



Stadt Illnau-Effretikon

# Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau

## Planungsbericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG



planen • projektieren • beraten

---

**Dokument Nr. 13.1.3.050 - 03**

---

Datum: 30.10.2018

---

Gezeichnet: Glm

---

Geprüft: Le

---

Format: A4

ewp AG Effretikon

Rikonerstrasse 4 | CH-8307 Effretikon | Telefon 052 354 21 11

Fax 052 343 19 95 | [www.ewp.ch](http://www.ewp.ch) | [effretikon@ewp.ch](mailto:effretikon@ewp.ch) | SN EN ISO 9001:2000

---

## Impressum

Auftraggeber	FIT Planungs AG, Zollikon vertreten durch John Lucas Minc
Bauherrenvertretung	mxb architektur, Max Baur, Hombrechtikon
Auftragnehmer	ewp AG Effretikon
Geschäftsbereich	Raumplanung + Bauberatung
Projektleiter	Philipp Lenzi  Direktwahl 052 354 22 11 philipp.lenzi@ewp.ch
Projektleiter Stv.	Martin Glaus  Direktwahl 052 354 22 76 martin.glaus@ewp.ch
Auftragsnummer	13.1.3.050

---

## Inhaltsverzeichnis

---

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und Ziele	4
1.2	Gestaltungsplanverfahren	5
1.3	Grundlagen	6
2	Planungs- und baurechtliche Situation	6
2.1	Perimeter	6
2.2	Bau- und Zonenordnung	7
2.3	Erschliessung Öffentlicher Verkehr	8
2.4	Gewässerschutz und Naturgefahren	8
2.5	Lärmschutz	9
2.6	Bestehende Dienstbarkeit	9
3	Erläuterungen zum Richtprojekt	10
3.1	Studienauftrag	10
3.2	Siegerprojekt	12
3.3	Richtprojekt	13
4	Erläuterungen zu den Vorschriften	14
5	Planungsrechtliche Verträge / Dienstbarkeiten	23
5.1	Neue Dienstbarkeiten	24
5.2	Bestehende Dienstbarkeiten	25
5.3	Privatrechtliche Vereinbarungen	25
6	Einwendungen und Vorprüfung	26
6.1	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG	26
6.2	Kantonale Vorprüfung	34

---

## Anhang

- A Richtprojekt der Zach + Zünd Architekten GmbH SIA, Zürich
- B Visualisierung Reduktion Gebäudehöhe
- C Geländemodell ewp AG
- D Lärmberechnung

---

## 1 Einleitung

---

### 1.1 Ausgangslage und Ziele

Der Projektperimeter liegt im Gebiet Hagen, am westlichen Siedlungsrand von Illnau, ca. 200 m vom Schulhaus Hagen und ca. 400 m vom Bahnhof Illnau entfernt. Rund 600 m westlich des Perimeters befindet sich das Naturschutzgebiet Örmis. Beim rund 2.7 ha grossen Gebiet handelt es sich um eine der letzten Aussenreserven der Stadt Illnau-Effretikon.

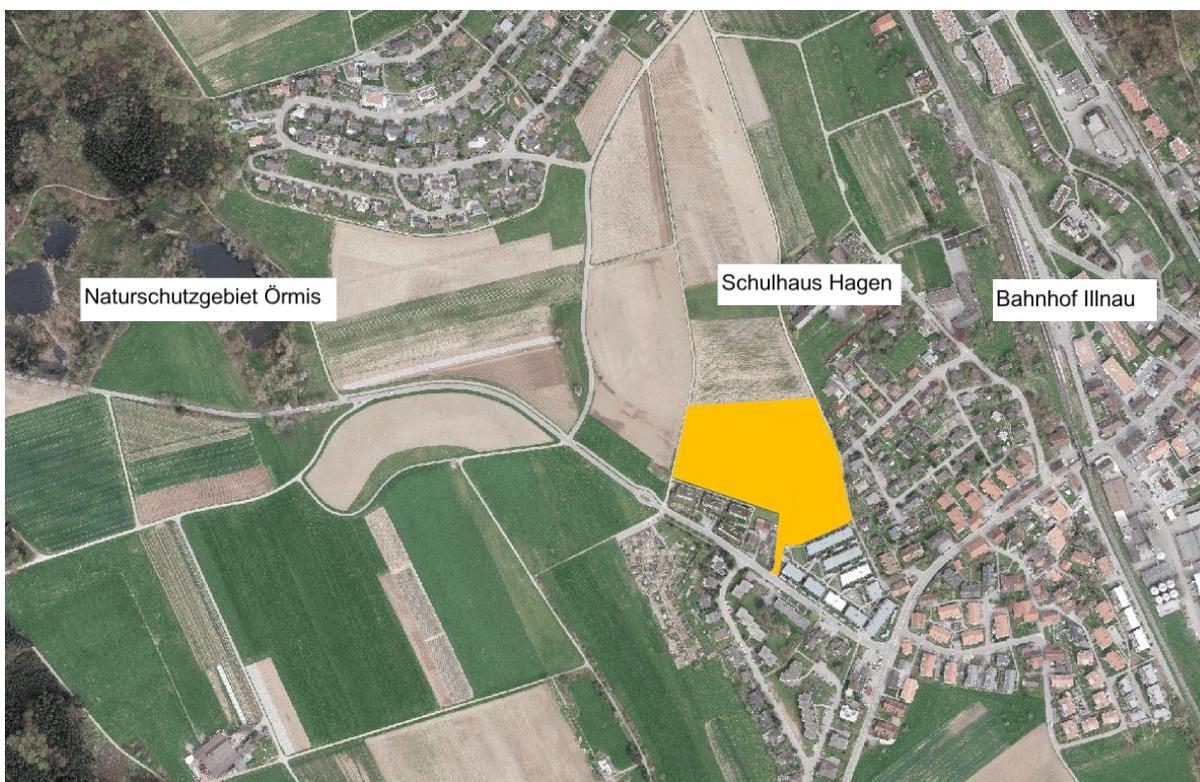


Abbildung 1: Übersicht Gestaltungsplangebiet (orange)

Das Gebiet befindet sich an einer leichten, von Norden nach Süden geneigten Hanglage. Aufgrund dieser Lage handelt es sich beim Grundstück um einen attraktiven Standort. Dank Qualitäten wie Aussicht, Besonnung, geringe Immissionen (z.B. Lärm), Infrastruktur (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen), Verkehrsanbindung und Attraktivität der Umgebung, ist das Gestaltungsplangebiet der zweithöchsten Lageklasse zugeordnet. Der höchste Punkt in Richtung Schulhaus Hagen liegt ca. auf 545 m ü. M., der tiefste Punkt im südlichen Teil des Perimeters liegt ca. auf 530 m ü. M. Aufgrund der Südhanglage am Siedlungsrand sollte bei einer Überbauung an diesem Standort eine gute Gesamtwirkung erreicht werden. Um den Ansprüchen an dieser empfindlichen Lage gerecht zu werden, kommt als planungsrechtliches Instrument ein Gestaltungsplan zur Anwendung. Mit Gestaltungsplänen sind namentlich die Anordnung und Gestaltung der Bauten und der Freiräume zu regeln. In einem

Richtprojekt wird zudem aufgezeigt, dass der Gestaltungsplan umsetzbar ist. Die Festlegung von Bau-  
feldern in Grösse und Nutzung sowie von Freiflächen und deren Gestaltung ermöglicht eine detaillierte  
Behandlung der Facetten des Siedlungsrandes.

Die FIT Planungs AG beabsichtigt als Grundeigentümerin, die Entwicklung des Gebiets voranzutrei-  
ben und eine Gesamtüberbauung zu realisieren.

Die Überbauung sollte ortsbaulich überzeugen und eine hohe Qualität aufweisen. Mit einer architekto-  
nisch hochwertigen Überbauung, welche auch ökonomisch und ökologisch fortschrittlich ist, soll ein  
attraktives und lebendiges Quartier entstehen. Es sollen sowohl hochwertige Eigentumswohnungen  
als auch attraktive und günstige Mietwohnungen erstellt werden.

Mit einem Studienauftrag wurden qualitativ hochwertige Projektvorschläge für die neue Überbauung  
evaluiert, aus dem das Projekt des Architekturbüros Zach + Zünd, Zürich mit Müller Illien Landschafts-  
architekten, Zürich als Sieger hervorging. Ein wichtiger Aspekt der Aufgabenstellung war das Ermitteln  
einer für diesen Standort angemessenen Dichte unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität mit  
attraktiven Aussenräumen. Das Siegerprojekt bildete die Basis für das Richtprojekt (vgl. Anhang A)  
und für den vorliegenden Gestaltungsplan. Mit dem Gestaltungsplanverfahren werden folgende Ziele  
verfolgt:

- Sicherung der ortsbaulichen und architektonischen Qualität des Siegerprojektes
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baubewilligung

---

## 1.2 Gestaltungsplanverfahren

„Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen  
sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Be-  
stimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen wer-  
den.“ (§ 83 Abs. 1 PBG)

Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen des Nutzungsplanver-  
fahrens ein Planungsbericht zu Handen der Genehmigungsbehörde erstellt. Der Planungsbericht er-  
läutert, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes,  
der kantonale und regionale Richtplan berücksichtigt werden sowie den Anforderungen des Bundes-  
rechts Rechnung getragen wird.

Nachfolgend ist der Ablauf des Gestaltungsplanverfahrens dargestellt.

1. Aufstellung Gestaltungsplanentwurf
2. Mitwirkung Öffentlichkeit und Vorprüfung Baudirektion
3. Bereinigung Gestaltungsplan
4. Festsetzung durch Grundeigentümer
5. Zustimmung durch Parlament
6. Genehmigung durch Baudirektion
7. Rekursfrist
8. Inkraftsetzung durch Stadtrat

---

### 1.3 Grundlagen

- Richtprojekt, Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA / Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, dat. 9.11.2015 und Überarbeitungen vom 9.12.2016 und Juli 2018)
- Projektpräsentation Stadtentwicklungskommission, 08.12.2015
- Beurteilungsbericht Studienauftrag, 13.07.2015
- Energiezukunft Illnau-Effretikon 2008 bis 2050, 21.08.2009
- Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Illnau-Effretikon, 28.02.2011
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG), zugehörige Verordnungen
- Lärmschutzverordnung (LSV), Stand 01.02.2015
- Strassenlärm Gemeindestrassen, Stadt Illnau-Effretikon, ewp, 21.07.2015
- Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien)
- Anforderung ökologischer Ausgleich Illnau-Effretikon

---

## 2 Planungs- und baurechtliche Situation

---

### 2.1 Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke mit den Kat.-Nrn. 4111 und 4113 mit einer Fläche von 26'703 m<sup>2</sup>. Da die Kat.-Nr. 4113 ausschliesslich der Erschliessung dient, wird ihre Fläche nicht in die massgebliche Grundfläche gemäss § 259 PBG miteinbezogen. Die massgebliche Grundfläche des Gestaltungsplanperimeters umfasst somit eine Fläche von 26'285 m<sup>2</sup>.



Abbildung 2: Gestaltungsplanperimeter

## 2.2 Bau- und Zonenordnung

Das Grundstück mit der Kat.-Nr. 4011 ist gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon der Wohnzone (W 1.7) zugewiesen. Zudem besteht beim Grundstück mit der Kat.-Nr. 4011 eine Gestaltungsplanpflicht. Artikel 1.2.6 der Bau- und Zonenordnung zufolge bezweckt die Gestaltungsplanpflicht Hagen Süd-West die Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung, welche sich bezüglich Struktur und Körnung an das angrenzende Quartier anfügt und eine ansprechende Eingliederung in die Südhanglage sicherstellt.

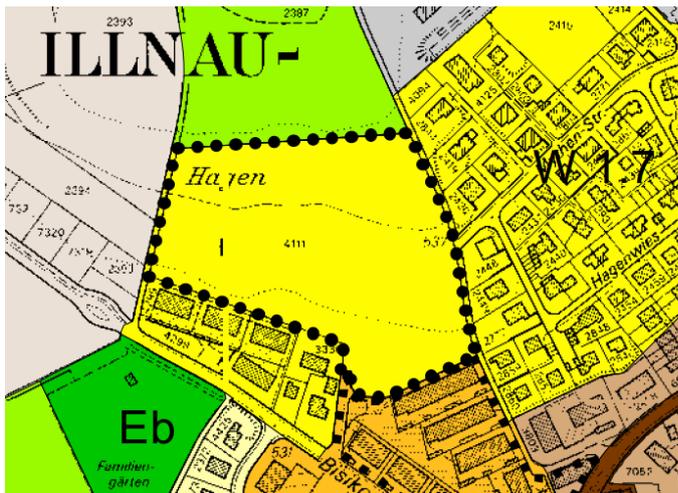


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigem Zonenplan

## 2.3 Erschliessung Öffentlicher Verkehr

Das Gestaltungsplangebiet wird durch die Buslinien 652 und N62 an der Haltestelle Chrummenacher erschlossen. Die Erschliessungsgüte steht in Abhängigkeit zur Art des Verkehrsmittels, dessen Takt sowie deren Erreichbarkeit der Haltestelle, wobei A die höchste und F die niedrigste Erschliessungsgüte darstellt. Das Gebiet Hagen Süd-West weist die Güteklasse D<sup>1</sup> (hellgrüne Farbe in Abbildung 4) auf. Die Fussdistanz zum Bahnhof Illnau beträgt ca. zehn Gehminuten.

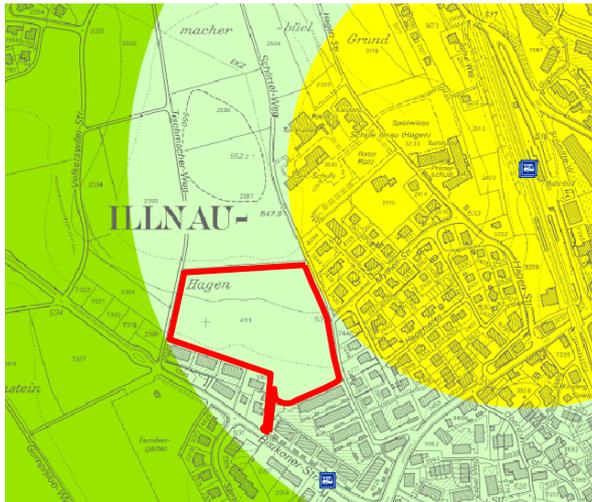


Abbildung 4: Ausschnitt ÖV-Güteklassen

## 2.4 Gewässerschutz und Naturgefahren

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich ausserhalb des Gewässerschutzbereichs (Abbildung 5: Ausschnitt Gewässerschutzkarte) und ist nicht durch Hochwasser gefährdet (Abbildung 6: Ausschnitt Gefahrenkarte).

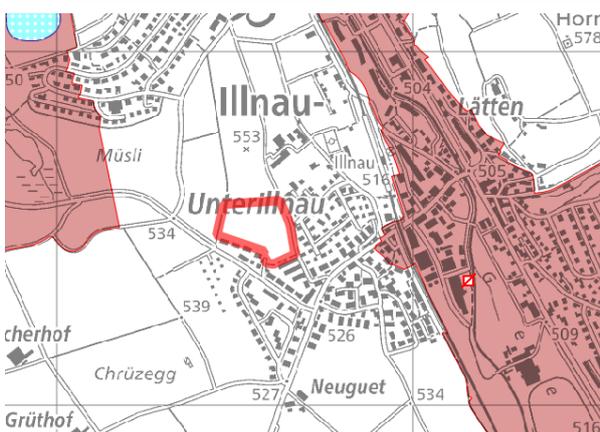


Abbildung 5: Ausschnitt Gewässerschutzkarte

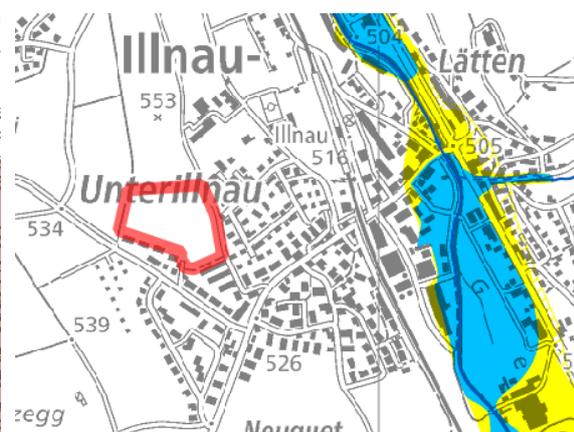


Abbildung 6: Ausschnitt Gefahrenkarte

<sup>1</sup> Gemäss Bundesamt für Raumentwicklung (Hrsg.) 2011: ÖV-Güteklassen Berechnungsmethodik ARE. In der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon erfolgt die Zuteilung zu einer Güteklasse nach anderen Kriterien (vgl. BZO).

## 2.5 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Südlich des Gestaltungsplangebiets verläuft die Bisikonerstrasse. Die Strasse ist ca. 40 m von der südwestlichen Ecke des Perimeters entfernt.

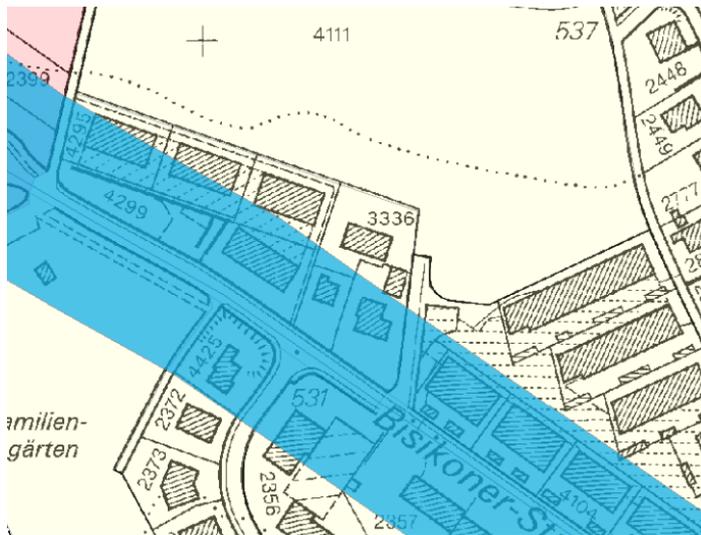


Abbildung 7: Lärmimmissionen Bisikonerstrasse  
(Planungswerte blauer Bereich)

Abklärungen zum Sanierungsbedarf von Gemeindestrassen der Stadt Illnau-Effretikon (ewp, 21. Juli 2015) haben ergeben, dass der Gestaltungsplanperimeter nicht in einem Gebiet mit Grenzwertüberschreitung liegt. Die Planungswerte werden nicht überschritten. In Abbildung 7 ist der Bereich mit potentieller Planungswertüberschreitung in blauer Farbe eingezeichnet. Die potentielle Planungswertüberschreitung ist mit optimaler Ausbreitung des Lärms ohne Hindernisse gerechnet. So wurden die bestehenden Gebäude südlich des Gestaltungsplanperimeters nicht berücksichtigt. Diese Gebäuderiegel dienen dem Gestaltungsplangebiet zusätzlich als Lärmschutz. Sämtliche Belastungsgrenzwerte nach LSV werden im Gestaltungsplangebiet eingehalten (vgl. auch Kapitel 6 und Anhang).

## 2.6 Bestehende Dienstbarkeit

Die Eigentümer/innen der Grundstücke südlich des Gestaltungsplangebietes verfügen über das Fuss- und Fahrwegrecht für das gesamte Grundstück mit der Kat.-Nr. 4113. Zudem besteht auf diesem Grundstück ein Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen zugunsten der Stadt Illnau-Effretikon.

---

## **3 Erläuterungen zum Richtprojekt**

---

### **3.1 Studienauftrag**

#### **Ziel und Wahl des Verfahrens**

Die Aufgabenstellung des Studienauftrags umfasste die Planung einer Gesamtüberbauung mit Parkierung und Aussenraumgestaltung. Die Teilnehmenden wurden damit beauftragt, ein für das Areal Hagen Süd-West hinsichtlich Ortsbau, Architektur, Wohnwert, Aussenraum, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit vorbildliches Wohnbauprojekt mit Eigentums- und Mietwohnungen zu entwerfen.

Das Ziel des Verfahrens war, anhand von Ideenstudien die für das Grundstück optimalste Überbauung zu finden. Um sicherzustellen, dass die Aufgabe und die Rahmenbedingungen stufengerecht umgesetzt werden können, wurde ein Studienauftrag mit Zwischenbesprechung durchgeführt. Für die Organisation und Durchführung des Studienauftrags wurde der Architekt Max Baur vom Büro mxb Architektur beauftragt.

Das Programm und die Fragenbeantwortung waren für die Veranstalterin, die Jury und die Teilnehmenden verbindlich. Die Zwischenbesprechung diente der Präsentation des aktuellen Arbeitsstandes, der Beantwortung von aufgabenbezogenen Fragen und dem Erhalt eines Feedbacks auf erste Projektideen.

#### **Beurteilungskriterien**

Die Beurteilung der Projektbeiträge erfolgte anhand folgender Kriterien (Reihenfolge nicht wertend):

- Ortsbauliches Gesamtkonzept
- Umsetzung des Raumprogramms
- Architektonisches Erscheinungsbild
- Freiraumkonzept
- Wohnqualität
- Erschliessungskonzept
- Wirtschaftlichkeit
- Energiekonzept

## Projektbeiträge

Es wurden vier Architekturbüros zur Ausarbeitung eines Richtprojekts eingeladen. Die Abbildungen 8 bis 11 geben einen Überblick über die Modelle der verschiedenen Projektbeiträge.

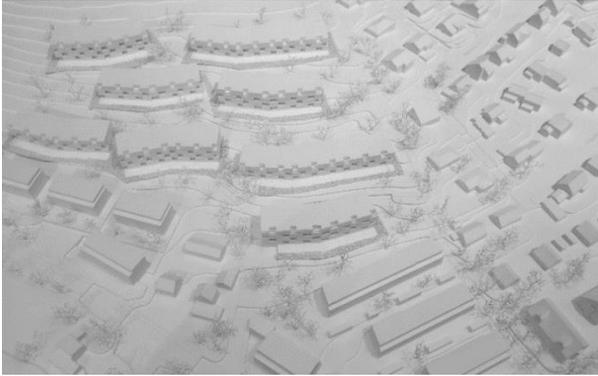


Abbildung 8: Projekt der Atelier WW Architekten SIA AG, Zürich

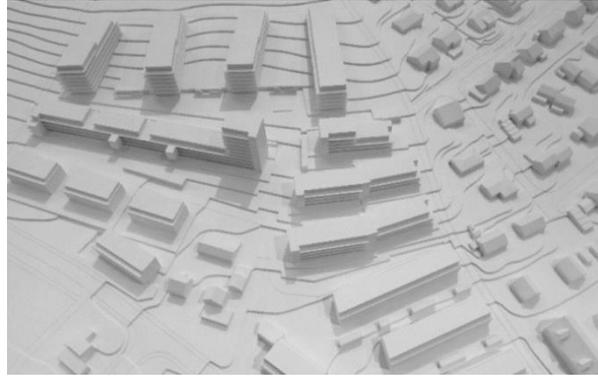


Abbildung 9: Projekt der Frei & Ehrensperger GmbH, Architekten BSA, Zürich



Abbildung 10: Siegerprojekt der Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA, Zürich

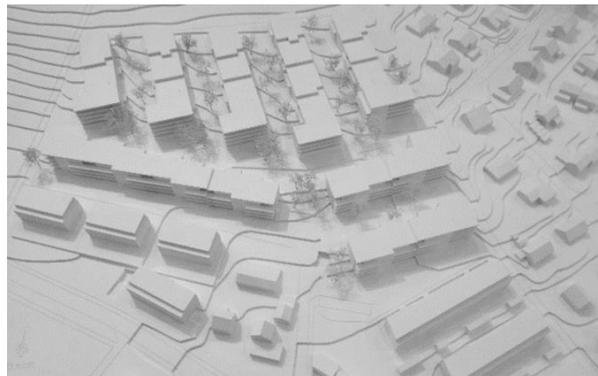


Abbildung 11: Projekt von Prof. Ueli Zbinden Architekt ETH BSA SIA, Zürich

## 3.2 Siegerprojekt



Abbildung 12: Ansicht von Norden (Siedlungsrand)

Das Beurteilungsgremium (Vertreter der FIT Planungs AG, des Stadtrats und der Stadtverwaltung sowie Fachexperten) kam einstimmig zum Entscheid, das Projekt von Zach + Zünd Architekten GmbH mit Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH als Basis für die Erarbeitung des Gestaltungsplans zu empfehlen. Das Autorenteam fand einen gekonnten Umgang mit den anspruchsvollen Rahmenbedingungen und es gelang ihm, einen qualitativ hochwertigen Entwurf zu präsentieren.

Das Bauen am Ortsrand von Illnau verlangt eine situative, landschaftliche Einbettung der Gebäude. Der Entwurf zeigt die beste Lösung in Bezug auf die Aufgabenstellung auf. Die zwei in der Falllinie liegenden Doppelzeilen werden von Grün und Landschaft umgeben. Die Wiesen mit Einzelbäumen dringen tief ins Grundstück ein. So verzahnt sich die Bebauung mit der offenen Landschaft. Dadurch wird im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft eine visuelle Durchlässigkeit geschaffen. Durch die Zusammenfassung der Erschliessungen im jeweiligen Innern der Doppelzeilen zu einem gemeinschaftlichen Freiraum wird das Grundstück klar zониert. Zudem erscheinen die Gebäude durch die Staffelung und Vertikalität des Fassadenbilds in angemessener Gliederung und Proportion.

### 3.3 Richtprojekt

Das Siegerprojekt wurde in Folge der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums in einigen Punkten angepasst und vom Stadtrat am 17. Dezember 2015 zustimmend zur Kenntnis genommen. Das revidierte Siegerprojekt diente als Richtprojekt für die Erarbeitung des Gestaltungsplans (siehe Anhang A, Richtprojekt, Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA / Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, dat. 9.11.2015 und Überarbeitungen vom 9.12.2016 und Juli 2018).

Gestützt auf die Ergebnisse der öffentlichen Auflage und des Vorprüfungsberichts des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 22. September 2016 wurde das Richtprojekt in Bezug auf die Dichte überarbeitet und die **Baumassenziffer von 2.9 m<sup>3</sup> /m<sup>2</sup> auf 2.2 m<sup>3</sup> /m<sup>2</sup> reduziert**. Bei einer Hauptnutzfläche von rund 14'000 m<sup>2</sup> rechnet die FIT Planungs AG mit ca. 140 Wohnungen.



Abbildung 13: Situationsplan des Richtprojekts, Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA / Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Juli 2018

---

## **4 Erläuterungen zu den Vorschriften**

### **Art. 1 – 4 Allgemeine Bestimmungen**

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke mit den Kat.-Nrn. IE4111 und IE4113. Das Grundstück mit der Kat.-Nr. IE4113 wird bereits heute als Erschliessungsstrasse genutzt und wird demnach bei der Ausnützungsberechnung nicht an die massgebliche Grundfläche angerechnet. Zurzeit wird abgeklärt, ob die Strassenparzelle mit der Kat.-Nr. IE4113 in das öffentliche Eigentum der Stadt übergehen soll.

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll eine gesamtheitliche, architektonisch hochwertige Überbauung ermöglicht und grundeigentümergebunden gesichert werden. Für das Baubewilligungsverfahren sind die Bauvorschriften des Gestaltungsplanes massgebend. Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt ist, gelten jeweils die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon, das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich sowie die übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen. Solange die Stadt Illnau-Effretikon ihre BZO noch nicht harmonisiert hat, gelten die bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden PBG, ABV und BBV II.

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. Zudem sind auch die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich sowie die Mehranforderungen nach Ziffer 11.1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon zu erfüllen. Das Richtprojekt ist für die Projekterarbeitung und für die Beurteilung von Baugesuchen bezüglich Wohnqualität und Architektur wegleitend.

Im Gebiet Hagen Süd-West soll eine nachhaltige Gebietsentwicklung entstehen. Die beiden Innenhöfe zwischen den Gebäudezeilen sind als gemeinschaftlicher Freiraum angedacht. Zudem bietet der vorgeschriebene Gemeinschaftsraum Gelegenheit zu Austausch und Kontakt zwischen den Bewohnern. Mit einer verdichteten Bauweise und gleichzeitiger Schaffung von Freiräumen wird die Vorgabe der haushälterischen Bodennutzung erfüllt. Trotz Verdichtung bleibt genügend Grünraum im Siedlungsgebiet erhalten und die Wohnqualität gewährleistet.

Damit die Inhalte des Gestaltungsplanes sichergestellt werden können, haben die jeweils beteiligten Grundeigentümer vorgängig zum Bau und, je nach baulicher Realisierung, die notwendigen Dienstbarkeiten (privatrechtliche Vereinbarungen) im Grundbuch einzutragen zu lassen (vgl. Kapitel 5).

### **Art. 5 Baufelder**

Die festgelegten Baufelder gelten für oberirdische Hauptbauten. Die Mantellinien ersetzen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung zu Grenzabständen, Gebäudeabständen und Gebäudelängen von Hauptgebäuden.

## **Art. 6 Nutzweise**

Im Gestaltungsplangebiet ist vorrangig eine Wohnnutzung vorgesehen. Analog zu Art. 5.3 der Bau- und Zonenordnung sind auch Büros, Praxen, Ateliers sowie nicht störende Betriebe, die im Wesen mit der Wohnzone vereinbar sind, zulässig.

Im Gebäude innerhalb 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. Der vorgeschriebene Gemeinschaftsraum darf nicht zweckentfremdet werden, was mit einer Anmerkung im Grundbuch gesichert wird.

Neben dem Gemeinschaftsraum und der Tiefgaragenzufahrt sind im Baufeld E auch ergänzende nicht störende, gewerbliche Nutzungen zulässig.

## **Art. 7 Dichte / Geschosse / Gebäudehöhe**

### *Dichte*

Gemäss der geltenden Bauordnung der Stadt Illnau-Effretikon (BZO) ist in der Wohnzone 1.7 eine Baumassenziffer von 1.7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und nach Arealüberbauung eine Baumassenziffer von 1.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> möglich.

Im Gestaltungsplanperimeter gilt eine maximal zulässige Baumassenziffer von 2.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt zeigt auf, dass diese Dichte ortsbaulich verträglich ist. Dies bedingt jedoch, dass wesentliche Qualitäten des Entwurfs mit den nachfolgenden Vorschriften gesichert und umgesetzt werden. Die erhöhte Ausnützung schafft ortsbauliche Mehrwerte mit einem neuen, räumlich und sozial differenzierten Quartier mit Aussenraum- und Aufenthaltsqualität.

Innerhalb des Baufelds E wird ein Gebäude für eine gemeinschaftliche Nutzung sowie allenfalls weitere gewerbliche Nutzungen erstellt und die Rampe der Tiefgarageneinfahrt in das Gebäude integriert. Die Grundmasse des Baukörpers in Baufeld E richtet sich nach der BZO. Zusätzlich wird die Grundfläche des Gebäudes auf max. 330 m<sup>2</sup> begrenzt.

### *Geschosse und Gebäudehöhe*

Abgestimmt auf die Lage und Nutzung der Bauten sind drei bis vier Vollgeschosse zulässig. Im Bereich der viergeschossigen Bauten in den Baufeldern A – C wird eine maximale Gebäudehöhe von 14.5 m festgelegt. Diese bemisst sich ab dem gewachsenen Boden und darf nicht überschritten werden.

Davon ausgenommen sind technische Ausrüstungen, wie Wohnungslüftungen oder Solar- bzw. Photovoltaikanlagen und dergleichen. Die technischen Aufbauten sind jedoch auf das Minimum zu beschränken und möglichst im Unter- oder Technikgeschoss unterzubringen. Damit die Gesamtwirkung der Überbauung nicht beeinträchtigt wird, dürfen technische Ausrüstungen eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten und max. ein Viertel der Gebäudelänge betragen. Zudem sind technische Aufbauten allseits um ihre Höhe von der Fassade abzurücken. Diese Einschränkungen gelten nicht für Solaranlagen.

Mit der Reduktion von einem Geschoss an den nördlichen und südlichen Enden der Baufelder A – C wird gemäss den Vorgaben des Richtprojekts eine Gliederung der Baukörper geschaffen und auf die umliegende Landschaft Rücksicht genommen. An den Enden der Baufelder A bis C sind somit drei Vollgeschosse zulässig. Im Baufeld D sind über die gesamte Fläche max. drei Vollgeschosse und eine

umliegende Landschaft Rücksicht genommen. An den Enden der Baufelder A bis C sind somit drei Vollgeschosse zulässig. Im Baufeld D sind über die gesamte Fläche max. drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 11.5 m zulässig. Damit wird ein sanfter Übergang zu den angrenzenden Wohnbauten erreicht.



Abbildung 14: Bereiche mit max. 4 Geschosse (violett) und max. 3 Geschosse (orange)

Zusätzliche Attika- oder Dachgeschosse gemäss § 275 Abs. 2 PBG sind nicht erlaubt. Indessen können die Dachflächen der Baukörper als Terrassen genutzt werden.

Die geltende BZO der Stadt Illnau-Effretikon lässt in der Wohnzone 1.7 eine maximale Gebäudehöhe von 7.5 m und zusammen mit der Firsthöhe eine maximale Gesamthöhe von 12.5 m zu. Im vorliegenden Gestaltungsplan werden örtlich Gebäudehöhen bis zu 14.5 m zugelassen. Die höheren Gebäude sind nötig, um die Baumasse zu konzentrieren und Freiräume offen halten zu können. Die Gebäudehöhe im vorliegenden Gestaltungsplan kann wegen der Flachdachpflicht und dem Verbot von Dach- und Attikageschossen mit der Gesamthöhe gleichgesetzt werden. Die nach BZO mögliche Gesamthöhe wird bei den Bauten im vorliegenden Gestaltungsplan lediglich um 2 m überschritten. Bei den Gebäudeteilen gemäss Abbildung 14, u.a. im gesamten Baufeld D, wird die nach BZO mögliche Gesamthöhe sogar um 1 m reduziert.

Die max. Gebäudehöhen beziehen sich auf das Geländemodell vom 3. März 2016 (vgl. Anhang C).

## Art. 8 Gestaltung

Im Situationsplan werden die Baufelder als Doppelzeilen in der Falllinie des Hangs ausgeschieden. Die besondere Stellung der Baufelder fördert die landschaftliche Einbettung der Überbauung. Mittels einer gestaffelten Fassadenausbildung mit Vor- und Rücksprüngen wird der Übergang zur unbebauten Landschaft aufgelockert. Zudem führt die Anordnung der Baufelder zu Aufenthalts- und Begegnungsräumen zwischen den Zeilen. Besondere Gebäude<sup>2</sup> sind sorgfältig auf die Hauptgebäude und den Aufenthalts- und Begegnungsraum innerhalb der Doppelzeile abzustimmen.

<sup>2</sup> Besondere Gebäude sind Bauten, die gemäss § 49 Abs. 3 PBG nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.

Die Ausgestaltung der Fassaden wurde im Richtprojekt präzisiert und ist richtungsweisend für die Neubauten im Gestaltungsplanperimeter. Die vor- und rückspringenden Gebäudefluchten generieren ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild und gewährleisten eine optimale Verzahnung der Gebäude mit dem Aussenraum. Je Balkon ist ein Überstellen der Mantellinien um max. 16 m<sup>2</sup> zulässig. Damit sind dem Richtprojekt entsprechend auskragende Balkone mit einer Ost-West-Ausrichtung möglich. 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 Baufeld E wird von der Flachdachpflicht ausgenommen. Dadurch kann beim für eine gemeinschaftliche Nutzung geplanten Gebäude auch ein Schrägdach erstellt werden.

Innerhalb sämtlicher Baufelder müssen Durchgänge für Wegverbindungen freigehalten werden. Damit keine tunnelartigen Durchgänge durch die Gebäude entstehen, sind diese gebäudehoch zu erstellen. Zudem müssen die Durchgänge genügend breit sein, weshalb zwischen den Hauptbauten ein Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten ist. Zur optimalen Anbindung an die Mythenstrasse ist im Baufeld D in Verlängerung der Mythenstrasse ein zusätzlicher Durchgang von mindestens 10 m frei zu halten.

## **Art. 9            Etappierung**

Ziel ist es, das Gestaltungsplangebiet möglichst gleichzeitig zu überbauen. Gleichwohl kann die Überbauung in zwei Etappen erfolgen. Aufgrund der Struktur des Gestaltungsplans, insbesondere der Anordnung der Baufelder und Freiräume, sollte die Etappierung auf zwei Phasen beschränkt werden. Sowohl die Baufelder A und B als auch die Baufelder C und D bilden zusammen als Doppelzeile je einen inneren Freiraum. Entsprechend sind die oberirdischen Hauptgebäude in den Baufeldern A und B sowie in den Baufeldern C und D als funktionale Einheit zu planen und gleichzeitig zu realisieren.

Innerhalb des Baufelds E muss gemäss Art. 9 der Gestaltungsplanvorschriften ein Gebäude mit einem Gemeinschaftsraum erstellt werden. Zudem muss die Rampe der Tiefgaragenzufahrt in das Gebäude integriert werden. Folglich ist der Baukörper in Baufeld E immer zusammen mit der ersten Etappe zu realisieren, unabhängig davon, ob zuerst die Baufelder A und B oder die Baufelder C und D überbaut werden. Daraus ergeben sich zwei mögliche Varianten einer ersten Bauetappe.

## **Art. 10 – 11    Aussenraum**

Ausserhalb der Doppelzeilen werden die bestehenden Grünflächen erhalten oder wiederhergestellt. Dieser äussere Freiraum soll als Wiesenlandschaft, Spielwiese oder Schlittelhang weiterhin der Naherholung dienen. Der Grünraum muss bis zu den Fassaden der Hauptbauten reichen. Mit Ausnahme von Wegen sind auf diesen Flächen jegliche Bauten und Anlagen untersagt (z.B. Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG, private Gärten und Einfriedungen etc.). 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 Aufenthaltsraum, 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 Begegnungsraum. Gleichwohl können die Flächen auch als private Aussenräume genutzt werden. Damit die Erdgeschosswohnungen attraktiv sind, müssen diese einen direkt zugänglichen Aussenraum aufweisen. Im Bereich der inneren Freiräume sind besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG, die der Erschliessung oder der Ver- und Entsorgung dienen (z.B. Fahrradunterstände, Gartengerätehäuser und dergleichen), zulässig. Zudem sind in diesem Bereich die Gebäudeeingänge anzuordnen und auch die Ein- bzw. Ausgänge für Fussgänger zur Tiefgarage zu erstellen. Zur verstärkten Wahrnehmung eines Spiel- und Begegnungsraums müssen innerhalb der beiden inneren Freiräume mindestens je 50 niederstämmige Bäume oder Grosssträucher gepflanzt werden.



Abbildung 15: Innerer Freiraum (Richtprojekt, Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA / Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Juli 2018)

### *Kinderspielplätze, Freizeitflächen und Pflanzgärten*

Im Gestaltungsplangebiet sind Kinderspielplätze im Sinne von § 248 PBG an geeigneter Stelle zu erstellen. Die BZO der Stadt Illnau-Effretikon schreibt in Artikel 9.6 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. Die Abbildung 16 gibt einen Überblick über geplante Pflanzgärten, Spiel- und Ruheflächen gemäss Richtprojekt. Ein Kinderspielplatz ist im Bereich des Gemeinschaftsraums (Baufeld E) geplant.



Abbildung 16: Spiel- und Ruheflächen gemäss  
Richtprojekt (Zach + Zünd Architekten GmbH BSA  
SIA / Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH,  
Juli 2018)

## Art. 12 – 13 Parkierung, Erschliessung

Für die Zu- und Wegfahrt des Gestaltungsplangebiets kann die bestehende Erschliessungsstrasse auf dem Grundstück mit der Kat.-Nr. 4113 verwendet werden. Die Strasse dient bereits heute als Zu- und Wegfahrt zu einer Tiefgarage mit 107 Abstellplätzen für die Wohnbauten im Südosten des Perimeters. 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 (vgl. Normalien über die Anforderungen an Zugänge). Zurzeit werden mit der benachbarten Siedlung „Hagen Süd“ bereits ca. 90 Wohneinheiten erschlossen.

Wendemöglichkeiten sind im südlichen Bereich zwischen den Baufeldern A und B sowie zwischen den Baufeldern C und D vorzusehen. Die Wendemöglichkeiten sind insbesondere für die Kehr- und Wendemöglichkeiten bei Neubauten zu beachten, wenn der Abfallbereitstellungsplatz nicht direkt an der Strasse liegt.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Mit der geplanten Überbauung ist eine Tiefgarage zu erstellen. Damit sämtliche Bewohner und Bewohnerinnen gleichermassen Zugang zur Tiefgarage haben, ist diese über alle vier Gebäudezeilen als zusammenhängende Anlage zu erstellen. Die Rampe für die Tiefgaragenzufahrt muss in das Gebäude im Baufeld E integriert werden. Damit soll eine gute ortsbauliche Gestaltung und bessere Wohnqualität erreicht werden (Vermeidung von Lärmimmissionen).

Die Errichtung von oberirdischen Besucherparkplätzen ist nur im Bereich beim Baufeld E zulässig.

### *Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge*

Die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ der Baudirektion des Kantons Zürich. Der Wegleitung zufolge wird der Grenzbedarf anhand der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und der Gemeindetypisierung ermittelt. Die Stadt Illnau-Effretikon gehört zum

Gemeindetyp 2 (Zentrums- und Arbeitsplatzgemeinden) und das Gestaltungsplangebiet fällt in die ÖV-Güteklasse D.

Gemäss Wegleitung kann der Grenzbedarf für Parkplätze (PP) bei der Wohnnutzung sowohl mit 1 PP pro 80 m<sup>2</sup> massgeblicher Geschossfläche (mGF)<sup>3</sup> als auch 1 PP pro Wohnung ausgewiesen werden. Der Grenzbedarf für Besucher-PP beträgt jeweils 10% der Bewohner-PP. Das Richtprojekt geht von ca. 140 Wohnungen mit einer massgeblichen Geschossfläche von rund 14'000 m<sup>2</sup> aus. Folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Mindest- und Maximalbedarf an Parkplätzen anhand des Richtprojekts bei 140 Wohnungen.

	1 Parkplatz pro Wohnung	1 Parkplatz pro 80 m <sup>2</sup> mGF
<b>Grenzbedarf</b>	140 Bewohner-PP	175 Bewohner-PP
<b>bei 140 Wohnungen mit 14'000 m<sup>2</sup> mGF</b>	14 Besucher-PP	18 Besucher-PP
<b>Mindestbedarf</b> Bewohner-PP anhand ÖV-Güteklasse D und Gemeindetyp:	119 Bewohner-PP	149 Bewohner-PP
<b>85% des Grenzbedarfs</b>		
<b>Mindestbedarf</b> Besucher-PP anhand ÖV-Güteklasse D und Gemeindetyp:	10 Besucher-PP	13 Besucher-PP
<b>70% des Grenzbedarfs</b>		
<b>Maximalbedarf</b> Bewohner-PP anhand ÖV-Güteklasse D und Gemeindetyp:	154 Bewohner-PP	193 Bewohner-PP
<b>110% des Grenzbedarfs</b>		
<b>Maximalbedarf</b> Besucher-PP anhand ÖV-Güteklasse D und Gemeindetyp:	14 Besucher-PP	18 Besucher-PP
<b>100% des Grenzbedarfs</b>		

Tabelle 1: Übersicht Bedarf an Parkplätzen gemäss Wegleitung der Baudirektion Kt. ZH

Die obige Tabelle 1 zeigt auf, dass der Bedarf an Parkplätzen je nach Berechnungsart (1 PP pro Wohnung oder 1 PP pro 80 m<sup>2</sup> mGF) stark variieren kann. Gemäss der Wegleitung der Baudirektion können mit dem Richtprojekt und einer mGF von 14'000 m<sup>2</sup> maximal 211 Parkplätze (193 Bewohner- und 18 Besucher-Parkplätze) erstellt werden. Der Wegleitung zufolge ist die Beschränkung jedoch vor allem in Zentrums- und Mischzonen nötig und weniger in reinen Wohnzonen wie beim Gestaltungsplan Hagen Süd-West.

Im Richtprojekt sind 194 Parkplätze in der Tiefgarage und 16 Aussenparkplätze, somit insgesamt 200 Parkplätze vorgesehen.

<sup>3</sup> mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

## Art. 14 – 16 Wegnetz

Der im Situationsplan eingezeichnete öffentliche Fuss- und Veloweg entspricht den Zielsetzungen der Stadt, eine öffentliche Fuss- und Fahrradverbindung von der Mythenstrasse zur Erschliessungstrasse (Kat.-Nr. 4113) 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 mind. 3.5 m breit sein. Wie im Richtprojekt vorgesehen, kann ein Teil des öffentlichen Fuss- und Velowegs auch als Schotterrasen gestaltet werden, solange die Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen eingehalten wird. Es ist kein Wegabstand gemäss § 265 PBG einzuhalten.

Zur Vermeidung von Unfällen und Erhöhung des subjektiven Sicherheitsgefühls ist der öffentliche Fuss- und Veloweg angemessen zu beleuchten.

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. Diese Wege werden nicht beleuchtet.

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, BehiG) behindertengerecht bzw. hindernisfrei auszuführen. Die Norm SIA 500 definiert, wie hindernisfreie Bauten zu gestalten sind.

Im Situationsplan ist das geplante Wegnetz nur schematisch eingezeichnet. Die exakte Lage wird mit dem Bauprojekt definiert.



Abbildung 17: Ansicht vom Schlittelweg  
(Richtprojekt Zach + Zünd Architekten GmbH BSA  
SIA / Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH,  
Juli 2018)

## Art. 17 – 21 Umwelt

Es gelten hohe energetische Anforderungen. Gemäss dem Leitbild „Energie Zukunft Illnau-Effretikon 2008 bis 2050“ soll die Energienutzung langfristig nachhaltig erfolgen. Dazu ist bis ins Jahr 2050 das Energieverbrauchsmodell der 2000-Watt-Gesellschaft kommunal umzusetzen. Eine der dafür entwi-

ckelten Massnahmenpakete beinhaltet die Optimierung der privaten Bauten. Bei der Erfüllung von Minergie-P beim Wärmebedarf von Neubauten (entspricht 3 l pro m<sup>2</sup> und Jahr) kann von einer 2000-Watt-Kompatibilität gesprochen werden.

Im Gestaltungsplan müssen zu den kantonalen Vorschriften die Anforderungen an Neubauten gemäss Gebäudestandard 2015 von Energiestadt bzw. „energie schweiz“ eingehalten werden. Dies bedeutet, dass 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 Energien oder Abwärme. Folglich sind die energetischen Anforderungen gemäss dem Leitbild „Energie Zukunft Illnau-Effretikon 2008 bis 2050“ erfüllt.

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind eingehalten (vgl. Kapitel 2.5, Kapitel 6 und Anhang).

Unterflur-Kehrichtsammelstellen sind im Bereich der im Situationsplan mit einem Symbol bezeichneten Stellen zu errichten. Dabei sind die Richtlinien und Vorschriften bezüglich Planung der Abfallsorgung der Stadt Illnau-Effretikon zu beachten. Mit dem Bauprojekt wird in Absprache mit der Abteilung Gesundheit ein geeigneter Standort für Kehricht und Separatabfälle definiert (vgl. Richtlinien der Stadt Illnau-Effretikon „Stand- und/oder Abholort von Abfallcontainer bei Neubauten“).

Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Dabei ist insbesondere auf die vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) bereitgestellte „Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen“ (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BUWAL 2005) sowie auf das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt „Lichtverschmutzung vermeiden“ mit der „5-Punkte – Checkliste zur Beurteilung einer Beleuchtungseinrichtung“ und den aktuellen „Vollzugsschlüssel Umwelt“ zu berücksichtigen und umzusetzen.

In der Stadt Illnau-Effretikon sind für alle Projekte mit Gestaltungsplan die „Anforderungen ökologischer Ausgleich Illnau-Effretikon“ verbindlich. Folgende Anforderungen sind u.a. zu berücksichtigen:

- Mindestens 20% der Umgebungsfläche ist als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten und entsprechend zu pflegen.
- Wo möglich sollen wasserdurchlässige Beläge eingebaut werden, Dachwasser soll in Rückhaltebecken geleitet und an Ort versickert werden.
- Bei der Bepflanzung der Umgebung sollen mindestens 2/3 einheimische Stauden, Sträucher und Bäume verwendet werden (keine Sorten). Verwendung von Pflanzenarten, welche auf der schwarzen Liste stehen, sind nicht zulässig.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Pro Wohn-/Büroeinheit ist eine Nistgelegenheit für Gebäudebrüter zu schaffen.
- Notwendige Planinhalte (z.B. Flächenangabe ökologische Ausgleichsflächen, Bezeichnung Flachdächer etc.)

Die Anforderungen sind zum Teil bereits verbindlich in den Gestaltungsplanvorschriften festgelegt, z.B. extensive Begrünung von Flachdächern in Art. 8, Verwendung von einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten in Art. 10 oder die Festlegung von ökologischer Ausgleichsfläche mit dem Ausschneiden eines grossen äusseren Freiraums. Die restlichen Anforderungen, als Ausgleich für die weitgehende Überbauung des Areals, sind im Baubewilligungsverfahren anzuordnen, insbesondere Massnahmen zur Versickerung und Retention von Meteorwasser.

## 5 Planungsrechtliche Verträge / Dienstbarkeiten

Neben den Gestaltungsplanvorschriften werden verschiedene Dienstbarkeiten begründet und privatrechtliche Vereinbarungen getroffen.

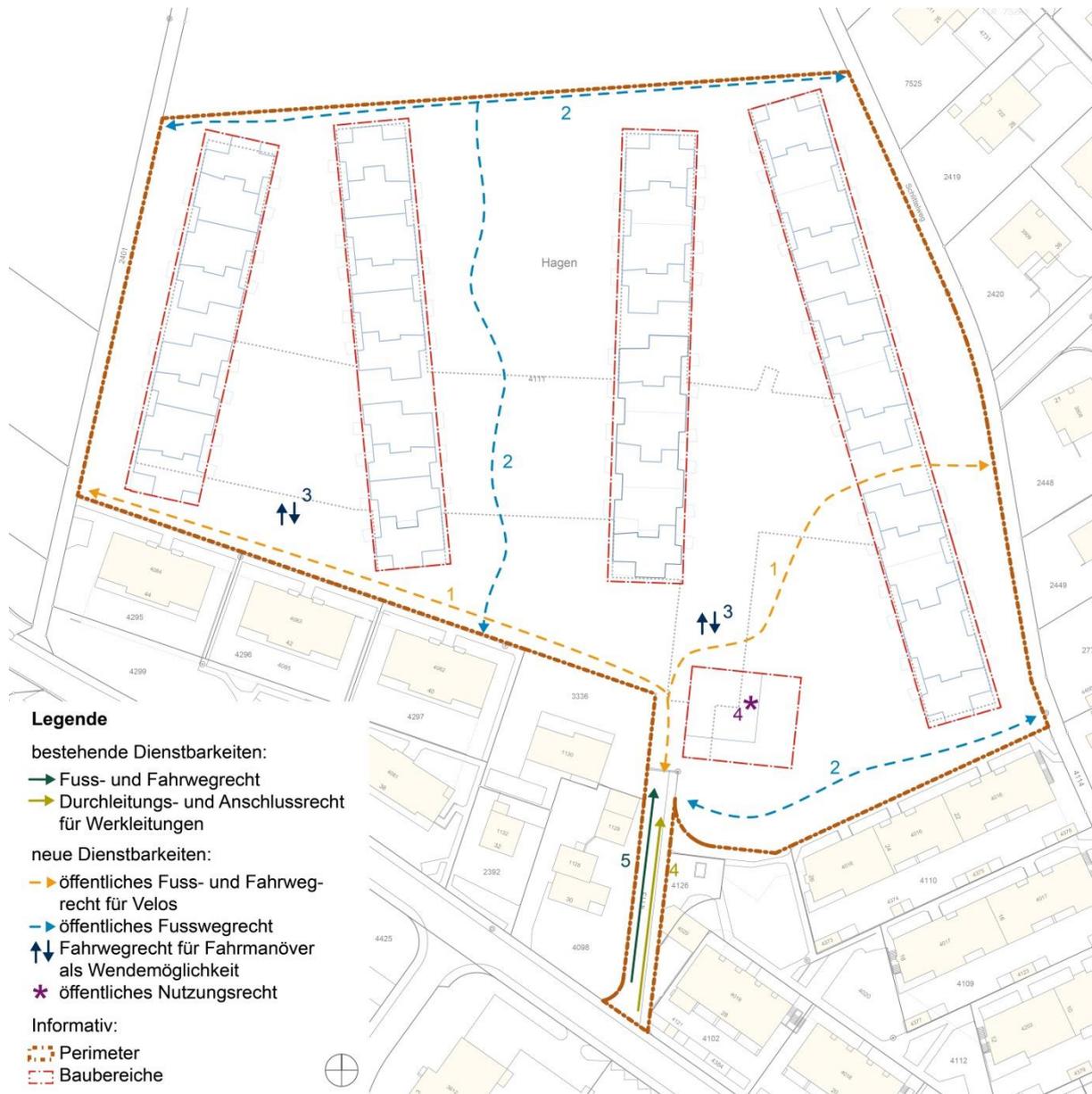


Abbildung 18: Übersicht Dienstbarkeiten

## 5.1 Neue Dienstbarkeiten

Dienstbarkeit	zu Lasten (Kat.-Nr.)	zu Gunsten	SP Nr.
1. Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht für Fahrräder	IE4111	Öffentlichkeit	neu
2 Öffentliches Fusswegrecht	IE4111	Öffentlichkeit	neu
3 Fahrwegrecht für Motorfahrzeuge inkl. Wendemöglichkeit	IE4111	Öffentlichkeit	neu
4 Öffentliches Nutzungsrecht	IE4111	Öffentlichkeit	neu

### **Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht für Velos**

Der Eigentümer des Grundstücks mit Kat.-Nrn. IE4111 gewährt der Politischen Gemeinde zugunsten der Öffentlichkeit ein uneingeschränktes und unentgeltliches Fuss- und Fahrwegrecht für Fahrräder. Der Eigentümer erstellt den Weg und ist für den baulichen Unterhalt zuständig. Der betriebliche Unterhalt (Reinigung, Beleuchtung und Winterdienst) wird von der politischen Gemeinde wahrgenommen.

### **Öffentliches Fusswegrecht**

Der Eigentümer des Grundstücks mit Kat.-Nrn. IE4111 gewährt der Politischen Gemeinde, zugunsten der Öffentlichkeit ein uneingeschränktes und unentgeltliches Fusswegrecht. Der Eigentümer erstellt den Weg und ist für den baulichen und betrieblichen Unterhalt zuständig.

### **Öffentliches Nutzungsrecht**

Der Eigentümer des Grundstücks mit Kat.-Nrn. IE4111 gewährt der Politischen Gemeinde, zugunsten der Öffentlichkeit ein Nutzrecht für den Gemeinschaftsraum. Der Eigentümer erstellt das Gebäude und ist für den baulichen und betrieblichen Unterhalt zuständig. Die Stadt Illnau-Effretikon hat Nutzungsbestimmungen zum Gemeinschaftsraum (z.B. Haftung, Öffnungszeiten etc.) zuzustimmen.

### **Fahrwegrecht für Motorfahrzeuge inkl. Wendemöglichkeit**

Der Eigentümer des Grundstücks mit Kat.-Nr. IE4111 baut und unterhält Wendemöglichkeiten für Motorfahrzeuge. Die Wendemöglichkeiten sind für die Öffentlichkeit zugänglich.

---

## 5.2 Bestehende Dienstbarkeiten

Auf dem Grundstück mit Kat.-Nr. IE 4113 sind im Grundbuch bestehende Dienstbarkeiten eingetragen. Da die Zufahrtsstrasse (Kat. Nr. IE4113) an die Politische Gemeinde Illnau-Effretikon abgetreten wird, können die bestehenden Fuss- und Fahrwegrechte (Nr. 4) und Durchleitungsrechte (Nr. 5) im Rahmen der beabsichtigten Eigentumsübertragung aufgehoben werden:

Dienstbarkeit	zu Lasten (Kat.-Nr.)	zu Gunsten	SP Nr.
4. Fuss- und Fahrwegrecht	IE4113	IE4102-4105, IE6815, IE4478, IE4108-4110, IE4112, IE4126	IE1415
4. Fuss- und Fahrwegrecht	IE4113	IE4481	IE1424-2
5 Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen	IE4113	Stadt Illnau-Effretikon	IE1422

---

## 5.3 Privatrechtliche Vereinbarungen

- Die Eigentumsübertragung des Grundstücks mit Kat.-Nr. IE4113 ist zu vollziehen. Die FIT Planungs AG verpflichtet sich, nach der Realisierung der Überbauung Hagen Süd-West die Zufahrtstrasse in einem neuwertigen Zustand der Stadt Illnau-Effretikon zu übergeben.
- Es werden Nutzungsbestimmungen zum Gemeinschaftsraum (z.B. Art und Ausgestaltung, Unterhalt, Haftung, Öffnungszeiten etc.) erlassen.
- Ein privatrechtlicher Vertrag mit Bestimmungen zum Mehrwertausgleich wird erarbeitet.

## 6 Einwendungen und Vorprüfung

### 6.1 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG

Der Gestaltungsplan wurde vom 1. Juli bis zum 30. August 2016 im Sinne von § 7 PBG im Stadthaus Illnau-Effretikon öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind total 86 Einwendungen eingegangen.

#### Abweichung von der Bau- und Zonenordnung, Einpassung in Orts- und Landschaftsbild

Viele Einwendungen bemängelten die zu hohe Dichte und Gebäudehöhe bzw. die fünfgeschossigen Gebäudeteile. Diese Einwendungen wurden mit der substanziellen Überarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt. Die **maximale Gebäudehöhe wurde um 3 m und die Baumassenziffer von 2.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> um fast einen Viertel auf 2.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> reduziert**. Die Geschossigkeit wurde von 4 bis 5 Geschosse auf 3 bis 4 Geschosse reduziert (**vgl. Anhang B**).



Abbildung 19: Reduktion der Gebäudehöhen und Baumasse beim Baufeld C (oben) und Baufeld D (unten). Orange dargestellt ist die Reduktion, Quelle: Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA

***Einwendung: An dieser Lage darf nicht verdichtet werden. Es braucht hier keine städtebauliche Qualität, sondern die Sicherung des dörflichen Charakters von Illnau. Illnau ist keine Stadt, sondern ein Dorf. Es wird eine ländliche Bauweise gefordert.***

Der alte Dorfkern rund um die Kirche in Oberillnau ist ein schützenswertes Ortsbild gemäss kantonalem und regionalem Richtplan. Dieses Gebiet ist als Dorf zu erhalten und darf nicht verdichtet werden. Das gleiche gilt für das restliche Oberillnau, wo gemäss regionalem Richtplan eine niedrige bauliche Dichte vorgesehen ist. In Unterillnau ist gemäss regionalem Richtplantext eine mittlere bis hohe bauliche Dichte vorgesehen. Grund dafür ist insbesondere die attraktive Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (S-Bahnstation). Dieses verkehrsgünstige Gebiet mit einer ländlichen, wenig dichten Bauweise zu überbauen, würde nicht den Vorgaben der Raumplanung entsprechen, den Boden haushälterisch zu nutzen.

Würden im Gebiet Hagen Süd-West nach BZO Einfamilienhäuser gebaut, würden weniger gemeinschaftliche Freiräume und somit auch weniger Quartierleben und Dorfstruktur entstehen. Mit dem Gestaltungsplan und der Festlegung der gemeinschaftlich nutzbaren Innenräume soll eine Hofbildung und ein dörflicher Charakter geschaffen werden.

Gemäss der Dokumentation "Bauliche Dichte" der Regionalplanung Region Winterthur und Umgebung (RWU, 8. September 2014) können als mittlere bauliche Dichte Überbauungen bezeichnet werden, die in einer Bandbreite von 1.6 bis 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> liegen. Mit der Reduktion der Baumassenziffer von 2.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 2.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> liegt die Überbauung Hagen Süd-West nach der Überarbeitung in diesem Bereich. Der Einwendung wurde teilweise entsprochen.

**Einwendung: Nur wegen Einzelinteressen darf nicht von der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) abgewichen werden. Es muss nach den Vorgaben der BZO gebaut werden.**

Gemäss dem Zonenplan der Stadt Illnau-Effretikon ist das Grundstück mit Kat.-Nr. 4111 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Ziel ist es, mit der Gestaltungspflicht an dieser Lage am Siedlungsrand eine hochwertige und nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld sowie vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung zu sichern.

Gemäss § 83 PBG darf zur Erreichung dieser Ziele von den Bestimmungen der Regelbauweise abgewichen werden. Dass mit dem Gestaltungsplan abgewichen werden darf, beruht nicht auf Partikularinteressen. Anhand eines aufwendigen Studienauftrags wurde ermittelt, welche Stellung der Bauten, Überbauungsform, Dichte und Freiräume an diesem Standort am besten dem öffentlichen Interesse einer guten Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild entsprechen. Ohne Gestaltungsplan könnten beispielsweise viel weniger Freiflächen und öffentlich zugängliche Wegverbindungen geschaffen werden. Das Überbauungskonzept ordnet sich sehr gut in die Topographie ein. Mit der Stellung und Abstufung der Baukörper und mit dem Erhalt des Hanges wird ein guter Siedlungsrand geschaffen. Für diesen Mehrwert ist es notwendig, von der Regelbauweise abzuweichen.

Die Einwendung, es soll nach den Vorgaben der BZO gebaut werden, wird nicht berücksichtigt.

**Einwendung: Es wird massiv von der gültigen BZO abgewichen, z.B. sind die Gebäude mit 150 m viel zu lang projektiert. Es muss nach den Vorgaben der BZO gebaut werden.**

Die Einwendungen beanstanden die 150 m langen, „festungsartigen“ Bauten. Es sind jedoch nur die Baufelder, welche diese Länge aufweisen. Das längste Baufeld D hat eine Länge von 148 m. Innerhalb sämtlicher Baufelder müssen gebäudehohe Durchgänge für Wegverbindungen freigehalten werden. Gemäss Artikel 8 der Gestaltungsplanvorschriften ist zwischen den Hauptgebäuden ein minimaler Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten. Nach Überarbeitung des Gestaltungsplans muss in Baufeld D zur optimalen Anbindung an die Mythenstrasse ein zusätzlich 10 m breiter Durchgang freigehalten werden. Dies bedeutet, dass in Baufeld D drei ca. 44 m lange Gebäude erstellt werden.

Die BZO erlaubt in der Zone W 1.7 eine Gesamthöhe von 12.5 m. Durch das Verbot von zusätzlichen Dach- und Attikageschossen und der Flachdachpflicht wird mit einer Gebäudehöhe von 14.5 m die nach BZO mögliche Gesamthöhe lediglich um 2 m überschritten. Man befindet sich sowohl bei der Höhe der Bauten als auch bei der Dichte im Rahmen der nächsthöheren Zone W 2.2. An den Enden der Baufelder A – C sowie im gesamten Baufeld D, wo nur noch drei Vollgeschosse und eine max. Gebäudehöhe von 11.5 m zulässig sind, wird die BZO sogar unterschritten.

Mit dem Gestaltungsplan wird nicht übermässig von der BZO abgewichen. Im Gegenteil, es wird durch die Abweichung der BZO gezielt auf die angrenzende Landschaft und Nachbarschaft reagiert. Die Einwendung, es soll nach den Vorgaben der BZO gebaut werden, wird nicht berücksichtigt.

**Einwendung: Technische Ausrüstungen (Liftaufbauten, Photovoltaik etc.) sind innerhalb der Gebäudehöhe unterbringen.**

Technische Ausrüstungen dürfen gemäss § 292 PBG die Gebäudehöhe resp. Gesamthöhen überschreiten, weil diese technisch und / oder umweltrechtlich bedingt über dem Dachabschluss installiert bzw. geführt werden müssen (z.B. Kamine, Lüftungsrohre, Nutzung von Sonnenenergie etc.).

Gemäss Art. 7 der Gestaltungsplanvorschriften ist für technische Ausrüstungen, wie Wohnungslüftungen oder Solaranlagen, eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe möglich. Die technischen Ausrüstungen dürfen eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten und max. ein Viertel der Gebäudelänge betragen. Technische Ausrüstungen sind allseits um ihre Höhe von der Fassade abzurücken.

Zwar wird mit dieser Vorschrift die Unterbringung der technischen Installation innerhalb der Gebäudehöhe nicht zwingend vorgeschrieben. Jedoch wird damit verhindert, dass die Gesamtwirkung der Überbauung durch technische Aufbauten beeinträchtigt wird.

**Einwendung: Beim Gebiet Hagen Süd-West handelt es sich um die letzte hochwertige Parzelle der Stadt Illnau-Effretikon. Es ist das sogenannte „letzte Filetstück / Juwel“. In der zweithöchsten Lageklasse (gemäss GIS-Browser des Kantons Zürich) sollten keine günstigen und kleinen Wohnungen gebaut werden. Vielmehr sollte hochwertiger Wohnraum mit Attikageschossen geschaffen werden.**

Gerade weil das Gebiet eine der letzten Baulandreserven der Stadt Illnau-Effretikon ist, sollte das Gebiet nicht zu wenig dicht überbaut werden. Nach der Reduktion der zulässigen Baumasse plant die Grundeigentümerschaft einen ausgewogenen Wohnungsmix mit grossen, hochwertigen Wohnungen. Mit dem Verbot von Attikageschoss wird sichergestellt, dass über die maximale Gebäudehöhe von 14.5 m hinaus nicht noch ein zusätzliches Geschoss gebaut werden kann. Indessen sind sehr wohl Wohnungen mit grossen Terrassen möglich, z. B. beim Übergang von den viergeschossigen zu den dreigeschossigen Bauten an den Gebäudeenden. Mit dem Spielraum, der mit der Anordnung der Baufelder und der Verwendung der Baumasse gewährt wird, wären theoretisch auch auf der gesamten Gebäudelänge nach Westen hin Terrassen möglich. Zusammen mit den Wohnungen im Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Aussenraum wird hochwertiger Wohnraum geschaffen. Die Einwendung wird damit teilweise berücksichtigt.

**Einwendung: Mit dem Gestaltungsplan Hagen Süd-West wird nicht auf eine landschaftliche Einbettung und einen sanften Übergang zur Landschaft geachtet. Es muss nach den Vorgaben der BZO gebaut werden.**

Mit dem Gestaltungsplan müssen die Gebäudeteile an den an den Enden der Baufelder A – C und das Gebäude im Baufeld D sogar weniger hoch gebaut werden, als eigentlich nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung in der Zone W 1.7 möglich wäre (12.5 m). Damit wird ein sanfter Übergang zur unüberbauten Landschaft gewährleistet. Die durchgängigen, öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen machen den Siedlungsrand erlebbar. Die Grünräume zwischen den Gebäudezeilen entsprechen dem heutigen Geländeverlauf, führen zu einer visuellen und physischen Durchlässigkeit und schaffen eine Verbindung zur Landschaft.

Das Projekt „Ringling“ in Zürich-Höngg, welches in manchen Einwendungen als Negativbeispiel erwähnt wurde, ist tatsächlich wegen fehlender Einpassung in die Umgebung und in das Ortsbild gescheitert. Beim Projekt „Ringling“ handelte es sich indes um 650 m lange Baukörper mit bis zu 25 m Höhe direkt an einem Waldrand. Mit dem Gestaltungsplan Hagen Süd-West, der vergleichsweise gering von der BZO abweicht und Wert auf einen sanften Übergang, auf Durchlässigkeit und Grünräume legt, kann dieses Projekt nicht verglichen werden.

Ohne Gestaltungsplan würde die landschaftliche Einbettung weniger gut gelingen. Die Einwendung wurde mit der Reduktion der Dichte und Geschossigkeit teilweise berücksichtigt.

**Einwendung: Die geplante Überbauung ist ungenügend an die benachbarten Siedlungen angepasst.**

Der Gestaltungsplan Hagen Süd-West orientiert sich in der Körnigkeit an der benachbarten Mehrfamilienhausüberbauung „Hagen Süd“ und den Bauten entlang der Bisikonerstrasse. Er orientiert sich nicht an den Einfamilienhäusern im Hagenquartier. Einerseits würde dies den Planungsgrundsätzen des Bundes widersprechen, nämlich kompakte Siedlungen zu schaffen. Andererseits ist darauf hinzuweisen, dass das bestehende Hagenquartier gemäss regionalem Richtplan in einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte liegt.

Die Einwendung wurde mit der Reduktion der Dichte und Geschossigkeit teilweise berücksichtigt.

**Einwendung: Der öffentliche Fuss- und Veloweg muss gegenüber den angrenzenden Grundstücken den Wegabstand gemäss § 265 PBG einhalten.**

Der Abstand von § 265 PBG gilt nur gegenüber „öffentlichen Wegen“. Ob ein Weg als privat oder öffentlich gilt, beurteilt sich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen oder einer allfälligen Widmung zum Gemeingebrauch. Für die Abgrenzung ist vielmehr ausschliesslich die Zweckbestimmung des Weges entscheidend. Der Weg würde gemäss § 265 PBG als öffentlich gelten, wenn er die Funktion einer gesetzlichen Zufahrt gemäss § 237 PBG haben würde. Die gesetzliche Zufahrt zum Gestaltungsplanperimeter erfolgt über die Parzelle Nr. IE4113. Der Fuss- und Veloweg dient nicht als gesetzliche Zufahrt, sondern zur besseren Durchwegung des Quartiers.

Gemäss § 83 PBG darf bei Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. In Art. 14 der Gestaltungsplanvorschriften wird explizit hingewiesen, dass der Wegabstand nach § 265 PBG nicht einzuhalten ist.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

---

## **Erschliessung, Parkplätze, Verkehr und Lärm**

**Einwendung: Die geplante Ein- und Ausfahrt führt zu Problemen. Die Anlieferung für die Schnitzelheizung bei der angrenzenden Überbauung Hagen-Süd wird beeinträchtigt. Bei der bestehenden Tiefgarageneinfahrt kann es zu Konflikten kommen. Ausfahrende Autos sind eine Gefahr für Radfahrer und Fussgänger auf dem Trottoir entlang der Bisikonerstrasse. Es müssen alternative Erschliessungsvarianten via Mythenstrasse oder Flurstrasse geprüft werden.**

Es wurden alternative Erschliessungsmöglichkeiten geprüft. Eine Erschliessung durchs Quartier via Mythen- und Hagenstrasse macht aus verkehrs- und raumplanerischer Sicht keinen Sinn. Die Erschliessung über die Flurstrasse im Westen des Gebiets wurde geprüft, ein Ausbau wäre jedoch nicht zweckmässig und in der Landwirtschaftszone rechtswidrig.

Die Anlieferung für die Schnitzelheizung ist weiterhin problemlos durchführbar, da diese in der Regel nicht während der verkehrlichen Morgen- und Abendspitzenstunde erfolgt. Die Überbauung wird zu einem Mehrverkehr führen, jedoch werden sich die Anzahl Fahrten pro Tag bei voraussichtlich 140 Wohnungen in Grenzen halten. Viele Bewohner und Bewohnerinnen werden zudem den Bus oder das Fahrrad benutzen, oder zu Fuss zum Bahnhof gelangen. Somit werden selbst in der Morgen- und Abendspitze nicht derart viele Autos gleichzeitig die Ein- und Ausfahrt benutzen, dass dies zu Konflik-

ten oder sogar zu Rückstau in die Biskionerstrasse führt. Auf der 5 m breiten Strasse mit Ausweichmöglichkeiten ist ein Kreuzen zweier Autos problemlos möglich. Die Zufahrt hält die gesetzlichen Vorgaben ein (z.B. Strassenabstandsverordnung des Kantons Zürich).

Die Einwendung wurde mit der Prüfung von alternativen Erschliessungsvarianten und den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt.

**Einwendung: Der zusätzliche Verkehr führt zu einer Belastung des umliegenden Strassensystems und zu Lärmbelastungen. Zudem wird das Naturschutzgebiet „Örmis“ beeinträchtigt.**

Anhand der geplanten Parkplätze wird mit ca. 480 Fahren pro Tag gerechnet, davon 120 nachts (vgl. Anhang D). Die Autofahrten verteilen sich in verschiedene Richtungen (Richtung Illnau-Effretikon via Bisikon, Richtung Fehraltorf, Richtung Uster/Volketswil, Richtung Autobahn A1). Somit entsteht auf der Bisikonerstrasse beim Naturschutzgebiet Örmis nicht übermässig Mehrverkehr und die zusätzliche Beeinträchtigung ist minimal.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, weil das Baugrundstück rechtskonform erschlossen ist und nicht zu einer übermässigen Verkehrsbelastung führt.

**Einwendung: Die ÖV-Güteklasse wurde für das Gebiet falsch berechnet. Somit ist auch die Reduktion des Normbedarfs nicht korrekt.**

Es ist richtig, dass gewisse Gebäudeteile nicht mehr innerhalb von 250 m von einer Bushaltestelle entfernt sind und somit gemäss BZO der Stadt Illnau-Effretikon nicht mehr der Güteklasse B, sondern der Güteklasse C zugeordnet werden müssten. Nach der Überarbeitung des Gestaltungsplans und der Anpassung der Vorschriften richtet sich die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge neu nach der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ der Baudirektion des Kantons Zürich. Gemäss Kanton Zürich liegt das gesamte Gebiet innerhalb der Güteklasse D.

**Einwendung: Die oberirdischen Parkfelder führen zu Lärmemissionen für die südlich angrenzenden Grundstücke (z.B. Bisikonerstrasse 22 – 26).**

Die genauen Standorte der Parkplätze sind noch nicht definitiv. Die oberirdischen Parkfelder können während dem Baubewilligungsverfahren an einem anderen Standort als im Richtprojekt erstellt werden, auch in reduzierter Anzahl. In den Vorschriften heisst es explizit, dass Abstellplätze für Motorfahrzeuge hauptsächlich unterirdisch anzuordnen sind. Dennoch ist es bei einer Überbauung in dieser Grössenordnung zweckmässig, rund 10 bis 14 Besucherparkplätze im Bereich des Gemeinschaftsraums oberirdisch anzuordnen. Anders als im Richtprojekt dargestellt, könnten die Aussenparkplätze auch nördlich des Gemeinschaftsraums erstellt werden.

Da die Lärmemissionen gering sind und mit dem Projekt Optimierungsspielraum vorhanden ist, wird die Einwendung nicht berücksichtigt.

**Einwendung: Im Richtprojekt wurden zu wenige Parkplätze projektiert. Bereits heute sind Parkplätze in der benachbarten Tiefgarage der Überbauung „Hagen Süd“ Mangelware.**

Die genaue Anzahl an Parkplätzen wird während der definitiven Baueingabe festgelegt. Die Bauherrschaft hat jedoch nicht die Absicht, mehr Parkplätze als nötig zu erstellen. Die Anzahl Abstellplätze muss zwischen der minimalen und maximal zulässigen Abstellplatzzahl liegen. Sie wird mit dem Bauprojekt definiert.

**Einwendung: Die Nutzung des Gemeinschaftsraums führt zu einer Lärmbelastung. Es muss daher geprüft werden, ob am geplanten Standort in der Nähe der benachbarten Gebäude ein Gemeinschaftsraum gebaut werden kann. Der Standort sollte zentraler liegen, z.B. zwischen den Baufeldern B und C. Zudem sind für den Gemeinschaftsraum Auflagen bzgl. Schallisolation und im Aussenbereich (z.B. Verbot von Festbänken und Feuerstelle) zu machen.**

Ein Gemeinschaftsraum als Quartiertreffpunkt ist für ein besseres Siedlungsergebnis wünschenswert. Das Amt für Raumentwicklung hat in seinem Vorprüfungsbericht geschrieben: „der multifunktionale Gemeinschaftsraum erfüllt im Gesamtkonzept eine wertvolle Aufgabe zur gemeinschaftlichen Funktion des Quartiers und wird begrüsst“.

Als Standort des Gemeinschaftsraums wurde bewusst der südliche Bereich des Perimeters gewählt. Einerseits aus topographischen Gründen, aber auch damit der Gemeinschaftsraum mit Motorfahrzeugen erreicht werden und die Tiefgaragenzufahrt in das Gebäude des Gemeinschaftsraums integriert werden kann. Zwischen den Baufeldern B und C liegt der äussere Freiraum, der bewusst von Gebäuden freigehalten wird. Die äusseren Freiräume sind als Standort für den Gemeinschaftsraum ausgeschlossen. Zudem soll der Gemeinschaftsraum auch der Nachbarschaft (Bewohner/innen des Hagenquartiers und der Überbauung Hagen Süd) zur Verfügung stehen, weshalb ein zentraler Standort sachgerecht erscheint.

Bezüglich des Lärms sind beim Gemeinschaftsraum die gleichen Vorschriften einzuhalten wie bei anderen Bauten oder bei den gesetzlich vorgeschriebenen Spielplätzen. Auflagen können im Rahmen des Baugesuchs gemacht werden. Zusätzlich wird die Grundeigentümerschaft eine Hausordnung festlegen, die u.a. eine Lärmbelastung während den gesetzlichen Ruhezeiten verhindert. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

---

## Infrastruktur

**Einwendung: Mit der Überbauung wird die Einwohnerzahl massiv vergrössert. Es hat kein Platz in der Schule und zu wenige Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden. Zudem wird die Wasserversorgung und Siedlungsentwässerung an ihre Kapazitätsgrenzen kommen. Die bestehende Infrastruktur von Illnau-Effretikon darf nicht überlastet werden.**

Nach der Überarbeitung des Richtprojekts und Reduktion der Dichte wird bei der Überbauung höchstens noch mit ca. 140 Wohnungen geplant. Mit einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.25 Personen pro Haushalt gerechnet (vgl. Bundesamt für Statistik) wird Wohnraum für 300 bis 330 Einwohner und Einwohnerinnen geschaffen. Es kommt nicht zu einer massiven Erhöhung der Einwohnerzahl.

Zurzeit wird in Illnau die Schulanlage Hagen erweitert. Der Spatenstich ist erfolgt. Die Inbetriebnahme der neuen Anlage ist für den Sommer 2018 vorgesehen. Bei der Schulraumplanung wurde die zukünftige Überbauung der Parzelle Nr. IE4111 selbstverständlich berücksichtigt.

Das Entwässerungskonzept und die Infrastrukturplanung der Stadt Illnau-Effretikon berücksichtigen sämtliche Bauzonenkapazitäten und somit auch die zukünftigen Einwohner/innen im Gebiet Hagen Süd-West.

Heute befindet sich mit dem Volg eine Einkaufsmöglichkeit in Illnau. Zusätzliche Einwohner tragen dazu bei, dass kleine Läden in Ortsteilen genügend Kunden haben und genügend Nachfrage für allenfalls neue Einkaufsnutzungen vorhanden ist. Die Einwendung wird berücksichtigt.

***Einwendung: Hangwasser darf die benachbarte Überbauung Hagen-Süd und das bestehende Drainage-System nicht belasten***

Die Stadt Illnau-Effretikon wird im Baubewilligungsverfahren dafür sorgen, dass die benachbarte Überbauung und die bestehende Drainage nicht belastet werden.

---

**Ökologie und Nachhaltigkeit**

***Einwendung: Es muss eine nachhaltige Gebietsentwicklung angestrebt werden.***

Ein Oberziel der schweizerischen Raumplanung ist der haushälterische Umgang mit dem nicht vermehrbaren Boden. Diesem Ziel wird mit der erhöhten Dichte Rechnung getragen. Die dichten und kompakten Baukörper schaffen im Vergleich zu kleinen Gebäuden sehr gute Voraussetzungen für einen niedrigen Energiebedarf. Mit dem Erhalt von genügend Grünraum innerhalb des Siedlungsgebietes werden gute Voraussetzungen für Versickerungen von Regenwasser geschaffen. Zudem beinhaltet der Gestaltungsplan strenge energetische Vorschriften (Minergie A und P). Mit der Vorschrift, einen Gemeinschaftsraum zu erstellen, wird das Quartierleben gefördert. Damit verfolgt der Gestaltungsplan eine sozial und ökologisch nachhaltige Gebietsentwicklung. Die Einwendung wird dadurch berücksichtigt.

***Einwendung: Das Projekt nimmt keine Rücksicht auf die Bedürfnisse der älteren Generation. Es muss z.B. einen Anteil an Alterswohnungen festgelegt werden.***

Zwecks Wahrung der Flexibilität wird im Gestaltungsplan kein fixer Anteil an Wohnfläche für betreutes Wohnen im Alter vorgeschrieben. Die Einwendung wird somit nicht berücksichtigt. Es ist jedoch denkbar, dass im Rahmen des Baugesuchs auch Alterswohnungen erstellt werden.

***Einwendung: Die Bepflanzung der Umgebung hat zu 100% mit standortheimischen Pflanzen zu erfolgen.***

In den äusseren Freiräumen, die unter anderem auch der Vernetzung dienen, wird im Gestaltungsplan (Art. 10) vorgeschrieben, dass einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden sind. In den inneren Freiräumen, die dem Zugang zu den Gebäuden sowie als Spiel- und Begegnungsraum dienen, sind auch andere Pflanzenarten denkbar. Dort gelten die Anforderungen des ökologischen Ausgleichs der Stadt Illnau-Effretikon: "Bei der Bepflanzung der Umgebung sollen mindestens 2/3 einheimische Stauden, Sträucher und Bäume verwendet werden (keine Sorten). Verwendung von Pflanzenarten, welche auf der schwarzen Liste stehen, sind nicht zulässig". Diese Praxis resp. Regelung ist zweckmässig, weil sich im Sitzplatzbereich der Erdgeschosswohnungen eine individuelle Bepflanzung nicht vermeiden lässt und diese baupolizeilich nicht kontrolliert wird. Mit der Regelung im Gestaltungsplan (Art. 10) wird ca. 80% der Bepflanzung mit standortheimischen Pflanzen erfolgen. Die Einwendung, die Bepflanzung der gesamten Umgebung habe zu 100% mit standortheimischen Pflanzen zu erfolgen, wäre unverhältnismässig und wird nicht berücksichtigt.

***Einwendung: Wegen der Überbauung Hagen Süd-West dürfen keine geschützten Bäume gefällt werden.***

Gemäss Inventar der Stadt Illnau-Effretikon befinden sich innerhalb des Perimeters keine geschützten Naturobjekte. Im Gestaltungsplan müssen im Sinne einer ökologischen und landschaftlichen Aufwertung im Bereich der äusseren Freiräume mindestens 20 einheimische, hochstämmige Bäume gepflanzt werden. Mit dem Gestaltungsplan werden somit nicht Bäume gefällt, sondern neue Bäume gepflanzt. Die Einwendung wird dadurch berücksichtigt.

---

## Visualisierung und Schattenwurf

**Einwendung: Es fehlen für eine objektive Beurteilung notwendige, aussagekräftige Darstellungen (Visualisierungen).**

Im Richtprojekt hat das Architekturbüro Zach+Zünd diverse Visualisierung geliefert, die zum Teil im Planungsbericht verwendet wurden. Im Anhang wird z.B. die Reduktion der Gebäudehöhe visuell dargestellt. Zusätzlich hat Zach+Zünd ein Gipsmodell erstellt, das die landschaftliche Einbettung und ortsbauliche Einpassung aufzeigt.

**Einwendung: Die Gebäude beeinträchtigen die Nachbargrundstücke im Hagenquartier durch Schattenwurf. Zwischen Oktober und April haben einzelne Grundstücke ab Mittag gar keine Sonne mehr.**

Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt gemäss § 30 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) bei überbauten Grundstücken, wenn die bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude an den mittleren Wintertagen (8. Februar) länger als zwei Stunden beschattet werden. Diese Vorschrift gilt gemäss § 284 PBG ausschliesslich für Hochhäuser, also Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m.

Auch wenn im Gestaltungsplan Hagen Süd-West keine Hochhäuser geplant sind und diese Regelung nicht zur Anwendung kommt, wurde die Beschattung überprüft. Es wurde berechnet, dass die angrenzenden Einfamilienhäuser selbst am 21. Dezember, dem kürzesten Tag des Jahres, nicht länger als 2 Stunden beschattet werden. Somit werden die benachbarten Gebäude während des gesamten Jahres nie länger als 2 Stunden beschattet. Die Überbauung wird die Nachbarschaft nicht übermässig beschatten. Mit der Reduktion der Dichte und Geschossigkeit wurde die Einwendung teilweise berücksichtigt. Die dreigeschossigen Bauten in Baufeld D werden die Einfamilienhäuser mit sogar weniger beschattet als bei einem Projekt nach BZO (Gesamthöhe 11.5 m statt 12.5 m).

## 6.2 Kantonale Vorprüfung

- **Präzisierungen im Situationsplan vornehmen: Baufelder vermessen, Tiefgarageneinfahrt, Wendebereiche und Entsorgungsstellen im Plan bezeichnen.**  
Die Plandarstellung wurde entsprechend angepasst. Die Baufelder vermessen, die Tiefgarageneinfahrt anhand der bezeichneten Fassaden festgelegt und Bereiche für Wendemöglichkeiten und Entsorgungsstellen im Situationsplan mit Symbolen dargestellt.
- **Katasternummern anpassen (wegen der Gemeindefusion).**  
Die Katasternummern wurden um die Buchstaben IE für Illnau-Effretikon ergänzt.
- **Projektverfasser erwähnen und Aussenraumraumgestaltung des Richtprojekts verbindlich machen (Art. 4 Abs. 2).**  
Die Vorschläge gemäss Vorprüfungsbericht wurden umgesetzt.
- **Kriterien für Teilbaubereiche ergänzen und erläutern (Art. 5 Abs. 3).**  
Art. 5 Abs. 3 (Teilbaubereiche) wurde gestrichen. Stattdessen werden in Art. 7 Abs. 2 Bereiche für eine reduzierte Gebäudehöhe und Geschossigkeit festgelegt. Der Begriff „Baubereich“ wurde in „Baufeld“ unbenannt.
- **Dichte reduzieren, Anzahl Hauptgebäude definieren, Baumassenübertragung beschränken.**  
Der gesamte Artikel 7 wurde angepasst bzw. vereinfacht. Die Baumasse wird nicht mehr pro Baufeld bzw. gar nicht mehr ausgewiesen, weshalb eine mögliche Baumassenübertragung nicht mehr festgelegt werden muss. **Die Dichte wurde von einer Baumassenziffer von 2.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 2.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> reduziert. Zudem wurde auch die max. Gebäudehöhe herabgesetzt. Insgesamt wurden sämtliche fünfgeschossige Bereiche um mind. ein Geschoss reduziert.** Zum Teil wurden viergeschossige Bereiche sogar auf drei Geschosse reduziert (vgl. Anhang).  
  
Die Mindestanzahl der Hauptgebäude ergibt sich aus der Festlegung der Durchgänge in Art. 8 Abs. 5: Zusammen mit dem Gemeinschaftsraum werden mindestens zehn Hauptbauten erstellt (drei in Baufeld D, je zwei in den Baufeldern A – C und eins in Baufeld E). Der Gestaltungsplan sollte indes genug Spielraum belassen, um weitere Durchgänge zu erstellen und so die Siedlung noch durchlässiger zu gestalten. Die Lage und Dimension der Hauptgebäude sind mit den Baufeldern (A – E) im Situationsplan und den Gestaltungsplanvorschriften ausreichend präzise im Sinne von § 83 Abs. 1 PBG festgelegt und gewähren den nachfolgenden Projektierungsphasen einen ausreichenden Spielraum im Sinne von § 83 Abs. 2 PBG. Deshalb wird auf eine fixe Festlegung der Anzahl von Hauptgebäuden verzichtet.
- **Vorschrift für technische Aufbauten bzw. Dachaufbauten präzisieren.**  
Bei den Vorschriften zu den Dachaufbauten wurden die Vorgaben konkretisiert. Dabei wurde eine maximale Höhe der Dachaufbauten von 1.5 m festgelegt. Mit der Einschränkung der Länge (max. ein Viertel der Gebäudelänge der Hauptbaute) wird verhindert, dass Dachaufbauten die Gesamtwirkung der Überbauung beeinträchtigen.
- **Gebäudeabstand exakter definieren, damit klar wird, dass dieser zwischen den Hauptgebäuden eingehalten werden muss (Art. 8 Abs. 6 Gestaltung).**  
Wurde entsprechend dem Vorschlag aus dem Vorprüfungsbericht in Art. 8 Abs. 4 angepasst.
- **Für eine angemessene Begrünung und Bepflanzung oberhalb der Tiefgarage die geforderten Pflanzen und Bäume, z.T. mit Baumgruben, präzisieren (Art. 8 Abs. 10 Gestaltung).**  
Die hochstämmigen Bäume dienen dem Übergang zur Landschaft und zur angrenzenden Siedlung. Entsprechend werden die Hochstämme nicht über der Tiefgarage erstellt, sondern am Rande des Gestaltungsplangebiets.

Der Zweck von Art. 8 Abs. 10 (neu Abs. 8) ist eine gute Einpassung der Tiefgaragenüberdeckung, besonders im äusseren Freiraum. Dazu reicht es, wenn die Tiefgaragenüberdeckung mit Graswuchs und kleinen Sträuchern bepflanzt wird. Die exakte Festlegung der Bepflanzung mit grösseren Bäumen im Bereich der Tiefgarage ist nicht zwingend notwendig, zumal deren Lage noch nicht abschliessend geklärt ist und für eine qualitätsvolle Gestaltung/Bepflanzung sehr viel Spielraum vorhanden ist.

- **Vorschrift ergänzen, damit jede Etappierung für sich die gestalterischen, funktionalen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung nicht nachteilig beeinflusst (Art. 9 Abs. 1).**

Wurde entsprechend dem Vorschlag aus dem Vorprüfungsbericht angepasst.

- **Standorte bzw. Bereiche für Tiefgarageneinfahrt, Wendemöglichkeiten (Art. 12 und 13) und Entsorgung (Art. 19) im Situationsplan bezeichnen und in den Vorschriften darauf hinweisen.**

Wurde entsprechend dem Vorschlag aus dem Vorprüfungsbericht angepasst.

- **Vorschrift zur Vermeidung übermässiger Lichtemissionen erlassen.**

Mit Artikel 21 wurde unter Kapitel 5 (Umwelt) ein neuer Artikel eingefügt: „Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtemissionen vermieden werden“.

- **Parkplatzbestimmung auf die Parkplatz-Wegleitung der Baudirektion des Kantons Zürich abstützen (Art. 12).**

Art. 12 Abs. 4 wurde ersetzt. Neu richtet sich die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs an Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ der Baudirektion des Kantons Zürich.

- **Lärmschutz: Bei der Erschliessungsstrasse handelt es sich um eine neue Anlage. Es müssen die Planungswerte eingehalten werden.**

Die heutige Erschliessungsstrasse ist voll ausgebaut und reicht bis zum Grundstück Nr. IE4111. Die Erschliessungsstrasse wurde erstellt, um die Grundstücke mit den Kat.-Nrn. IE4102-4105, IE6815, IE4478, IE4108 – 4112, IE4126 und IE4111 zu erschliessen. Es handelt sich um eine Strasse, die für die beabsichtigte Nutzung hinreichend dimensioniert wurde und zurzeit Kapazitätsreserven aufweist. Die Erschliessungsstrasse weist die technischen Anforderungen nach Anhang der Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) auf, damit sie von bis zu 300 Wohneinheiten genutzt werden kann. Bei der Erschliessungsstrasse mit der Kataster-Nr. IE4113 handelt es sich somit nicht um eine neue Erschliessungsstrasse.

Nach Art. 9 der Lärmschutzverordnung (LSV) darf die Mehrbeanspruchung der Erschliessungsstrasse nicht zu Immissionsgrenzwert-Überschreitungen (nach Anhang 3 LSV Strassenverkehrs-lärm) führen.

Wie aus dem Anhang zum Planungsbericht ersichtlich, liegen die Emissionen der Erschliessungsstrasse unter dem Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II. In einem Abstand von rund 2.5 m ab Strassenachse können gar die 5 dB strengeren Planungswerte eingehalten werden. Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung sind somit eingehalten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das nächstgelegene Wohnhaus (Gebäude Nr. 1128) bereits heute von einer teilweise über 2 m hohen Mauer entlang der Erschliessungsstrasse geschützt ist. Beim Gebäude Nr. 1129 handelt es sich um eine Garage, welche keine lärmempfindlichen Räume aufweist.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Lärmimmissionen der Tiefgarage (neue Anlage nach Art. 7 LSV) auf die umliegenden Gebäude zu beurteilen.



Abbildung 20: Erschließungsstrasse, Wohnhaus (Nr. 1128) und Garage (Nr. 1129)

## Anhang A

Situationsplan des Richtprojekts, Zach +  
Zünd Architekten GmbH BSA SIA / Müller  
Illien Landschaftsarchitekten GmbH, dat.  
9.12.2016







## Anhang B

# Visualisierung Reduktion Gebäudehöhe





zeile a ansicht west 1:200 / blick von aussen



zeile b ansicht west 1:200 / blick vom hof



zeile c ansicht ost 1:200 / blick vom hof



zeile d ansicht ost 1:200 / blick vom schlittenweg



# Anhang C

## Geländemodell







# Anhang D

## Lärmberechnung

Für Parkplätze von Wohnungen gilt ein spezifisches Verkehrspotenzial von 2.5 Fahrten pro Parkfeld und Tag. Bei Parkieranlagen mit über 100 Parkplätzen fallen 25% des gesamten Verkehrs auf 12 Nachtstunden. Ausgehend vom Grenzbedarf gemäss kantonaler Wegleitung ist bei der Tiefgarage im GP Hagen Süd-West mit 268 Parkplätzen und somit mit 670 Fahrten pro Tag zu rechnen, davon nachts.

Die Lärmberechnung hat ergeben, dass der max. Abstand zur Emissionsquelle (Strassenmitte) mit möglichen Planungswertüberschreitungen 2.4 m beträgt. Die Planungswerte sind bei der bestehenden 5 m breiten Erschliessungstrasse eingehalten.

DTV	V-gefahren	Schwer- verkehr (%)*		Zuschlag	Lr [dB(A)]		Maximaler Abstand zur Emissionsquelle mit möglicher Planungswertüberschreitung (m)
		Tag	Nacht		Belag [dB(A)]	Tag	
670	30	1	0.5	1	<b>57.3</b>	<b>49.2</b>	<b>2.4</b>

\* Annahme: nur gelegentliche Anlieferungen mit Lieferwagen  
 \*\* die Emissionsberechnung ist mit STL86. SonRoad wäre hier auch möglich

Die obige Berechnung geht vom Richtprojekt während der Mitwirkung aus, d.h. mit einer Baumasse von 19'500 m<sup>2</sup>. Nach der Reduktion der Baumasse sind nur noch mit rund 190 Parkplätzen und 480 Fahrten pro Tag (davon 120 nachts) zu rechnen. Entsprechend ist der Abstand zur Emissionsquelle (Strassenmitte) mit möglichen Planungswertüberschreitungen noch kleiner als 2.4 m. D. h. die Planungswerte sind noch deutlicher eingehalten. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Emissionen der Tiefgarage im Baubewilligungsverfahren geprüft werden muss.