

## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 10. FEBRUAR 2019

GESCH.-NR. 2018-1819

BESCHLUSS-NR. SR 2018-211

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS öffentlich

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)**

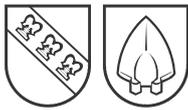
---

### DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

#### BESCHLIESST:

1. Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat dem folgenden Antrag zuzustimmen:
  - 1.1 Den Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Hagen Süd-West Gesch. Nr. 2018/010 zweite Fassung zu genehmigen.
2. Eine Minderheit der Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat den privaten Gestaltungsplans Hagen Süd-West Gesch. Nr. 2018/010 zweite Fassung abzulehnen.
3. Mitteilung an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat
  - b. Abteilung Hochbau



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 10. FEBRUAR 2019

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

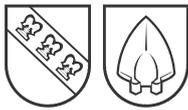
### **1ST AKTENVERZEICHNIS**

- 1st Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Situationsplan
- 2nd Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Vorschriften
- 3rd Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Planungsbericht
- 4th Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, städtebaulicher Vertrag
- 5th Antrag Stadtrat betreffend Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes Hagen Süd-West (2. Fassung)

Die detaillierten Unterlagen zu diesem Geschäft geben einen guten Überblick und erlauben eine gute Einschätzung über den Gestaltungsplan. Die Geschäftsprüfungskommission hat sich in den letzten 12 Monaten intensiv mit dem Geschäft auseinandergesetzt. Mit den verschiedenen Interessengruppen wurden aufschlussreiche Gespräche geführt. Diese waren nicht immer einfach, haben aber zu einigen Optimierungen geführt. Wir danken dem Stadtrat für die gute Unterstützung, die offenen Diskussionen mit der Fit Planungs AG und der Interessengruppe Manhagen.

### **2ND ABLAUF DES GESCHÄFTES UND DER AUSEINANDERSETZUNG MIT DEN VERSCHIEDENEN INTERESSENGRUPPEN:**

- Planung für eine Wohnüberbauung Hagen Süd-West per Ende 2014
- Privater Gestaltungsplan wird öffentlich aufgelegt mit Baumasse 2.9
- Gemäss kantonaler Baudirektion wird eine Reduktion gefordert
- Ebenfalls fordert die IG Manhagen den Gestaltungsplan zu redimensionieren
- Überarbeitung und Beschluss Stadtrat mit Baumasse 2.4 mit Gebäudehöhe max. 4 Stockwerke
- erste Fassung 20. Dezember 2017, Geschäft kommt in die Geschäftsprüfungskommission
- Kontaktaufnahme mit der Interessengruppe IG Manhagen
- Vorstellung und Ideen der IG Manhagen vor Ort zusammen mit der Geschäftsprüfungskommission
- Gemeinsamer Anlass Fit-Planungs-AG, Geschäftsprüfungskommission, Stadtverwaltung
- Ablehnung des Geschäftes durch die Geschäftsprüfungskommission in der Version Baumasse 2.4
- Fit Planungs AG zieht den Gestaltungsplan zur weiteren Optimierung zurück
- Reduzierung auf Baumasse 2.2, Reduzierung Gebäudehöhen gegen Osten, Norden, Süden auf drei Stockwerke
- Zusätzlich wird in der Verlängerung Mythenstrasse ein Durchgang von 10 m festgelegt
- Überarbeitete Version wird am 30. August 2018 der Stadtverwaltung und Teile Geschäftsprüfungskommission vorgestellt
- Gestaltungsplan in der Version 2 kommt am 8. November 2018 in die Geschäftsprüfungskommission



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 10. FEBRUAR 2019

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

### **3RD PROJEKT HAGEN SÜD-WEST**

Die Fit Planungs AG als Grundeigentümerin beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Gesamtüberbauung mit neu nun 130 bis 140 Wohnungen zu realisieren. Es soll ein attraktives und lebendiges Quartier entstehen, indem sowohl hochwertige Eigentumswohnungen als auch attraktive Mietwohnungen erstellt werden. Die vier Gebäudekomplexe sind jeweils einmal resp. zweimal an der Seite zum Einfamilienhaus – Quartier Hagen unterbrochen. Zu den vier Gebäudekomplexen ist ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum eingeplant.

### **4TH NUTZWEISE**

Wie im Antrag beschrieben, ist im Gestaltungsgebiet 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 Baufeld E ist ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum verbindlich festgelegt. Dieser dient als Quartiertreffpunkt und soll auch für Anlässe von Vereinen genutzt werden können, was die Geschäftsprüfungskommission als sehr positiv bewertet.

### **5TH DICHTER / GESCHOSSE / GEBÄUDEHÖHEN**

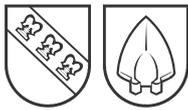
Abgestimmt auf die Lage und Nutzung der Wohnbauten sind drei bis vier Vollgeschosse vorgesehen. Für das Baufeld D entlang dem Schlittelweg ist eine maximale Gebäudehöhe von 11.5 m zulässig, was max. 3 Vollgeschossen entspricht. Dasselbe gilt für die südlichen wie nördlichen Enden der Wohnhäuser. Für das Baufeld A, B, C ist im mittleren Bereich eine max. Bauhöhe von 14.5 m, was max. 4 Vollgeschossen entspricht, festgelegt.

Die Abstände zum Schlittelweg (Baufeld D) ist mit bedeutend mehr Abstand von 7.43 bis 18.63 m ausgebildet, was wesentlich mehr ist, als die minimal möglichen 3.5 m. In der Verlängerung Mythenstrasse ist ein erweiterter Durchgang von mindestens 10 m auszubilden.

### **6TH GESTALTUNG**

Die besondere Stellung der Baufelder soll die landschaftliche Einbettung ganz speziell fördern. Mindestens 70 % der Wohnungen sind durchwegs Ost-West konzipiert. Die Flachdächer sollen extensiv begrünt werden. Dies fördert auch die Integration in die bestehende Umgebung!

Die bestehenden Grünflächen werden, sofern möglich, wiederhergestellt. Auch sollen im ganzen Quartier mind. 20 Hochstamm-bäume bepflanzt werden. Gemäss BZO Vorschrift ist für das Gebiet Hagen Süd-West mindestens 5200 m<sup>2</sup> Grünflächen zu erstellen, mit dem vorliegenden Projekt werden 7000 m<sup>2</sup> erreicht. Im Raum Gemeinschaftsraum Baufeld E ist ein Kinderspielplatz geplant.



## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 10. FEBRUAR 2019

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

### 6TH1 VISUALISIERUNG SCHLITTELWEG

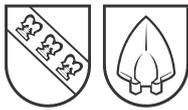


### 7TH PARKIERUNG / ERSCHLIESSUNG

Für die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes kann die bestehende Erschliessungsstrasse ab der Bisikonerstrasse verwendet werden. Mit der Fahrbahnbreite von 5 m und einem 2 m breiten Trottoir erfüllt die Zufahrt die Anforderungen einer Erschliessungsstrasse. Das benachbarte Hagen Süd Quartier mit ca. 90 Wohneinheiten benutzt diese Zufahrt ebenfalls.

Im Richtprojekt sind 194 Parkplätze in der Tiefgarage und 16 Aussenparkplätze (für Besucher) geplant.





## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 10. FEBRUAR 2019

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

### 8TH WEGNETZ

Zwischen der Mythenstrasse und der Bisikonerstrasse ist ein öffentlicher Fuss- und Fahrradweg mit mindestens 3.5 m Breite vorgesehen (Eintrag im Grundbuch).

### 9TH UMWELT

Es gelten hohe energetische Anforderungen an die Überbauung mit Minergie –A oder P Standard. Für Kehrrichtentsorgung ist eine Unterflur-Sammelstelle vorgeschrieben.

### 10TH STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Mit dem Gestaltungsplan auf dem Grundstück ist eine Mehrausnützung (Erhöhung der zulässigen Dichte) vorgesehen. Dadurch entsteht auf dem Grundstück einen gewissen Mehrwert, der mit einem speziellen Vertrag Stadt und Fit Planungs AG ausgeglichen wird.

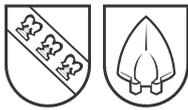
### 11TH MEHRWERTAUSGLEICH

<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>Total: Fr. 520'000.-</b>
Abzüglich Mehrleistungen Fuss- und Fahrweg Nutzbarkeit Mehrzweckraum:	Total: Fr. 120'000.-
Infrastrukturbeitrag Netto	Total: Fr. 400'000.-

### 12TH GPK-BEGRÜNDUNG ZUM MEHRHEITSBESCHLUSS

Die Gestaltungsplanpflicht Hagen Süd-West liegt am westlichen Siedlungsrand von Illnau. Aus vier verschiedenen Projekten wurde aus Sicht der GPK-Mehrheit das optimalste Projekt ausgewählt. Die Anordnung der verschiedenen längs angeordneten Gebäudekomplexe (A – D) ergibt eine gute Verteilung über das rund 26'000 m<sup>2</sup> grosse Areal. Es entsteht ein attraktives und hoffentlich lebendiges Quartier, indem sowohl hochwertige Eigentumswohnungen als auch attraktive Mietwohnungen entstehen. Die Erschliessung erfolgt über die Bisikonerstrasse und ermöglicht 194 Parkplätze in einer Tiefgarage. Für Besucher werden oberirdisch weitere 16 Parkplätze geplant. Mit der Reduktion der Baumassenziffer auf 2.2 (ist ortsbaulich sicher verträglich) und damit auch der Reduktion im Baufeld D entlang des Schlittelweges zum Einfamilienhausquartier auf drei Stockwerke wie auch eine doch grosse Distanz zu diesem Quartier, ist man auf die Beanstandungen der GPK-Mehrheit eingegangen, was diese als positiv beurteilt. Im Nordteil wie auch im Südteil sind die Gebäudekomplexe ebenfalls bis max. drei Stockwerke ausgebildet und wurde ebenfalls angepasst.

Durch die besondere Stellung der Baufelder in einer Längsbauweise und die etwas erhöhte Baumassenziffer von 2.2 ergibt sich eine fast 7'000 m<sup>2</sup> grosse Grünfläche. In diesem grosszügigen Freiraum soll auch eine Anzahl geforderte Hochstammbäume und in den Innenräumen bis 50 niederstämmige Bäume angepflanzt werden. Durch die Hochstammbäume soll der Übergang von der Überbauung zum äusseren Freiraum und der benachbarten Siedlung aufgewertet werden. Ein Kinderspielplatz und ein sep. Gebäude, das als multifunktionaler Gemeinschaftsraum verbindlich festgeschrieben ist (im Baufeld E), wird der



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 10. FEBRUAR 2019

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

Öffentlichkeit ebenfalls zugänglich sein. Es entsteht ein Quartier, das sich sehr gut in die bestehende Umgebung einordnen wird.

Was die GPK-Mehrheit ebenfalls als sehr positiv bewertet, ist die hohe energetische Anforderung zur gesamten Überbauung. (Minergie-A oder P) wie auch eine Unterflur-Kehrichtsammelstelle und die spez. Ausgestaltung der Lichtimmissionen.

Von der Mythenstrasse zur Bisikonerstrasse ist ein öffentliches Wegrecht mit einer Strassenbreite von mindestens 3.5 m vorgeschrieben. Dies dient als Verbindungsweg zum Schulhaus / Bahnhof für die Öffentlichkeit als Velo- und Fussweg und wird im Grundbuch eingetragen sein.

Die geforderte Reduktion des Baufeldes A auf drei Stockwerke (GPK-Forderung) wurde nur zum Teil erfüllt. Diese Ansicht bildet den Abschluss zur Grünzone und durch die ansteigende Neigung der Überbauung scheint dieser Punkt aber vernachlässigbar.

Die Ausrichtung der Wohnungen (durch die Anordnung der Gebäudeeinheiten) ermöglicht, dass mindestens 70 % der Wohnungen durchgehend Ost-West konzipiert sind. Dies bietet eine vielseitige Belichtung und auch Aussicht. Die Flachdächer werden alle extensiv begrünt und bieten somit eine optimale Anpassung an die Randgebiete. Die geplante Gesamtüberbauung ist ortsbaulich überzeugend und stellt ökologisch wie ökonomisch eine überzeugende und fortschrittliche Siedlung dar.

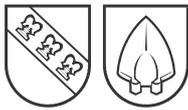
Das ganze Konzept des Gestaltungsplan Hagen Süd-West überzeugt und die GPK-Mehrheit beantragt dem Grossen Gemeinderat dem stadträtlichen Antrag zuzustimmen.

## **13TH ABSCHLUSSBETRACHTUNG DER GPK-MEHRHEIT ZUM GESTALTUNGSPLAN HAGEN SÜD-WEST**

Mit der Anpassung / Reduzierung des Gestaltungsplanes Hagen Süd-West auf die Baumasse 2.2 und gleichzeitig der Anpassung der Anzahl Stockwerke in den Randzonen ist eine dichtere und qualitative hohe Wohnüberbauung möglich. Die Einbettung in die verschiedenen angrenzenden Quartiere ist somit gewährleistet und bietet eine ortsbaulich, ökonomisch und ökologisch fortschrittliche Siedlung.

## **14TH HALTUNG DER GPK-MINDERHEIT**

In der Volksabstimmung betreffend den kommunalen Richtplan herrschte weitgehend Einigkeit, dass eine Verdichtung in den Zentren stattfinden soll, während sie gegen die Siedlungsränder hin abnehmen soll. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird nun beim ersten konkreten Geschäft nach der Richtplan-Abstimmung das Gegenteil beantragt. Es soll am Siedlungsrand des ländlichen Illnau, welches im Regionalen Richtplan bereits als "Landschaft unter Druck" bezeichnet wird, eine Grossüberbauung realisiert werden. Diese sieht eine erhebliche Verdichtung mit grosser Abweichung von der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) vor. Dabei soll insbesondere am Siedlungsrand im unmittelbaren Übergang zur intakten Natur ein langgezogener, 4-stöckiger Baukörper mit 15 Metern Höhe gebaut werden. Dies stellt nach Ansicht der GPK-Minderheit keinen sanften Übergang zur Natur dar. Die GPK-Minderheit steht zu ihrer in der Volksabstimmung vertretenen Position, dass 4-stöckige Bauten am Siedlungsrand nicht erstrebenswert sind. Es ist zudem widersprüchlich, wenn bei diesem Gestaltungsplan im Übergang zum bestehenden Hagenwies-Quartier (Baufeld D) durchgehend 3-stöckig gebaut wird, jedoch im Übergang zur Landschaft 4-stöckig (Baufeld A).



#### **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 10. FEBRUAR 2019

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

Im Vorfeld der zweiten Fassung des Gestaltungsplans führten u.a. Vertreter der GPK-Mehrheit und der IG Manhagen Gespräche mit dem Investor. Dabei wurde ein Konsens erzielt, dass auf allen Seiten eine Reduktion auf maximal dreigeschossige Bauten vorgenommen werden soll. Diese Abmachung wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nicht eingehalten, da auf der Westseite weiterhin Bauten mit 4 Stockwerken vorgesehen sind. Das Nichteinhalten der Vereinbarung ist für die GPK-Minderheit ein wesentlicher Grund, den vorliegenden Gestaltungsplan abzulehnen. Auf Wunsch der GPK-Minderheit hat die Fit Planungs AG die folgende Ansicht nachgereicht:



Aus dieser Visualisierung wird ersichtlich, dass die Überbauung von der Westansicht an eine Staumauer erinnert. Dieser Riegel steht zudem am Siedlungsrand im Übergang vom dörflichen Illnau zur Natur mit dem nahe gelegenen Naturschutzgebiet Örmis. Nach Ansicht der GPK-Minderheit handelt es sich weiterhin um einen überdimensionierten Gestaltungsplan, der nicht tragfähig ist. Der Gestaltungsplan birgt zudem grosses Spaltungspotenzial bei der ortsansässigen Dorfbevölkerung, deshalb ist er abzulehnen.

**Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon**  
**Geschäftsprüfungskommission**

David Gavin  
Präsident

Stefan Eichenberger  
Aktuar

Versandt am: 19.02.2019,  
Revidiert 6.3.2019 bezüglich Ziffer 14, Haltung der GPK-Minderheit.