



MEDIENMITTEILUNG

STADTRATSSITZUNG VOM 6. OKTOBER 2016

SPERRFRIST

MITTWOCH, 12. OKTOBER 2016, 12.00 UHR

GESTALTUNGSPLANENTWURF HAGEN SÜD-WEST IST ZU ÜBERARBEITEN

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Der Stadtrat hatte den Entwurf des privaten Gestaltungsplans der FIT Planungs AG für eine Wohnüberbauung im Gebiet Hagen Süd-West in Illnau Ende Juni 2016 in die öffentliche Auflage verabschiedet. Jedermann wurde eingeladen, bis Ende August der Stadt zuhänden der Grundeigentümerin seine Einwendungen zum Gestaltungsplanentwurf schriftlich einzureichen. Der Stadtrat kündigte damals auch an, dass er sich während der Auflagefrist ebenfalls mit dem Gestaltungsplanentwurf auseinandersetzen werde und der Grundeigentümerin in Kenntnis der Einwendungen seine Stellungnahme abgeben werde.

PETITION

Am 8. Juli 2016 wurde dem Stadtrat eine Petition mit rund 1'200 Unterschriften übergeben. Diese fordert für das Gebiet Hagen Süd-West ein Bauprojekt, das sich an die Bau- und Zonenordnung hält, den ländlich-dörflichen Charakter von Illnau erhaltet, sich respektvoll an das angrenzende Wohnquartier anbindet, sich optimal in die Umgebung einfügt und die vorhandene Infrastruktur wie zum Beispiel die Verkehrserschliessung nicht überlastet. Ferner verlangen die Unterzeichnenden lagegerechte und grosszügige Wohnungen inklusive einem Angebot an Alterswohnungen mit hochwertigem Ausbaustandard. Der Stadtrat leitete den Petitionstext der Grundeigentümerin mit dem Hinweis weiter, dass seiner Ansicht nach die Petition von der ortsansässigen Bevölkerung sehr zahlreich unterstützt wurde.

EINWENDUNGEN

Innert der Auflagefrist gingen 85 Einwendungen zum Gestaltungsplanentwurf ein. Diese bemängeln hauptsächlich die ungenügende Einordnung der geplanten Überbauung in die Umgebung, die grosse Abweichung von der Bau- und Zonenordnung bezüglich Dichte, Gebäudelänge und -höhe sowie die ungenügende Infrastruktur. Adressatin der Einwendungen ist die private Grundeigentümerin. Auch bezüglich Einwendungen zum Gestaltungsplanentwurf stellt der Stadtrat die vergleichsweise hohe Anzahl und eine deutliche Unzufriedenheit mit der Vorlage fest.

Kontaktperson

Peter Wettstein
Direkt 052 354 24 18
peter.wettstein@ilef.ch

Stadthaus

Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
Fax 052 354 23 23
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch



VORPRÜFUNG KANTON

Der kantonale Vorprüfungsbericht zum Gestaltungsplanentwurf lobt den Erarbeitungsprozess mit einem vorhergehenden Studienauftrag. Insgesamt wird die Vorlage als qualitativ hochwertig und das gewählte Konzept mit den konzentrierten Zeilenbauten und grosszügigen Aussenräumen als überzeugend gewürdigt. Der Kanton kritisiert aber unmissverständlich die Massstäblichkeit der Bauten im Übergang von der Siedlungsgrenze zur offenen Landschaft sowie zur bestehenden Siedlungsstruktur. Gesamthaft wird die vorgesehene Erhöhung der Baumasse von 1,7, respektive 1,8 m³ pro m² auf 2,9 m³ pro m² als zu stark beurteilt. Der Kanton empfiehlt an dieser Lage in Anlehnung an den regionalen Richtplan einen maximalen Wert von 2,5 m³ pro m². Der Vorstand der Regionalplanung Winterthur und Umgebung stellt fest, dass der Gestaltungsplan dem regionalen Richtplan nicht widerspricht. Für eine Bebauung am Siedlungsrand wird die vorgesehene Dichte aber als eher hoch beurteilt.

BEURTEILUNG DES STADTRATS

Die Grundeigentümerin hat über einen Studienauftrag ein qualifiziertes Planerteam mit einem überzeugenden Projekt auserkoren. Der Stadtrat hat dieses Vorgehen begrüsst und war bereit, das Projekt politisch und fachlich zu begleiten. Im Studienauftrag obsiegte der Projektvorschlag des Planerteams Zach & Zünd Architekten / Müller Illien Landschaftsarchitekten. Die vier in die Topografie eingebetteten Gebäudezeilen, welche sich mit den landschaftlichen Elementen verzahnen, fanden neben der Zustimmung der Jury auch jene der Stadtentwicklungskommission und des Stadtrates. Im Vergleich zu den anderen Projektbeiträgen lag das Projekt bezüglich Dichte mit 2.44 m³ pro m² im unteren Bereich.

Dass die Grundeigentümerin das Projekt nach dem Studienauftrag aus wirtschaftlichen Überlegungen verdichten wollte, konnte der Stadtrat in einer ersten Beurteilung grundsätzlich nachvollziehen. Bereits damals liess er sich aber diesbezüglich gegenüber der Grundeigentümerin kritisch vernehmen. Das Planerteam hat dann, weiterhin der Grundidee mit den vier Häuserzeilen in grosszügigen Grünflächen folgend, die Baumassenerhöhung mit Aufstockungen erreicht. Diese führte zu bis fünfgeschossigen Gebäuden. Dadurch tritt die Siedlung nun optisch deutlich stärker in Erscheinung. An dieser Stelle setzen die gewichtigen Kritikpunkte von Fachleuten und Privatpersonen ein. So sehr das Projekt, welches der Studienauftrag hervorgebracht hat, zu überzeugen vermochte, ist mit der erfolgten Überarbeitung der Rückhalt von fachlicher und politischer Seite deutlich geschwunden.

Der Stadtrat ist davon überzeugt, dass sich das gut gelegene Grundstück in Illnau für eine qualitativ hochstehende, relativ dichte Wohnbebauung eignet. Das dem Gestaltungsplanentwurf zu Grunde liegende Bauungskonzept ist aber bezüglich Baumasse und Höhe zu reduzieren. Der Anspruch der Petitionäre und von einzelnen Einwendenden, dass sich der Gestaltungsplan an die Grundordnung der Bau- und Zonenordnung mit einer Baumassenziffer von 1.7/1.8 m³ pro m² halten solle, teilt der Stadtrat jedoch nicht. Mit dem raren Bau-



land soll haushälterisch umgegangen werden. Zudem müssen neue Quartiere auch aufgrund der übergeordneten Raumplanung deutlich dichter bebaut werden als bestehende ländliche Wohnquartiere.

Der Stadtrat schätzt die Kritik aus der Bevölkerung als massiv ein. Er empfiehlt – in Analogie zum kantonalen Vorprüfungsentscheid – vor allem auch die Übergangssituation zur Landwirtschaftszone und zu den benachbarten Bauten nochmals zu prüfen und das Projekt den Empfehlungen folgend zu überarbeiten. Die Dichte soll maximal 2.4 m^3 pro m^2 betragen, auf das 5. Stockwerk ist zu verzichten. An der Durchgrünung, dem Freiraum und der Durchsicht ist aber unbedingt festzuhalten. Die gegenüber dem Gestaltungsplanentwurf verlangte Herabsetzung der Baumasse kann beispielsweise dazu genutzt werden, qualitativ hochwertige altersgerechte Wohnungen anzubieten, wie sie verschiedentlich verlangt werden.

Der Stadtrat geht davon aus, dass die private Grundeigentümerin den Gestaltungsplanentwurf nun überarbeitet. Zudem ist durch sie ein Bericht zu den allenfalls nicht berücksichtigten Einwendungen zu verfassen. Für die Beschlussfassung über den privaten Gestaltungsplan wird dann der Grosse Gemeinderat auf Antrag des Stadtrats zuständig sein. Gegen einen positiven Entscheid des Parlaments zum privaten Gestaltungsplan könnte das fakultative Referendum ergriffen werden.