

Anforderungen ans Bauen in der Zentrumszone Fadwis

Leitfaden für Grundeigentümer

11. November 2025

Inhalt

Vorwort	3
Einleitung	3
Prinzipien	4
Höhere Anforderungen an Gestaltungsplangebiete	4
Einordnung und Bezug zur Umgebung	5
Architektonischer Ausdruck	5
Freiräume und Umgebungsgestaltung	5
Ausgestaltung von Erdgeschossen	5
Hochhäuser	5
Erschliessung und Mobilität	6
Nachhaltigkeit und Klimaanpassung	6
Wohnhygiene	6
Wohnungsmix Fadwis / Sozialräumliche Aspekte	6
Gesetzliche Vorgaben	7
Etappierung und Nutzungsmix	7
Planung	7
Erschliessung und Lärm	7
Baumassenbonus und -verlagerung	7
Mehrwertausgleich	8
Fernwärme	8
Attikageschosse	8
Durchwegung	8
Eigenstromerzeugung bei Neubauten (§ 10c, Energiegesetz (EnerG))	8
Verfahrenswahl	8
Auto-Parkierung	9
Baueingabe	9
Baugesuchsunterlagen	9
Fazit	10
Anhang	11

Vorwort

Am 16. März 2022 fällten die Hinwiler Stimmberechtigten einen zukunftsgerichteten Entscheid zur Siedlungsentwicklung Hinwils: Sie setzten den öffentlichen Gestaltungsplan «Fadwis» an der Gemeindeversammlung fest, welcher mit der Verfügung des Kantons vom 24. Juli 2023 Rechtskraft erlangte. Dieser ist somit behörden- und eigentümerverbindlich. Die mit dem Gestaltungsplan angestrebte Aufwertung des Quartiers entspricht dem Leitbild 2040 «Wohin Hinwil will». Insbesondere stützt sie den Leitsatz: «Wir entwickeln von der Wässeri bis zum Bahnhof ein vorbildliches Arbeits-, Einkaufs-, Freizeit- und Wohngebiet.»

Gestaltungspläne eignen sich gut zur Entwicklung von Zentrumsgebieten. Sie erlauben ein Abweichen von der Regelbauweise, wodurch in ihrem Geltungsbereich meist höhere Baudichten realisiert werden können. Als Gegenzug werden an die Bauvorhaben besonders hohe Anforderungen gestellt. Neben der allgemeinen Gestaltung sind auch verkehrliche und freiraumtechnische Themen besonders zu beachten.

Das Abweichen von der Regelbauweise gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) bietet zwar viele Möglichkeiten, kann jedoch bei der Planung aufgrund der komplexen Ausgangslage diverse Fragen aufwerfen.

Um einer allfälligen Planungsunsicherheit der Eigentümer entgegenzuwirken, wurde das vorliegende Dokument erarbeitet. Es wurde versucht, aufkommende Unklarheiten genauer zu erläutern.

Das Dokument richtet sich an Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Planende sowie Mitglieder der Ortsbildkommission. Es ist nicht abschliessend und wird im Verlauf der weiteren Entwicklung bei Bedarf ergänzt.

Einleitung

Die Entwicklung des Gebiets Fadwis basiert auf einer klaren Strategie seitens der Gemeinde Hinwil. Das direkt am Bahnhof gelegene Industrie- und Gewerbegebiet soll sich zu einem attraktiven, lebendigen und städtischen Quartier mit hoher baulicher Dichte wandeln. Mit der Umzonung in die Zentrumszone Z/5.0 und dem öffentlichen Gestaltungsplan Fadwis wurden dazu die planerischen Grundlagen geschaffen. Der öffentliche Gestaltungsplan legt dabei mit Plan und Bestimmungen die maximal zulässige Nutzung sowie die grobe Struktur der Bebauung, der Freiräume sowie der Erschliessung grundeigentümerverbindlich fest. Die Vision Fadwis 2040, welche dem Gestaltungsplan als Grundlage diente, veranschaulicht modellhaft die angestrebte Entwicklung.



Abbildung 1: Vision Fadwis

Prinzipien

Die Prinzipien zur Erfüllung von besonders hohen Anforderungen für das Bauen in der Zentrumszone Fadwis lassen sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

- Es sind gestalterische Lösungen zu finden, welche die baurechtlichen Anforderungen erfüllen.
- Ein einheitliches Quartierbild über die ganze Zentrumszone Fadwis ist anzustreben.
- Zur Erreichung einer guten Gesamtwirkung ist der Dimensionierung und Setzung der Gebäudekuben sowie der Gestaltung der Freiräume grosse Sorgfalt beizumessen.
- Der architektonische Ausdruck der Fassaden und Dächer ist innerhalb der Baufelder sorgfältig aufeinander abzustimmen.
- Die Anzahl unterschiedlicher Elemente und die Summe der Interventionen sind im Sinne eines ausgewogenen Gesamtausdruckes so knapp wie möglich zu halten.
- Neben den gestalterischen Anforderungen sind die Themen der Nachhaltigkeit, den übergeordneten Klimazielen, der Durchgrünung sowie der Überhitzung zu berücksichtigen.
- Bauliche, ökologische und wirtschaftliche Anliegen, sowie die in der Raumplanung angestrebte Innenverdichtung sind wichtige Faktoren, die frühzeitig im Dialog mit den öffentlichen Fachstellen abgestimmt werden müssen.

Höhere Anforderungen an Gestaltungsplangebiete

An Gestaltungspläne werden ähnlich wie bei Arealüberbauungen höhere Anforderungen gestellt. Diese Anforderungen sind in den Bestimmungen des Gestaltungsplans formuliert. So heisst es, dass Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.

§ 71 PBG

¹ Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmäßig ausgestattet und ausgerüstet sein.

² Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- a. Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- b. kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- c. Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen sowie ökologischer Wert der Begrünung,
- d. Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
- e. Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- f. Art und Grad der Ausrüstung,
- g. Berücksichtigung des Lokalklimas.

Bei der besonders guten Gestaltung handelt es sich um die höchste gestalterische Anforderung, welche das Planungs- und Baugesetz (PBG) kennt. Diese ist klar von den allgemein gültigen Anforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG, welche lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung erfordert, zu differenzieren.

Auf den nachfolgenden Seiten wird die Auslegung der höheren Anforderungen gemäss den GP-Bestimmungen sowie § 71 PBG dargelegt. Die Auslegung des Ermessensspielraums wird damit präzisiert.

Einordnung und Bezug zur Umgebung

Die geplanten Bauten sind harmonisch auf die bestehende und zukünftige Umgebung abzustimmen. Sollte die künftige Umgebung noch nicht bekannt sein, ist die Vision-Fadwis 2040 als Anhaltspunkt beizuziehen. Die Stellung der Volumina hat einen direkten Bezug zum Straßenraum herzustellen und eine gute Adressbildung zu ermöglichen. Die zulässige Baumasse ist so anzuordnen, dass keine störenden Massstabssprünge zur Umgebung und innerhalb der Bebauung entstehen. Falls vorhanden, sind Sichtbeziehungen zu beachten und zu stärken. Die Schaffung neuer Sichtbeziehungen ist situativ erwünscht und soll die Identität des Quartiers stärken. Es besteht kein Anspruch auf vollständige Ausnützung der gemäss Gestaltungsplan möglichen Baumasse, wenn diese gestalterisch nicht überzeugend angeordnet werden kann.

Architektonischer Ausdruck

Die Gebäude müssen eine klare kubische Gliederung mit ausgewogenen Proportionen vorweisen. Der umliegende Kontext ist in die Überlegungen mit einzubeziehen. Der Ausgestaltung und Gliederung der Fassaden gilt ein besonderes Augenmerk. Große Flächen sind zu strukturieren und ihre dominante Wirkung zu reduzieren. Sorgfältig ausgestaltete Details unterstützen dies, da sie die Fassade nicht bloss gliedern, sondern den Bauten auch Charakter verleihen. Balkone, Loggien und Laubengänge haben die Architektursprache zu unterstützen. Farben und Materialien sowie deren Strukturen sind aufeinander abzustimmen, sodass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Auf grelle und übermäßig kräftige Farben ist zu verzichten.

Freiräume und Umgebungsgestaltung

Die Gestaltung des Freiraumes ist ein zentraler Bestandteil der gesamten Erscheinung und bereits früh im Entwurf zu berücksichtigen. Die Freiflächen sind aktiv zu gestalten und als möglichst zusammenhängende Flächen anzuordnen. Restflächen ohne eigentlichen Nutzen sind unerwünscht und zu verhindern.

Die Umgebung ist mit standortgerechten und nach Möglichkeit ökologische wertvollen Pflanzen zu bepflanzen. Es ist für gute Bedingungen zu sorgen, die eine gute Wuchsfähigkeit der Pflanzen ermöglichen. Dazu sind in erster Priorität Bereiche ohne Unterbauung vorzusehen. Eine Liste möglicher Bepflanzungen findet man unter:

Strassenbaum-Liste_empfohlene_Baumarten_2021.pdf oder *Ökologischer_Wert_von_Stadt-bäumen_Gloor_JdB_2018.pdf*

Die Spiel- und Ruheflächen sind überdurchschnittlich gut auszustatten und so anzuordnen, dass Konflikte mit Nutzungen im Erdgeschoss möglichst geringgehalten werden können.

Ausgestaltung von Erdgeschossen

Die Erdgeschosse spielen eine zentrale Rolle in der Beziehung zwischen den Gebäuden und dem Straßenraum als öffentlicher Raum. Die besondere Rolle des Erdgeschosses darf in der Gestaltung der Fassade ersichtlich sein. Eine optische Abhebung, beispielsweise durch strukturierte Öffnungen wie raumhohe Fenster, Arkaden und Drgl. sowie eine differenzierte Materialgebung, sollte den Bezug zum Straßenraum verstärken und die besondere Funktion hervorheben. An guten Passantenlagen sind vorzugsweise publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen und so auszustalten, dass sie den Straßenraum miteinbeziehen und beleben. Es ist dazu auf eine ausreichende Geschosshöhe zu achten, welche attraktive, gewerbliche Räume ermöglicht. Bei der Anordnung der verschiedenen Nutzungen sowie den Eingängen ist auf eine gute Adressbildung zu achten.

Hochhäuser

Für Hochhäuser gelten besondere Anforderungen an die ortsbauliche Einbindung und die Gestaltung. Die in den Baubereichen A1, A2, D1 und D2 zulässigen Hochhäuser sollen an

besonderen Orten stehen und diese akzentuieren ohne dabei die umliegende Bebauung zu dominieren. Es ist auf die entstehenden Blickbeziehungen zu achten. Der Schattenwurf muss im städtebaulichen Kontext berücksichtigt werden und darf nebst den Vorgaben gemäss § 284 Abs. 4 auch nicht übermäßig öffentliche Grünräume und Plätze beschatten. An das Erdgeschoss von Hochhäusern werden spezielle Anforderungen gestellt. Es ist als Sockelgeschoss mit klarer Adressbildung auszubilden. Die Nutzungen im Erdgeschoss müssen zudem einen starken Bezug zum Außenraum und der Umgebung haben.

Erschliessung und Mobilität

Die Erschliessungsanlagen sind gemäss den aktuell geltenden Normen auszubilden. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof und Bushof soll sich die Anzahl der Parkfelder vorzugsweise am unteren Rand der Spannweite des massgeblichen Bedarfs orientieren, wobei weitere Reduktionen über ein Mobilitätskonzept denkbar sind. Sharing-Angebote sowohl für Autos wie auch Velos sind wünschenswert. Die Veloabstellplätze sind attraktiv und in ausreichender Anzahl gemäss der Wegleitung des Kantons Zürich zu erstellen. Oberirdische Parkfelder sind auf eine beschränkte Anzahl Besucher- und Kundenparkplätze zu begrenzen und grundsätzlich sicherfähig und begrünt auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass die Aufenthaltsqualität der Freiräume möglichst nicht beeinträchtigt wird. Tiefgarageneinfahrten sind in Gebäude zu integrieren. Es ist zudem auf eine gute Durchwegung für Fussgänger zu achten.

Das Materialkonzept im Strassenraum ist demjenigen an der Dürntnerstrasse anzugleichen, grössere Flächen sind mit einem sicherfähigen Belag zu gestalten.

Nachhaltigkeit und Klimaanpassung

Die Bauten sind nach aktuellen Nachhaltigkeitsprinzipien zu erstellen. Es ist eine hohe Energieeffizienz, welche über die generellen gesetzlichen Anforderungen hinausgeht, zu erreichen. Dächer sind grundsätzlich zu begrünen und nach Möglichkeit mit Solaranlagen auszustatten. Dies leistet nicht bloss ein Beitrag zur Ökologie und zur Stromgewinnung, sondern hilft auch bei einem genügend mächtigen Substrataufbau die Regenwasserspitzen zu brechen. Die Überwärmung des Siedlungsraums ist mit geeigneten Mitteln zu bekämpfen. Dazu gehören Massnahmen wie das Entsiegen oder Beschatten von Flächen sowie das Verdunsten von Wasser. Auch durch die Wahl von hellen Oberflächen oder weniger wärmespeicherfähigen Materialien kann die übermässige Erhitzung im Sommerhalbjahr reduziert werden.

Wohnhygiene

Es ist eine besonders gute Wohnqualität und Wohnhygiene zu gewährleisten. Dies beinhaltet eine Vielzahl an Elementen, welche einen direkten Einfluss auf den Entwurf und die Anordnung von Nutzungen haben können. So sind unter anderem eine gute Belichtung und Belüftung sicherzustellen sowie eine ausgewogene Balance zwischen Besonnung und Beschattung zu finden. Die Wohnungsgrundrisse müssen zudem eine gute Raumdisposition mit attraktiven Raumgrössen aufweisen, welche eine flexible Einrichtung ermöglicht. In Lärmfragen gilt die Empfindlichkeitsstufe III wobei zusätzlich darauf geachtet werden soll, die Attraktivität von eher lärmexponierteren Wohnungen anderweitig zu kompensieren.

Wohnungsmix Fadwis / Sozialräumliche Aspekte

Soziale Quartierentwicklung im Bezug zur räumlichen Planung heisst, dass soziale und gesellschaftliche Aspekte mit der räumlichen Dimension verknüpft werden. Die Menschen mit ihren spezifischen Bedürfnissen nach sozialen Kontakten, Aneignung des Raumes, Zugänglichkeit, Sicherheit und Komfort stehen dabei im Fokus.

- Breites Wohnraumangebot
- Nutzungsvielfalt
- Soziale Infrastruktur
- Lebendige Zentren und gute Nahversorgung

- Begegnungs- und Aufenthaltsräume
- Gute Erreichbarkeit (ÖV, Fuss-/Velowege)

Mehr Infos zu diesem Thema findet man z.B. auf der Seite der Stadt Zürich unter:
<https://www.stadt-zuerich.ch/de/planen-und-bauen/bauvorschriften-und-planerische-grundlagen/sozialvertraeglichkeit.html>

Gesetzliche Vorgaben

Durch die Genehmigung des Gestaltungsplanes gelten für Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebiets neue Vorschriften. Die erlassenen «Bestimmungen, öffentlicher Gestaltungsplan Fadwis» stehen in der Hierarchie zuoberst. Das bedeutet, dass diese Bestimmungen für eine Baubewilligung in jedem Fall eingehalten werden müssen.

Im Übrigen gelten die zonenkonformen Regelungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hinwil oder des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit den dazugehörigen Verordnungen.

Etappierung und Nutzungsmix

Eine etappenweise Bebauung der Baufelder ist zulässig. Es darf jedoch zu keinem Zeitpunkt, mehr als 20% vom vorgeschriebenen Nutzungsmix abgewichen werden. Das bedeutet, dass in den Baufeldern mit einem Maximalanteil Wohnen von 80% theoretisch mehrere Wohnbauten erstellt werden dürfen, solange innerhalb der letzten Etappe das Nutzungsverhältnis im Rahmen der Bestimmungen liegt.

Dabei ist es in Baubereichen mit mehreren Grundeigentümern irrelevant, durch welche Partei dasjenige Gebäude erstellt wird, welches die Nutzungsvorgabe schliesslich ins Gleichgewicht bringt. Die erforderliche Nutzungsverteilung muss stets ab Bezugsdatum gegeben sein.

Planung

Erschliessung und Lärm

Die Erschliessungsanlagen sowie angrenzende Freiräume und Plätze müssen zeitgleich mit der Bebauung und durchgängig erstellt werden. Diese müssen jedoch lediglich so weit ausgestaltet werden, dass deren Nutzungen funktional sind und der erwarteten, guten Gestaltung gerecht werden.

Es gilt die Lärmstufe ES III. Diese ist nur möglich bei einer Tempo-30-Zone. Die Bauherren sind angehalten, sich über eine allfällige Tempo-30-Zone zu informieren oder entsprechende bauliche Massnahmen zu treffen.

Baumassenbonus und -verlagerung

Gemäss den Bestimmungen für den Gestaltungsplan (vgl. 6.5) können Baumassenverlagerungen zwischen den verschiedenen Baufeldern derselben Kategorie (A, B, C, D) erfolgen. Gleichzeitig kann durch das Schaffen von dauernden quartiersbezogenen Einrichtungen eine höhere Ausnutzung erreicht werden (vgl. 6.3).

Für den Erhalt des Ausnutzungsbonus reicht eine quartiersbezogene Nutzungsmöglichkeit pro Baufeld. So könnte mittels der Anordnung einer solchen Nutzung innerhalb eines Baufelds der Dichtebonus auf andere Baubereiche übertragen werden. Wenn die geplante Baumasse eines Baufelds nicht um mehr als 10% von der zulässigen Masse abweicht, können auch Boni von mehreren Baufeldern der gleichen Kategorie in ein einziges verlagert werden. Baumassenverlagerungen bedürfen jedoch einer guten Koordination als auch robuster Verträge zwischen den Privaten.

Bei einer Baumassenverlagerungen ist der Nachweis zu erbringen, dass auf dem Grundstück, welche die Baumasse abgibt, noch ausreichend Baumasse für die bestehenden Gebäude zur Verfügung steht.

Mehrwertausgleich

Bei der Übertragung von Baumasse auf ein anderes Grundstück fallen die Mehrwertabgaben für beide Grundstücke an. Diese sind vor Baufreigabe zu entrichten (Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) §10).

Fernwärme

Gemäss den Bestimmungen müssen beheizte Gebäude an das Fernwärmennetz der KEZO Hinwil angeschlossen werden. Dies allerdings nur, wenn die Energienutzung keine technischen oder wirtschaftlichen Nachteile gegenüber anderen Heizsystemen mit sich bringt.

Das Gestaltungsplangebiet ist gegenwärtig mit Fernwärme grob erschlossen. Es empfiehlt sich, den Anbieter «Energie Zürichsee Linth AG» (EZL), Jona-Rapperswil, frühzeitig zu kontaktieren, um Gebäudeanschlüsse möglichst effizient und zugunsten aller abzuwickeln.

Attikageschosse

Attikageschosse (gemäss BZO Art. 4.1.1) sind im Gestaltungsplanperimeter nicht als solche erlaubt. Die maximal zulässige Fassadenhöhe von 20.5 m ist einzuhalten. Innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe sind zurückversetzte Geschosse (Attikageschosse) jedoch zulässig.

Durchwegung

Die Durchwegung eines Quartieres ist ein wichtiger Aspekt der Raumplanung, die darauf abzielt, ein lebendiges und gut vernetztes Quartier zu schaffen. Anzustreben sind vor allem Hauptwege, welche sich einfach anbieten, gerne begangen werden und eine Quartierbeziehung schaffen.

- Erhöhung der Erreichbarkeit: der Langsamverkehr (Fussgänger, Fahrräder, fahrzeugähnliche Geräte (fäG), etc.) kann Ziele innerhalb des Quartiers leichter und schneller erreichen als mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV).
- Förderung der sozialen Interaktionen: Durch die Gestaltung von attraktiven Wegen und Plätzen können soziale Interaktionen der Bewohner gefördert werden.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität: Eine gut gestaltete Durchwegung trägt zu einem angenehmen Klima im Quartier bei und regt die Bewohnenden an, sich im Freien aufzuhalten.
- Verbindung der verschiedenen Bereiche: Eine vernünftige Durchwegung soll sicherstellen, dass die verschiedenen Bereiche gut miteinander verbunden sind und nicht durch Barrieren getrennt werden.

Eigenstromerzeugung bei Neubauten (§ 10c, Energiegesetz (EnerG))

Das EnerG verlangt, dass bei Neubauten ein Teil der benötigten Elektrizität selbst erzeugt wird. Die Anlage zur Eigenstromerzeugung muss mindestens 10 Watt / m² Energiebezugsfläche (EBF) aufweisen.

Hohe Bauten haben ein tiefes Dachflächen-/EBF-Verhältnis. Diese Situation wird berücksichtigt, indem die Fläche der Photovoltaikanlage höchstens 70% der anrechenbaren Gebäudeflächen entsprechen muss (§ 47b, BBV I).

Verfahrenswahl

Für Planungen innerhalb des Gestaltungsplangebietes empfiehlt die Gemeinde einen öffentlichen Wettbewerb um die durch den Gestaltungsplan ermöglichte Dichte und die damit verbundenen Qualitätsanforderungen zu erreichen.

Ein Vorteil solcher Verfahren ist, dass mit verhältnismässig tiefen Ausgaben viele gute Projekte eingereicht werden. Da die Teilnahme frei ist, können auch junge oder lokale Büros mitwirken. Dadurch wird die Innovation sowie der Ortsbezug tendenziell gefördert.

Für das Areal wurde eine «Vision» erarbeitet, in welcher bereits vorgängig grobe planerische Fragestellungen geklärt wurden. Obwohl das Dokument keine Rechtswirkung hat, soll es an die entsprechenden Planer weitergegeben werden. Unabhängig davon, welches Planungsverfahren gewählt wird.

Auto-Parkierung

Für die Parkplatzberechnung ist die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) und die Bestimmungen für den Gestaltungsplan Fadwis beizuziehen vgl. BZO, Ziffer 2.6 «Pflichtparkplätze» (Seite 13).

Möglichkeiten für den Warenumschlag und die Anlieferung des Gewerbes werden bei der Strassenkonzeption bereits durch die Gemeinde berücksichtigt. Es wird jedoch empfohlen, diesen Aspekt auch bei der privaten Planung miteinzubeziehen. Insbesondere darum, da sich das Konsumverhalten ändert und dem Thema oft zu wenig Beachtung geschenkt wird.

Baueingabe

Die Eingaben werden gemäss § 71, Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG ZH) beurteilt.

Baugesuchsunterlagen

Dem Baugesuch sind die üblichen Unterlagen beizulegen, einschliesslich eines detaillierten Umgebungs- und Bepflanzungsplans und bei einem Baumassentransfer der entsprechende Nachweis.

Folgende Unterlagen sind erforderlich. (Die Aufzählung ist nicht abschliessend.)

- Baugesuchsformular
- Katasterplan, beglaubigt
- Grundbuchauszug
- Grundrisse, M 1:100
- Detaillierter Umgebungs- und Bepflanzungsplan, M 1:100
- Schnitte, M 1:100
- Ansichten, M 1:100 mit den Angaben zur Fassadenhöhe
- Nachweis einer Anlage zur Eigenstromproduktion
- Baumassberechnung
- Evtl. Nachweis Baumasse von Grundstücken, von welchen Baumasse auf das zu bebauende Grundstück übertragen wird
- Parkplatzberechnung inkl. Velo- und Mofa-Abstellplätze
- GWR-Formular
- Material- und Farbkonzept
- Evtl. Näherbaurecht
- Nachweis Hochwasserschutz
- Nachweis oder Berechnung Gewerbeanteil
- Evtl. Nachweis dauernd quartierbezogene öffentliche Einrichtungen / preisgünstige Mieten
- Minergie-ECO-Nachweis
- Formular Gewerbe und Industrie

Fazit

Im Rahmen einer qualitativ hochwertigen und zukunftsähigen Gebietsentwicklung geniessen die gesamtheitliche Betrachtung und die Zusammenarbeit einen besonders hohen Stellenwert. Eine gute Abstimmung dient langfristig der Siedlungsqualität im neu zu schaffenden Quartier Fadwis und sie sorgt kurz- und mittelfristig für Kosteneffizienz bei der Umsetzung. Davon profitieren Investoren und Bevölkerung gleichermaßen.

Der Gemeinderat freut sich auf eine spannende Umstrukturierung des Gebiets. Er erwartet, dass an bester Lage ein modernes und zukunftsgerichtetes Quartier entstehen wird, welches dem Hinwiler Leitbild 2040 gerecht wird.

Anhang

- Öffentlicher Gestaltungsplan Fadwis (Situation)
- Öffentlicher Gestaltungsplan Fadwis (Bestimmungen)
- Vision Fadwis
- Erläuternder Bericht
- Reglement des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

Herausgeberin
Gemeinde Hinwil
Abteilung Bau und Planung
Dürntnerstrasse 8
8340 Hinwil

bau@hinwil.ch
Tel. 044 938 55 20

Version 1.3
11. November 2025
men/wem