



Gemeinde Seegräben

**COVID-19:
Für die Versammlung gilt
Maskentragpflicht.**

**Einladung zur a.o. Gemeindeversammlung
der Politischen Gemeinde Seegräben
Dienstag, 23. März 2021, 20.00 Uhr
in der Mehrzweckturnhalle (MZTH) Zentrum, Eggstrasse 11,
8620 Wetzikon**

Sehr geehrte Stimmberechtigte

Im Namen des Gemeinderats laden wir Sie zur Gemeindeversammlung ein – bereits zum dritten Mal unter Covid-Bestimmungen. Wir erachten es als wichtig, dass wir unsere politische Kultur - über wichtige Themen diskutieren und abstimmen zu können - so weit wie möglich sicherstellen. Natürlich steht Ihre Gesundheit an erster Stelle. Da wir wegen der anstehenden Traktanden mit mehr Versammlungsteilnehmenden rechnen als die Turnhalle in Seegräben unter Einhaltung der Corona-Vorschriften zu fassen vermag, findet die Gemeindeversammlung erstmals in Wetzikon statt. In der Mehrzweckturnhalle Zentrum können wir sicherstellen, dass die Versammlung mit genügend Abstand zwischen den Stühlen stattfinden kann. Auf der Rückseite dieser Einladung finden Sie einen Situationsplan mit den Parkierungsmöglichkeiten. Das Schutzkonzept sieht zudem vor, dass alle Teilnehmenden während der ganzen Dauer eine Maske tragen.

Es stehen zwei für unsere Gemeinde wichtige Themen an: Der private Gestaltungsplan Talwis der HIAG ist zukunftsweisend für die bauliche Entwicklung des Aatals. Der Umbau des Kindergartens ist eine Investition für die Jüngsten unseres Dorfes.

Da beim Eintritt Abstandsregeln gelten und eine Präsenzliste geführt werden muss, sind wir froh, wenn Sie frühzeitig am Versammlungsort eintreffen. Auf den traditionellen Apéro nach dem Anlass müssen wir leider auch dieses Mal verzichten.

Wir freuen uns, wenn Sie von Ihrem demokratischen Recht zur Mitgestaltung unserer Gemeinde aktiv Gebrauch machen.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Gemeinderats Seegräben

Marco Pezzatti
Gemeindepräsident

Marc Thalmann
Gemeindeschreiber

Mit dieser Einladung informieren wir Sie in Kurzform über die traktandierten Geschäfte.

Die ausführlicheren Anträge können ab Dienstag, 9. März 2021 unter seegraeben.ch heruntergeladen werden oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Auf Wunsch wird Ihnen auch ein Dossier per Post zugestellt.

Folgende Geschäfte werden behandelt:

Politische Gemeinde

1. Bruttokredit Garderobenanbau Kindergarten Leumatt
 - Genehmigung Bauprojekt;
 - Genehmigung Bruttokredit in der Höhe von CHF 90'000.
2. Privater Gestaltungsplan Talwis
3. Beantwortung allfälliger Fragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes.

Online-Informationsanlass
Für Interessierte wird die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan Talwis am Montag, 8. März 2021 19.00 Uhr in einer Online-Konferenz vorgestellt.
Zugangslink unter: seegraeben.ch

1 Garderobenanbau Kindergarten Leumatt

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) **Das Umbauprojekt Garderobenanbau Kindergarten Leumatt zu genehmigen.**
- b) **Für die Umsetzung des Umbauprojektes einen Bruttokredit von CHF 90'000 zu genehmigen.**

Die Platzverhältnisse im Kindergarten Leumatt sind aufgrund der gestiegenen Kinderzahlen knapp. Zurzeit steht ein provisorisch bewilligter Container als Garderobe zur Verfügung.

In der befristeten Baubewilligung wurden der mangelhafte Brandschutz und die ungenügenden Elektroinstallationen angemerkt. Die Elektroinstallationen sind losgelöst vom Umbauprojekt bereits angegangen worden. Die Mängel beim Brandschutz sollen gemeinsam mit dem Neubau des Garderobenbereiches behoben werden. Die Kosten für die Brandschutzmassnahmen gelten als gebunden und sind nicht Bestandteil des Baukredites.

Die befristete Bewilligung auf drei Jahre läuft im Sommer 2021 aus. Die Schulpflege hat entsprechend 2019 mit der Variantenprüfung begonnen und eine Bestvariante im Detail ausarbeiten lassen.

Projekt

Das vorliegende Projekt sieht vor, einen neuen Zugang zum Kindergarten über einen Annexbau an der Ostfassade zu schaffen. In diesem in Holzbauweise erstellten Zusatzraum soll die Garderobe Platz finden. Im neuen Eingangsbereich schaffen weitere Einbauschränke Stauraum. So kann der Lagerraum seitlich neben den bestehenden Toiletten mit einer Küche ausgestattet werden, um den alten Backofen im Kindergartenraum zu ersetzen. Eine neue Schiebetüre grenzt den Raum zum Fluchtweg ab. Sämtliche Türen werden nach den Regeln des Brandschutzes verstärkt und damit das Treppenhaus abgetrennt. Der Kindergarten Leumatt ist im Inventar der schützenswerten Gebäude der Gemeinde vermerkt. Das Projekt ist mit dem Fachexperten abgesprochen und beeinträchtigt die schützenswerten Bauelemente nicht.

Kosten

Die Richtofferten für den Annexbau sind mit Gesamtkosten von CHF 82'525 veranschlagt:

Vorbereitungsarbeiten (Rohdung, Abbruch, Sicherung, Anpassungen)	CHF	2'275
Baugrube	CHF	1'650
Rohbau 1 (Baumeister, Bohr- & Schneidearbeiten, Montagebau, ...)	CHF	29'750
Rohbau 2 (Fenster, Aussentüren, Spengler- und Bedachungsarbeiten)	CHF	12'950
Elektroanlagen (Starkstrom)	CHF	6'000
Heizungsanlagen (Wärmeverteilung)	CHF	3'500
Ausbau 1 (Gips-, Metallbau- & Schreinerarbeiten, Schliessanlagen)	CHF	12'250
Ausbau 2 (Bodenbeläge, Malerarbeiten innen)	CHF	4'500
Honorare (Bauleitung)	CHF	3'000
Umgebung (Gärtnerarbeiten)	CHF	2'000
Nebenkosten (Bewilligungen)	CHF	4'650
Total	CHF	82'525

Für Unvorhergesehenes soll eine Reserve von rund 10% eingerechnet werden, was zum beantragten **Bruttokredit von CHF 90'000** führt.

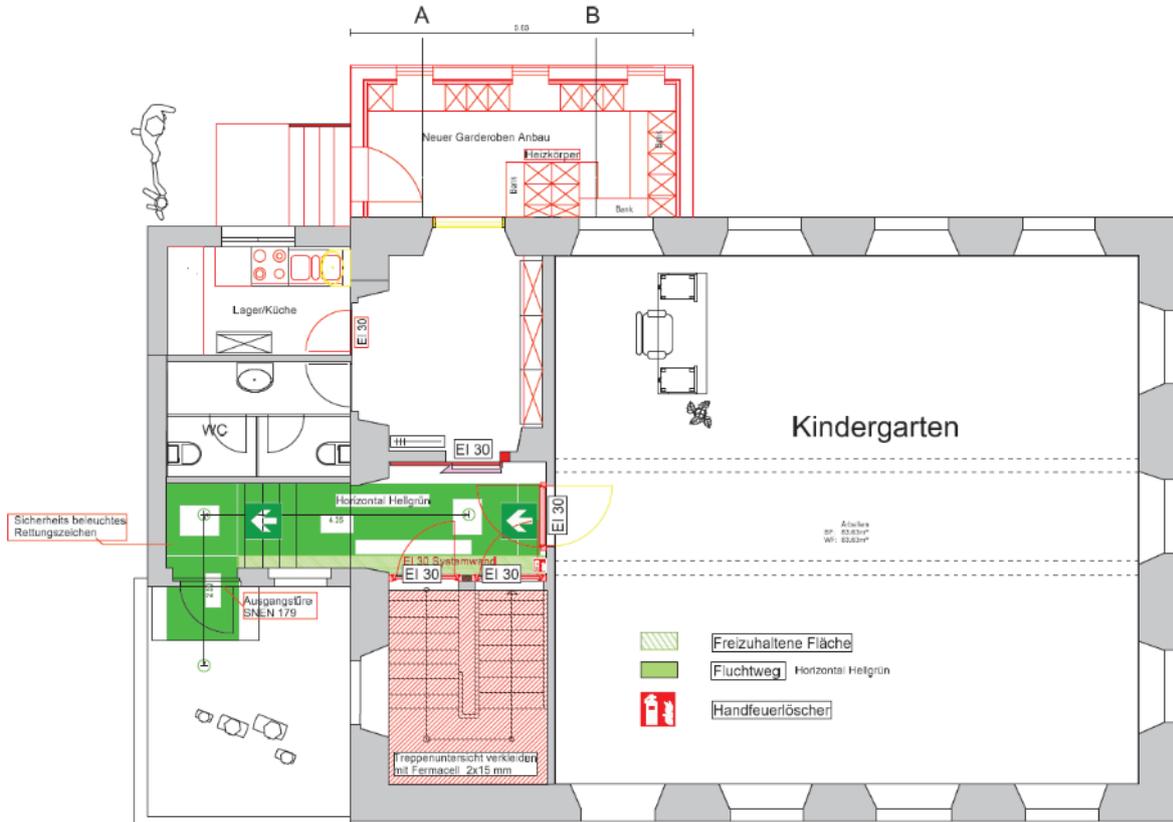
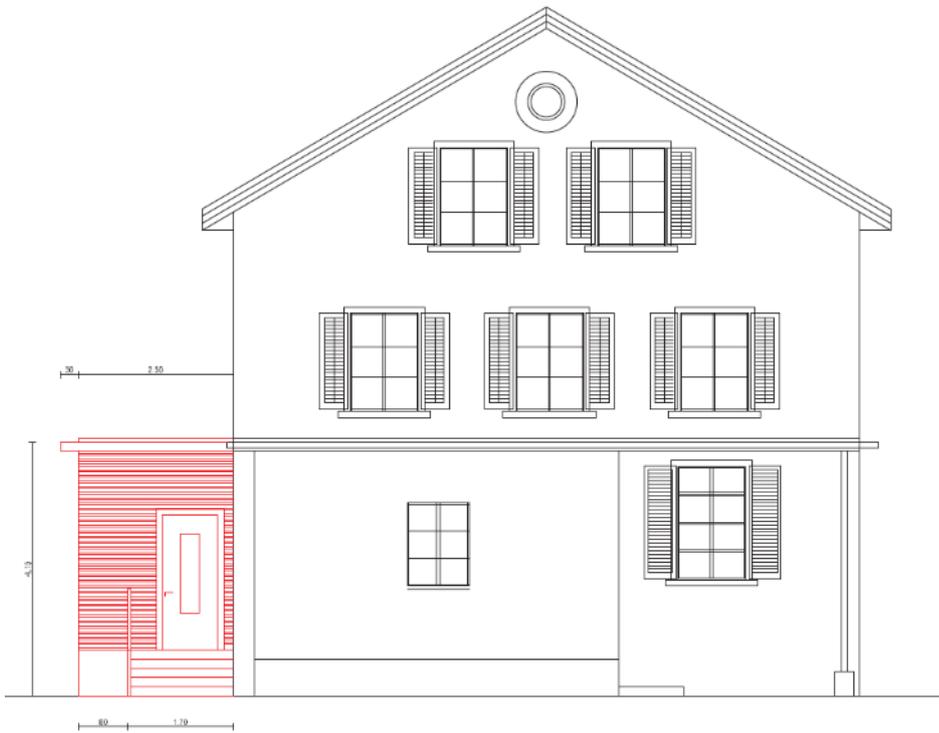
Aufgrund der Höhe der ungebundenen Kosten ist der Kredit für das Projekt durch die Gemeindeversammlung zu bewilligen.

Gesamthaft beläuft sich der Umbau auf voraussichtlich CHF 144'425 (inkl. gebundene Kosten von CHF 61'900 für Brandschutz). In der Investitionsrechnung 2021, welcher die Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2020 zugestimmt hat, sind für dieses Projekt CHF 150'000 eingestellt.

Abschied der RPK

Die RPK empfiehlt, für den Garderobenanbau beim Kindergarten Leumatt den Bruttokredit in der Höhe von CHF 90'000 zu genehmigen.

Nordfassade Kindergarten Leumatt



Aufsicht EG Kindergarten Leumatt

2 Privater Gestaltungsplan Talwis

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan Talwis bestehend aus

- **Situationsplan 1:500 vom 16.12.2020**
- **Bestimmungen vom 16.12.2020**

wird im Sinne von § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 12 lit. b der Gemeindeordnung zugestimmt und der Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Kenntnis genommen.

2. Der Bericht zu den Einwendungen vom 16.12.2020 wird genehmigt.

3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Talwis in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Ausgangslage

Die HIAG Immobilien Schweiz AG beabsichtigt, beim Bahnhof Aathal zwischen der Bahnlinie und dem Aabach eine Wohn- und Gewerbeüberbauung zu erstellen.

In der 2017 von der Gemeindeversammlung genehmigten Bau- und Zonenordnung (BZO) ist für das Gebiet „Talwis“ die Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Zudem geben eine Reihe von Vorschriften den Entwicklungsrahmen an diesem für die Gemeinde wichtigen Standort vor. Der vorliegende Gestaltungsplan hält sich in allen Punkten an die BZO.

Die Gemeindeversammlung stimmt über den Gestaltungsplan ab, der für das anschliessende Bauprojekt Voraussetzung ist. Über bauliche Aspekte wird nicht an der Gemeindeversammlung debattiert – sie sind erst zu einem späteren Zeitpunkt Inhalt eines Baugesuches, das auf ordentlichem Weg einzureichen ist und durch die Baubehörde der Gemeinde geprüft wird.

Langjähriger und sorgfältiger Planungsprozess

Als Basis für den Gestaltungsplan Talwis wurde eine Testplanung im Einladungsverfahren durchgeführt. Sechs Planungsteams haben Visionen ausgearbeitet. Die Jury hat sich einstimmig für die Vision des Planungsteams Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich mit Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich entschieden. Diese ermöglicht aufgrund identitätsstiftender Infrastruktur- sowie Brückenbauwerke eine Verflechtung der Bebauung und Topografie. Zudem wird aufgrund dessen die potenzielle Wohnnutzung auf elegante Weise vom Talboden gehoben.

Das Architekturbüro Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich mit Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich als Siegerteam der Testplanung Vision Aathal, hat die Vision in der Talwis zu einer Projektstudie weiterentwickelt. Der vorliegende Gestaltungsplan ist das Resultat eines rund siebenjährigen Prozesses.

Bereits bei der Testplanung sowie bei der Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans stand die HIAG Immobilien Schweiz AG in engem Austausch mit der Gemeinde Seegräben. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sind die öffentlichen und privaten Interessen ausgewogen berücksichtigt.

Mitwirkung der Bevölkerung und weiteren Planungsträger

Die Mitwirkung der Bevölkerung und die Anhörung der Planungsregion und der umliegenden Gemeinden gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes haben in der Zeit vom 6. Februar bis 10. April 2020 stattgefunden. Insgesamt gingen 21 Einwendungen von sieben Antragstellerinnen und Antragstellern ein. Auskunft über die Behandlung aller Einwendungen gibt der separate Bericht zu den Einwendungen.

Der private Gestaltungsplan wurde zweimal durch den Kanton vorgeprüft. Dabei wurden unter anderem die Verkehrsprognosen durch das Amt für Verkehr verifiziert und der Knotenpunkt im Aatal nach baulicher Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen auf seine Belastung geprüft. Die Auflagen des Amtes für Raumentwicklung umfassen hauptsächlich die Anpassungen im Bereich der Kanalinsel, die Sicherstellung der künftigen Veloschnellroute sowie gestalterische Anpassungen des Platzes im Gebiet „Talwis“. In einem separaten Bericht "Resultat der zweiten Vorprüfung" ist dargelegt, wie mit den Auflagen umgegangen wurde.

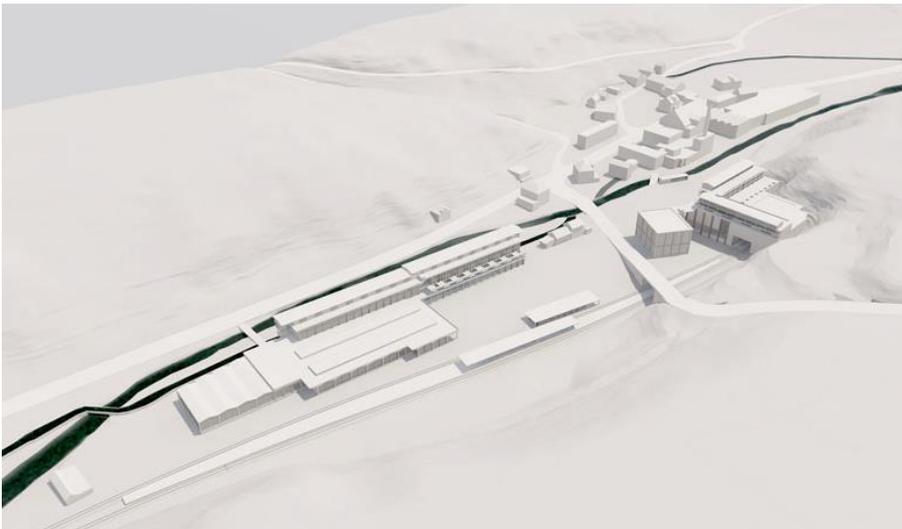
Einschätzung des Gemeinderats

Der Gemeinderat begrüsst eine bauliche Entwicklung auf dem Brachland im Aatal. Die HIAG Immobilien AG hat als Investor in unserer Gemeinde in der Vergangenheit mehrfach bewiesen, dass sie Wert auf qualitativ hochwertige bauliche Umsetzungen legt. Die besondere Situation im Gestaltungsplanperimeter mit einer Vielzahl verschiedener Interessen war eine herausfordernde Ausgangslage. Der Gemeinderat anerkennt den langen und sorgfältig geführten Planungsprozess, welchen die HIAG Immobilien AG für die letzte grosse Baureserve in der Gemeinde Seegraben durchgeführt hat. Auch wenn noch nicht alle Fragen – welche auch nicht in der Verantwortung und Entschei-

dungshoheit der privaten Eigentümerin sind – abschliessend beantwortet werden konnten, schafft der vorliegende Gestaltungsplan aus Sicht des Gemeinderats einen guten planerischen Rahmen für die künftige Nutzung des Gebietes „Talwis“. Insbesondere die Berücksichtigung der Mehrfachnutzung der Parkplätze, der Bestand der Entsorgungsstation, die Berücksichtigung einer allfälligen Anlage für einen Ortsbus, die besondere Beachtung der Fussgängersicherheit aufgrund des Schulwegs sowie die vorgesehenen verbesserten Wegverbindungen Richtung Sauriermuseum sind im öffentlichen Interesse.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem privaten Gestaltungsplan Talwis zuzustimmen.

Visualisierungen Richtprojekt

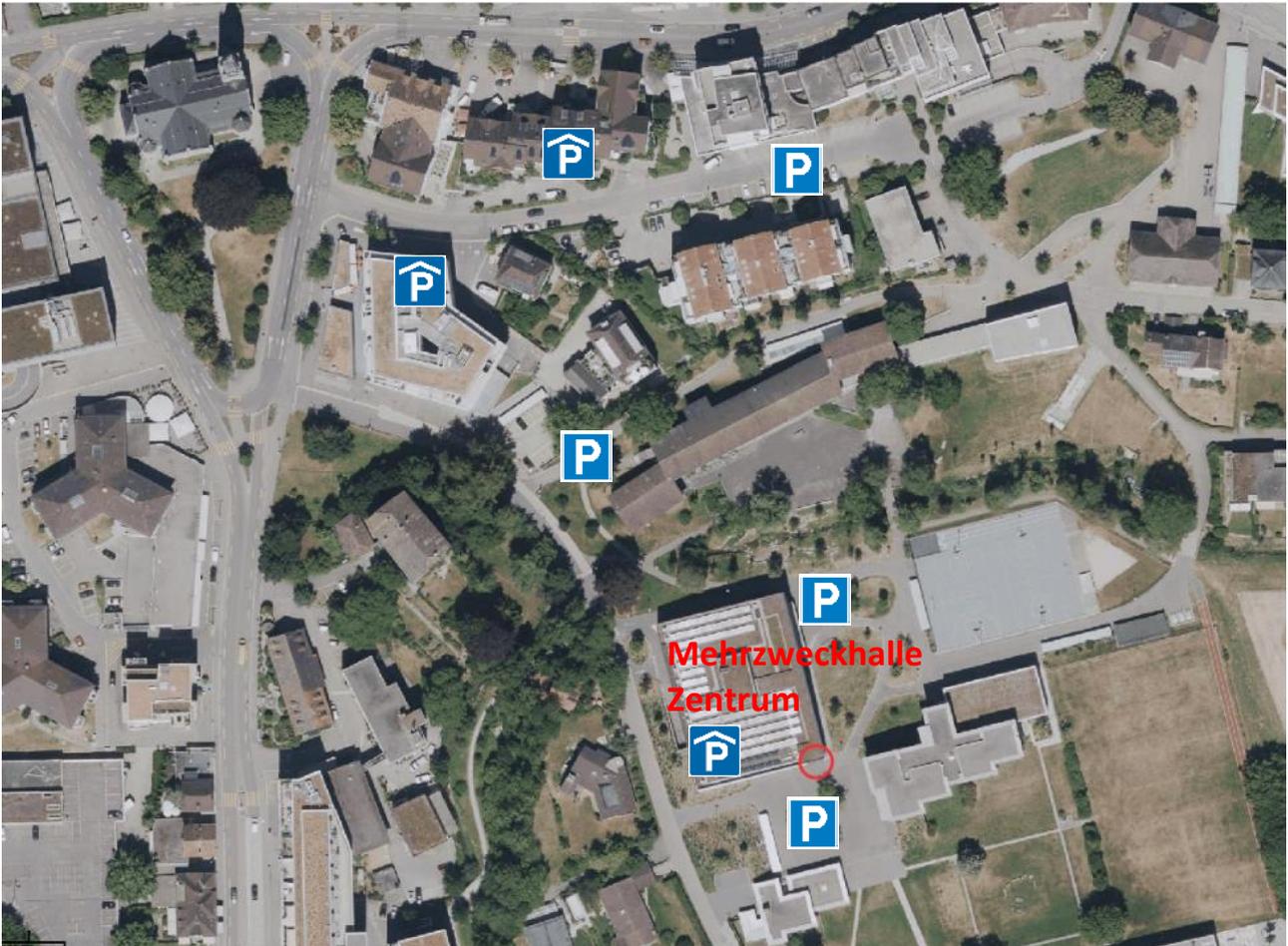


Knapkiewicz & Fickert AG, Visualisierung Richtprojekt vom 16. Dezember 2020



Schmid Landschaftsarchitekten GmbH; Visualisierung Richtprojekt, Freiraumgestaltung vom 16. Dezember 2020

Situationsplan Parkierung Mehrzweckhalle Zentrum, Wetzikon



Gemeindeverwaltung Seegräben
Rutschbergstrasse 10
8607 Aathal-Seegräben
Tel. 043 477 40 90
Fax 043 477 40 99
seegraeben.ch