



Gemeinde Seegräben

**Einladung zur a.o. Gemeindeversammlung
der Politischen Gemeinde Seegräben
Dienstag, 5. März 2024, 20.00 Uhr, Buechwäid-Saal, Primar-
schulanlage Aathalstrasse 6a, 8607 Aathal-Seegräben**

Sehr geehrte Stimmberechtigte

Vor zwei Jahren stimmte die Gemeindeversammlung dem Verkauf der Landparzelle 3546 in der Grossweid an die Wohn- und Siedlungsbaugenossenschaft Zürich (wsgz) zu. Die Eigentumsübertragung bedingt jedoch ein bewilligtes Bauprojekt. Auf dem Weg dazu steht nun der nächste wichtige Meilenstein an: Die Festlegung des in der Bau- und Zonenordnung verlangten Gestaltungsplans.

Die wsgz hat in den vergangenen zwei Jahren einen Architekturwettbewerb durchgeführt und auf dem Siegerprojekt basierend den privaten Gestaltungsplan und dessen Vorschriften erarbeitet. Der private Gestaltungsplan wird von den Grundeigentümerschaften aufgestellt und bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung. So wird die planerische Grundlage geschaffen, das Bauprojekt auszuarbeiten und einzugeben.

Der Gemeinderat erachtet den von der wsgz umsichtig erarbeiteten Gestaltungsplan als sehr gelungen und empfiehlt der Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplan zuzustimmen.

Mit dieser Einladung informieren wir Sie in Kurzform über das traktandierte Geschäft. Der ausführliche Antrag kann ab Dienstag, 20. Februar 2024 unter seegraeben.ch heruntergeladen oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Auf Wunsch wird Ihnen auch ein Dossier per Post zugestellt.

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

Folgende Geschäfte werden an der Versammlung behandelt:

Politische Gemeinde

1. Privater Gestaltungsplan "Grossweid", Kataster 3546 (Ortsteil Sack) der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz), Zürich.
2. Beantwortung allfälliger Fragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes.

1 Privater Gestaltungsplan "Grossweid"

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan "Grossweid", bestehend aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV), wird zugestimmt und der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV sowie das Richtprojekt zur Kenntnis genommen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich;
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheidungen im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Ausgangslage

Die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz) plant auf der heute unüberbauten Parzelle Nr. 3546 in der Grossweid im Ortsteil Sack der Gemeinde Seegräben die Erstellung zweier Mehrfamilienhäuser für altersdurchmisches Wohnen. Neben der Wohnnutzung soll auch ein Gemeinschaftsraum erstellt werden, welcher als Begegnungsort für die Bewohnenden der Überbauung sowie des Ortsteils Sack dient.



Lage des Planungsgebiets

Aufgrund der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seegräben ist für die Bebauung der Parzelle zwingend ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Das Grundstück gehört der Gemeinde Seegräben. Es existiert ein unterzeichneter Kaufvertrag, welcher die Eigentumsverhältnisse an die wsgz überträgt, sobald ein privater Gestaltungsplan sowie

eine baurechtliche Bewilligung rechtskräftig vorliegen. Die wsgz wurde von der Gemeinde Seegräben bevollmächtigt, das Projekt zu erarbeiten.

Projektwettbewerb als Grundlage für den Gestaltungsplan

Das Planungsbüro asa AG wurde von der Bauherrschaft beauftragt, einen Projektwettbewerb zur Evaluation der neuen Überbauung durchzuführen. Es wurden drei Architekturbüros eingeladen, welche zusammen mit einem Landschaftsarchitekturbüro jeweils ein Projekt ausgearbeitet haben. An der Jurierung im November 2022 konnte das Projekt CYNARA des Teams Zita Cotti Architekten AG mit KOLB Landschaftsarchitektur und Lunitec Ingenieure für Gebäudetechnik das Beurteilungsgremium am meisten überzeugen.



Visualisierung des Siegerprojekts

Auf der Basis des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Siegerprojekts erarbeitete die asa AG den nun zur Abstimmung vorliegenden privaten Gestaltungsplan "Grossweid". Dieser besteht aus folgenden Dokumenten:

- Situationsplan im Massstab 1:500
- Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (zur Kenntnisnahme)
- Richtprojekt (zur Kenntnisnahme)

Verfahren

Der private Gestaltungsplan «Grossweid» wurde gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG und § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen vom 8. September bis 8. November 2023 öffentlich aufgelegt.

Am 26. September 2023 fand zudem ein öffentlicher Informationsanlass im Buechwäid-Saal mit rund 40 Teilnehmenden statt.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planung äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Gleichzeitig wurden die massgebenden

Politische Gemeinde

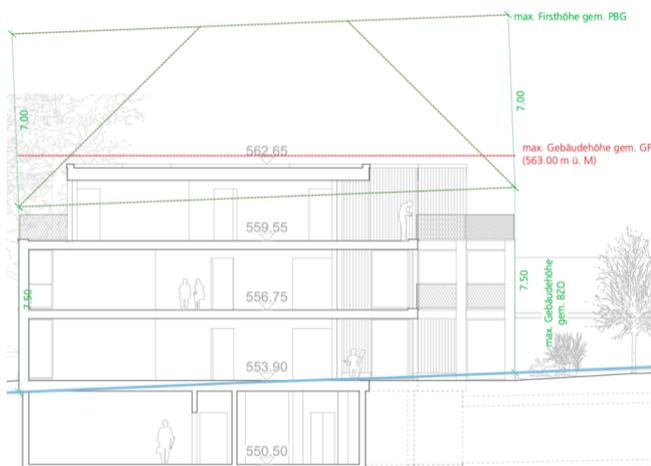
nach- und nebengeordneten Planungsträger über die Planung informiert und zur Stellungnahme eingeladen. Die eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen sowie der Umgang damit sind im Kapitel 4.3.2 des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV beschrieben.

Gleichzeitig zur öffentlichen Auflage fand die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) statt. Diese Stellungnahme ist im Rahmen der Überarbeitung in die vorliegende Planung eingeflossen.

Keine massgeblichen Abweichungen von der Grundordnung

Der Gestaltungsplan weicht in der Theorie beim Mehrlängenzuschlag von der Regelbauweise (Bau- und Zonenordnung BZO sowie Planungs- und Baugesetz PBG) ab. Wenn der Baubereich A maximal ausgenützt würde, wäre eine Abweichung zur Regelbauweise möglich. Das Richtprojekt sieht dies aber nicht vor.

Mit der Ausgestaltung als Flachdachbaute besteht zudem eine Differenz zur Regelbauweise, welche eine minimale Dachneigung von 25° vorsieht. Diese Abweichung erfolgt zugunsten der Einordnung der Bauten und deren Auswirkungen auf die umliegenden Liegenschaften. Im Gestaltungsplan wird die Gesamthöhe der Gebäude mit absoluten Höhenkoten in Metern über Meer festgelegt, die sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion beziehen. Mit der maximalen Gebäude- und Firsthöhe nach Regelbauweise wären insgesamt deutlich höhere Gebäude zulässig.



Gebäudehöhe gem. Gestaltungsplan (rot) vs. Firsthöhe gem. Planungs- und Baugesetz (grün)

Beurteilung durch den Gemeinderat

Der Private Gestaltungsplan «Grossweid» schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung einer hochwertigen Überbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern für altersdurchmisches Wohnen und sichert die besonderen Qualitäten des Siegerprojekts aus dem Projektwettbewerb.

Aus Sicht des Gemeinderats zeigt die umsichtige Vorgehensweise der wsgz bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans, dass ihr eine qualitativ hochstehende Entwicklung der Liegenschaft wichtig ist. Er empfiehlt den Stimmberechtigten daher die Zustimmung zum vorliegenden Gestaltungsplan.

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



- Legende**
- Festlegung
 - Perimeter Gestaltungsplan
 - Baubereich für Hauptbauten
 - Baubereich Tiefgarage
 - Bezeichnung und maximal zulässige Höhenkote in m. ü. M.
 - Koordinatenpunkte und Bemessung zur Definition der Bauber
eiche
 - Gemeinschaftlicher Aussenraum
 - Aussenraum Hof
 - Aussenraum Garten
 - Zu-/Wegfahrt Areal
 - Adressbildende Gebäudezugänge
 - Zugang Gemeinschaftsraum
 - Zufahrt Tiefgarage
 - Autoabstellplätze für Besuchende
 - Rollstuhlgerechter Autoabstellplatz
 - Besondere Gebäude
 - Entsorgungsstelle
 - Kinderspielplatz
- Informationseinheit**
- Verkehrsbaulinie
 - Waldabstandslinie
 - Richtprojekt
 - Grenzabstand Baubereiche (gerundet auf 10 cm)

Gestaltungsplan "Grossweid", Situation Mst. 1:500 (hier nicht massstäblich)