

GEMEINDEVERSAMMLUNG

BUECHWÄID-SAAL, SEEGRÄBEN

Politische Gemeinde

Dienstag, 5. März 2024, 20.00 Uhr



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Gemeindeversammlung, Dienstag, 5. März 2024, 20.00 Uhr

POLITISCHE GEMEINDE

1. Privater Gestaltungsplan "Grossweid", Kataster 3546 (Ortsteil Sack) der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz), Zürich. 3
2. Beantwortung allfälliger Fragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes.

Die Originalanträge der Behörden inklusive Beilagen liegen während 14 Tagen vor der Gemeindeversammlung bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

Privater Gestaltungsplan "Grossweid", Kataster 3546 (Ortsteil Sack) der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz), Zürich

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 unbebauten 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 (

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 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:

Nr.	Stellungnahme / Einwendung	Entscheid über Berücksichtigung in der Planung / Erwägungen der Bauherrschaft
1	Stellungnahme der Gemeinde Gossau ZH	
1.1	Keine Anträge Begründung: Der private Gestaltungsplan tangiert die Interessen der Gemeinde Gossau ZH nicht.	Besten Dank für die Rückmeldung.
2	Stellungnahme der Gemeinde Pfäffikon ZH	
2.1	Keine Anträge Begründung: Mit dem privaten Gestaltungsplan werden keine Interessen der Gemeinde Pfäffikon nachteilig berührt.	Besten Dank für die Rückmeldung.
3	Stellungnahme der Stadt Wetzikon	
3.1	Keine Anträge Begründung: Mit dem privaten Gestaltungsplan werden keine Interessen der Stadt Wetzikon nachteilig berührt.	Besten Dank für die Rückmeldung.
4	Stellungnahme der Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO)	
4.1	Die RZO nimmt den Entwurf des Gestaltungsplans «Grossweid» zur Kenntnis. Die Überbauung mit leicht erhöhter Dichte in relativer Bahnhofsnähe wird begrüsst. Die RZO sieht folgende regionalen Interessen berührt: – Geplanter Radweg – Erhöhte Anzahl Parkfelder gegenüber BZO	–
4.2	Antrag: Der geplante Radweg ab der Strasse Grossweid zum Waldweg, Parzelle Nr. 3441 sei mit dem Gestaltungsplan «Grossweid» oder gleichwertig sicherzustellen. Begründung: Der regionale Richtplan enthält einen geplanten Radweg, der ab der Strasse «Grossweid» entlang der Südgrenze des Planungsgebiets zur geplanten Fuss- und Velobrücke beim Bahnhof Aathal führt. Im kommunalen Richtplan ist diese übergeordnete Festlegung ebenfalls enthalten. Die Gemeinde Seegräben beantragte der RZO mit Schreiben vom 28. September 2023 eine Verlegung auf den bestehenden Fussweg mit 2.00 m Breite auf der Parzelle Nr. 3544 südlich des Kindergartens. Der Verlegung kann seitens RZO zugestimmt werden, wenn die Mindestbreite von mind. 3.00 m für Fuss-/Radwege gemäss kantonalen Velostandards sichergestellt wird. Dem Gestaltungsplan ist eine entsprechende Belastung einer angrenzenden Parzelle mit öffentlichem Wegrecht beizulegen.	In Art. 4 GPV wurde ergänzt, dass für die im regionalen Richtplan eingetragene Veloverbindung Raum für eine Umsetzung gesichert werden muss, solange keine alternative Verbindung umgesetzt wurde. Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.
4.3	Antrag: Die gegenüber der BZO erhöhte Anzahl Parkfelder sei entsprechend der Nutzung als altersdurchmischtes Wohnen zu reduzieren. Begründung: Das regionale Parkraumkonzept schlägt vor, den Parkplatzbedarf aufgrund	Die Anzahl und Anordnung der Parkfelder wurde aufgrund der verschiedenen Eingaben zu diesem Thema nochmals überprüft. Siehe dazu auch die Erwägungen zu 5.1 sowie 6.1.

	Gemeindetypisierung (hier: Landschaft unter Druck), ÖV-Erschliessung (hier: Güteklasse C-D) und der örtlichen Verhältnisse (hier: keine besonderen) zu reduzieren. Art. 48 BZO sehe für andere Nutzungen als reguläres Wohnen vor, die VSS-Norm anzuwenden und somit das Parkplatzangebot zu reduzieren. Altersdurchmisches Wohnen sei mindestens für den Anteil der Alterswohnungen als andere Nutzung anzusehen. Erfahrungsgemäss liege der Bedarf bei Alterswohnen bei 1 PP für 5 Wohnungen (entspricht Mischwert von Wohnen und Altersheim der VSS-Norm).	Die Anzahl der Parkfelder darf neu vom Pflichtbedarf um maximal $\pm 10\%$ abweichen. Die Interpretation, dass besondere Verhältnisse vorliegen, die eine individuelle Bestimmung der Anzahl PP nach VSS-Norm erforderlich machen, wird nicht geteilt. Aufgrund der nicht direkt mit dem ÖV erschlossenen Lage und der im Quartier bestehenden Parkierungssituation wird eine Reduktion des Parkplatzangebots als nicht zweckmässig beurteilt. Entscheid: Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
5	Einwendung A	
5.1	Antrag: Die Anzahl der Parkfelder in der Tiefgarage sei zu erhöhen. Begründung: Es wird bezweifelt, dass die Anzahl der PP in der Tiefgarage sowie der Besucher-PP ausreichend ist. Schon heute stünden viele Autos entlang der Strasse. Es wird daher angeregt, dass mehr als die vorgesehenen unterirdischen PP gebaut werden. Sicher könnten sie auch auswärts vermietet werden.	Erwägungen: Die Anzahl und Anordnung der Parkfelder wurde aufgrund der verschiedenen Eingaben zu diesem Thema nochmals überprüft. Siehe dazu auch die Erwägungen zu 4.3 sowie 6.1. Die Erstellung von Tiefgaragenplätzen ist kostenintensiv. Um die Wohnungen wie geplant zu günstigen Preisen anbieten zu können, soll sich das Parkplatzangebot deshalb am erforderlichen Minimum orientieren. Die externe Vermietung von zusätzlichen Parkfeldern wäre nicht zu kostendeckenden Tarifen möglich und wird deshalb abgelehnt. Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
5.2	Antrag: Auf die Erstellung eines Gemeinschaftsraumes solle verzichtet und stattdessen eine zusätzliche Wohnung erstellt werden. Begründung: Es wird gefragt, ob der Gemeinschaftsraum nur von den Bewohnern selbst oder auch von anderen gemietet werden könne und darauf hingewiesen, dass der Gemeinschaftsraum im Mythenweg-Gemeinschaftshaus nur selten genutzt werde. Vielleicht könnte dieser bestehende Gemeinschaftsraum gemeinsam genutzt und stattdessen in der Grossweid eine Wohnung mehr erstellt werden.	Erwägungen: Die Erstellung eines Gemeinschaftsraumes ist zentraler Bestandteil der Planung. In der BZO (Bestimmungen zur GP-Pflicht) sowie im Kaufvertrag zwischen Gemeinde und wsgz gibt es Bestimmungen, die die Erstellung eines Gemeinschaftsraumes fordern. Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
6	Einwendung B	
6.1	Antrag: Die Anzahl Parkfelder für Besuchende sei zu erhöhen. Begründung: Die Anzahl der geplanten Besucherparkplätze sei bei weitem nicht den entsprechenden Bedürfnissen angepasst, weil Senioren von Spitex, Ärzten und Angehörigen häufig Besuch haben.	Erwägungen: Die Anzahl und Anordnung der Parkfelder wurde aufgrund der verschiedenen Eingaben zu diesem Thema nochmals überprüft. Siehe dazu auch die Erwägungen zu 4.3 sowie 5.1. Entscheid: Für Besuchende, Lieferanten, Spitex, etc. werden oberirdisch fünf bis sechs Parkfelder angeordnet (statt vier in der Tiefgarage).
6.2	Antrag: Der Gemeinschaftsraum solle nicht zu Lasten eines Bastelraums vergrössert werden. Begründung: Die in der Weiterbearbeitung des Wettbewerbsprojekts vorgenommene Reduktion von zwei auf einen Bastelraum sei nicht der richtige Weg. Speziell in einer Siedlung für Senioren sei ein Bastelraum bestimmt ein grosser Wunsch. Die Vergrösserung des Gemeinschaftsraums, dessen Notwendigkeit ohnehin bezweifelt wird, sei ein Unsinn. Gemeinschaftsräume	Erwägungen: Die Erstellung eines Gemeinschaftsraumes ist zentraler Bestandteil der Planung. In der BZO (Bestimmungen zur GP-Pflicht) sowie im Kaufvertrag zwischen Gemeinde und wsgz gibt es Bestimmungen, die die Erstellung eines Gemeinschaftsraumes fordern. Im Keller befinden sich zwei Bastelräume.

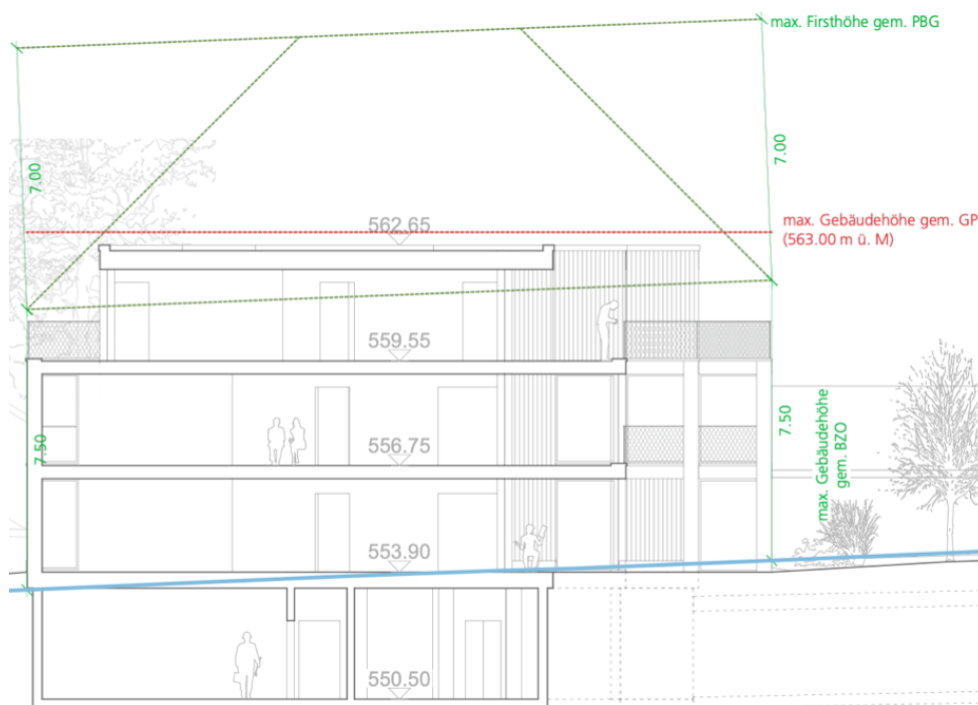
	seien in nächster Nähe im Mythenweg und im Schulinternat verfügbar.	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
6.3	Antrag: Es wird eine Begründung gewünscht, weshalb in der Überbauung kein Spitexraum mehr vorgesehen sei. Begründung: Am Infoanlass zum Landverkauf sowie an der Gemeindeversammlung sei immer von einem Spitexraum die Rede gewesen. Warum sei er in der Planung nun verschwunden?	Im Rahmen der Projektentwicklung (Kaufvertrag, Wettbewerb und Weiterentwicklung des Siegerprojekts) war die Erstellung eines Spitexraums kein Thema. Der multifunktionale Gemeinschaftsraum kann auch für Gesundheitsdienstleistungen vor Ort genutzt werden. Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

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

Keine massgeblichen Abweichungen von der Grundordnung

Der Gestaltungsplan weicht lediglich beim Mehrlängenzuschlag in der Theorie ab. Wenn der Baubereich A maximal ausgenützt würde, wäre eine Abweichung zur Grundordnung ab. Das Richtprojekt sieht dies aber nicht vor.

Mit der Ausgestaltung als Flachdachbau besteht eine Differenz zur Bau- und Zonenordnung, welche eine minimale Dachneigung von 25° vorsieht. Dies erfolgt aber zugunsten der Einordnung der Bauten und deren Auswirkungen auf die umliegenden Liegenschaften. Die Grundordnung würde mit dem Dachaufbau insgesamt höhere Gebäude zulassen, als nun im Gestaltungsplan festgehalten.



Gebäudehöhe gem. Gestaltungsplan (rot) vs. Firsthöhe gem. BZO (grün)

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der Abweichungen von der Regelbauweise.

	BZO	Richtprojekt		Gestaltungsplan		Abweichung	
		Haus A	Haus B	Bau- bereich A	Bau- bereich B	Bau- bereich A	Bau- bereich B
Baumassenzif- fer Hauptge- bäude max. m3/m2	1.98 (1.80 + 10 %)	1.95		1.98 (1.80 + 10 %)		–	
Baumassenzif- fer besondere Gebäude max. m3/m2	0.33 (0.3 + 10 %)	0.02		Keine Angaben (0.33 gemäss BZO)		–	
Gebäudehöhe max. m	7.50	6.40	6.20	–	–	–1.10	–1.30
Gebäude- und Gesamthöhe max. m		9.40 (562.65 m ü. M.)	9.05 (563.15 m ü. M.)	9.75 (563.00 m ü. M.)	9.40 (563.50 m ü. M.)	–	–
Gebäude- und Gesamtlänge max. m	40.00	35.00	37.00	38.00	38.60	–2.00	–1.40
allseitiger Grundabstand⁷ m	5.00	Allseitig eingehalten		Allseitig eingehalten		–	–
Mehrlängenzu- schlag	1/3 der Mehr- länge über 16.00 m	Haus A eingehalten Haus B eingehalten		Der Mehrlängenzu- schlag kommt nicht zur Anwendung		Abwei- chung the- oretisch möglich ⁸	–
Verkehrs- baulinie		Eingehalten		Eingehalten		–	
Minimale Dach- neigung Haupt- gebäude	25°	Flach- dach	Flach- dach	Flach- dach	Flach- dach	Dachform	Dachform
Anzahl Auto- abstellplätze	27 + 5 Bes.-PP	27 + 5 Besucher-PP + rollstuhlgerechter PP		Maximal ±10 % Ab- weichung vom Pflicht- bedarf nach BZO		Festlegung der maxima- len Abweichung vom Pflichtbedarf	

⁷ Gegenüber der Ringstrasse «Grossweid» gilt der Abstand der Verkehrsbaulinie. Gegenüber der Wegverbindung im Nord-Osten gilt ein Wegabstand von 4.00 m (BZO, Art. 46, Abs. 2).

⁸ Bei einer maximalen Ausnützung des Baubereichs A wäre eine Abweichung von der Regelung zum Mehrlängenzu-
schlag theoretisch möglich. Das aktuelle Richtprojekt sieht dies aber nicht vor.

Bestimmungen des Gestaltungsplans im Wortlaut

Der Gestaltungsplan «Grossweid» ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den vorliegenden Gestaltungsplan-Vorschriften, dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und dem Richtprojekt.
- ² Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters.
- ³ Das Richtprojekt umfasst die Neubauten und die Aussenraumgestaltung. Es hat wegeleitenden Charakter für die Bauprojekte und die Aussenraumgestaltung und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

Art. 2 Zwecke des Gestaltungsplans

- ¹ Der Gestaltungsplan «Grossweid» bezweckt:
 - Die Erstellung besonders gut in die Umgebung integrierter Mehrfamilienhäuser für altersdurchmisches Wohnen mit einem vielfältigen Wohnungsangebot;
 - Eine angemessene bauliche Dichte im Planungsgebiet unter Wahrung der architektonischen und ortsbaulichen Qualitäten;
 - Eine hochwertige Gestaltung der Freiräume und deren auf die unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse abgestimmte Ausstattung;
 - Die Erstellung eines von den Bewohnenden der Siedlung und des Ortsteils nutzbaren Gemeinschaftsraums;
 - Eine effiziente Erschliessung und die Organisation der Parkierung in einer gemeinsamen Tiefgarage.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Für den Gestaltungsplan «Grossweid» gelangen die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den Fassungen bis 28. Februar 2017 zur Anwendung.

II. BESTIMMUNGEN ZUR ÜBERBAUUNG UND GESTALTUNG

Art. 4 Baubereiche für Hauptbauten

- ¹ Hauptbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten erstellt werden.
- ² Die ausgeschiedenen Baubereiche gehen den Bestimmungen der Regelbauweise vor.
- ³ Balkone sind innerhalb der Baubereiche zugelassen.
- ⁴ Die Baumassenziffer für Hauptbauten beträgt 1.98.
- ⁵ Zulässig sind Wohnen und nicht störende Betriebe.

Art. 5 Baubereich Tiefgarage

- ¹ Unterirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten sowie innerhalb des Baubereichs Tiefgarage erstellt werden.

Art. 6 Weitere Bauten

- ¹ An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen dürfen besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG erstellt werden (beispielsweise für gedeckte Veloabstellplätze, Entsorgung, Unterhalt).

Art. 7 Dachgestaltung

- ¹ Flachdächer sind zulässig, sofern sie sich gut in die Umgebung eingliedern.
- ² Flachdächer sind, sofern sie nicht begehbar sind oder durch Solaranlagen genutzt werden, zugunsten der Ökologie und als Wasser-Rückhaltemassnahme ökologisch wertvoll zu begründen.

Art. 8 Höhenregelung

- ¹ Die Gesamthöhe der Gebäude darf die je Baubereich im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) nicht überschreiten. Die Höhenkoten beziehen sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion.
- ² Die Höhenkoten dürfen auch von Dachaufbauten nicht überschritten werden.
- ³ Von Abs. 2 ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Solaranlagen, Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftüberbauten, Rückkühler und dergleichen. Technische Aufbauten sind zusammenzufassen und gut zu integrieren.

Art. 9 Gemeinschaftsraum

- ¹ Es ist ein mindestens 45.0 m² grosser Gemeinschaftsraum zu erstellen.

Art. 10 Erhöhte Anforderungen

- ¹ Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
- ² Die Bauten haben sich gut in den gebauten Kontext einzufügen. Massstäblichkeit, architektonischer Ausdruck, Gliederung der Baukörper sowie Materialwahl und Farbgebung haben erhöhten Anforderungen zu genügen und es ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.
- ³ Es gelten sinngemäss die erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.
- ⁴ Die folgenden Grundsätze sind zwingend zu berücksichtigen:
 - a) Zur Einpassung in die Massstäblichkeit des Quartiers sind die zwei Hauptbauten in der Länge mehrfach zu staffeln.
 - b) Die Fassaden der Hauptbauten sind vertikal mit Balkonen und Einzügen zu gliedern.
- ⁵ Von der Volumetrie und Gestaltung des Richtprojektes darf soweit abgewichen werden, als dadurch die Qualität der Überbauung und die Eingliederung in das Quartier verbessert wird.

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 Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans.