



Gemeinde Seegräben
Kanton Zürich



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Privater Gestaltungsplan «Grossweid»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Rapperswil-Jona, 20. Dezember 2023

Festsetzung

asa AG 2159 / dr, lbr



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 31
8640 Rapperswil (SG)
Tel. 055 220 10 60
Fax 055 220 10 61

www.asaag.ch
info@asaag.ch

Bearbeitung:

David Reinhard
Lisa Braun

Projektbeteiligte:

Zita Cotti Architekten AG
KOLB Landschaftsarchitektur GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Planungsgebiet und Eigentumsverhältnisse	5
2. Rahmenbedingungen und Vorgaben	7
2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes	7
2.2 Kantonaler Richtplan	8
2.3 Regionaler Richtplan Oberland	8
2.4 Kommunale Planung	9
2.5 Verkehr	11
2.6 Lokalklima	11
2.7 Geologie und Wasserhaushalt	12
2.8 Weitere Themen	14
3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	15
3.1 Allgemeines	15
3.2 Überbauung und Gestaltung	16
3.3 Aussenraum	19
3.4 Erschliessung	20
4. Verfahren	23
4.1 Öffentlicher Informationsanlass	23
4.2 Kantonale Vorprüfung	23
4.3 Öffentliche Auflage und Anhörung	24
4.4 Festsetzung	27
5. Fazit	28
Anhang	30

Verwendete Begriffe und Abkürzungen

Behörden

ARE	Amt für Raumentwicklung (des Kantons Zürich)
BA	Bauausschuss (der Gemeinde Seegräben)
GR	Gemeinderat (der Gemeinde Seegräben)
RZO	Regionalplanung Zürcher Oberland

Diverses

GP	Gestaltungsplan
GPV	Gestaltungsplan-Vorschriften
IGW	Immissionsgrenzwert (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LSV	Lärmschutzverordnung
wsgz	Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich
ZCA	Zita Cotti Architekten AG

Gesetze, Verordnungen, Reglemente

ABV	Allgemeine Bauverordnung (des Kantons Zürich)
BBV II	Besonderen Bauverordnung II
BZO	Bau- und Zonenordnung (der Gemeinde Seegräben)
aPBG	altes Planung- und Baugesetz (des Kantons Zürich), seit 07.09.1975 in Kraft
nPBG	neues Planung- und Baugesetz (des Kantons Zürich), seit. 01.03.2017 in Kraft
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung

Parkierung

PP	Abstellplätze für Autos
VP	Abstellplätze für Velos

Verkehr

FV	Fussverkehr
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
VV	Veloverkehr

Zonierung

W 1.8	Wohnzone W 1.8
öB	Zone für öffentliche Bauten

1. Planungsgegenstand

1.1 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.

Die Parzelle befindet sich in der Wohnzone W 1.8 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Osten grenzt die Parzelle an die Landwirtschaftszone sowie an ein Waldstück. Südlich angrenzend befinden sich ein Kindergarten und ein Sportfeld (Zone für öffentliche Bauten öB).



Lage des Planungsgebiets (Quelle: GIS-ZH)

1.2 Planungsgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfasst die gesamte Parzelle Nr. 3546 mit einer Fläche von 4'205 m². 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.

1.2.1 Projektwettbewerb

Zur Evaluation einer neuen Überbauung von hoher Qualität wurde im Jahr 2022 ein Projektwettbewerb durchgeführt. 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.

Weitere Informationen zum Wettbewerb sind im beiliegenden Schlussbericht der Jury ersichtlich.



Modell des Siegerprojekts (Zita Cotti Architekten AG, KOLB Landschaftsarchitektur GmbH, Lunitec Ingenieure für Gebäudetechnik)

1.2.2 Siegerprojekt

Das Siegerprojekt CYNARA besteht aus zwei in sich gestaffelten Zeilenbauten, welche den östlichen und westlichen Bereich der Parzelle besetzen. Die Zeilen weichen stirnseitig von der Grundstücksgrenze zurück und bilden dadurch drei natürliche Empfangsräume: in der Südwestecke empfängt der Gemeinschaftsraum als Auftakt mit einem Vorplatz, in der Nordwestecke wird Raum für die Erschliessung der Bewohner freigespielt und in der Südostecke findet der vom Bahnhof kommende Fussweg auf dem Grundstück eine selbstverständliche Fortsetzung. Durch die gegenläufige Staffelung der Fassaden wird ein grosszügiger, gemeinschaftlicher Innenhof gebildet, welcher sich nach Süden öffnet und selbstverständlich in die öffentliche Spielwiese überführt.

Die Baukörper bestehen aus zwei Vollgeschossen plus Attika. Sie heben sich bezüglich Körnung klar von der Umgebung ab, wirken jedoch dank ihrer Staffelung kleinteilig und massstäblich. Die Zeilen sind gespiegelt angeordnet, die Zugänge zu den vier Treppenhäusern liegen am Innenhof. Dies hilft der einheitlichen Adressbildung und fördert die Gemeinschaftlichkeit innerhalb der Siedlung. Letzteres wird durch vielfältige Angebote im Innenhof wie Spielgeräte, Begegnungsorte und Beete – welche in ein mäandrierendes Wegsystem eingewoben sind – unterstützt.

Der konstruktive Aufbau des Projektes entspricht einer einfachen, konventionellen Bauweise. Die Fassadengestaltung ist unaufgeregt und angemessen aber dennoch kraftvoll. Die Gebäude sind unterkellert und im Untergeschoss via Tiefgarage miteinander verbunden. Der Zufahrtspunkt für die Tiefgarage ist gut gewählt.



Visualisierung des Siegerprojekts (Zita Cotti Architekten AG, KOLB Landschaftsarchitektur GmbH, Lunitec Ingenieure für Gebäudetechnik)

2. Rahmenbedingungen und Vorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt, dass der Boden haushälterisch genutzt wird, indem die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG) und eine kompakte Siedlung geschaffen wird (Art. 1 Abs. 2b RPG).

Art. 3 Abs. 3 RPG definiert zudem die Planungsgrundsätze zur Siedlungsgestaltung:

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;*
- a^{bis} Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;*
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;*
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;*
- d. Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;*
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.*

Die vorliegende Planung entspricht den Planungsgrundsätzen des RPG. An einer gut erschlossenen Lage im Ortsteil Sack der Gemeinde Seegräben soll durch die Überbauung der noch ungenutzten Parzelle Nr. 3546 eine angemessene bauliche Dichte erzielt werden. Mit der Durchführung eines Projektwettbewerbs wurde sichergestellt, dass die Überbauung von hoher architektonischer Qualität ist und den Aussenräumen ausreichend Beachtung geschenkt wird.

2.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan mit Stand vom 6. Februar 2023 enthält keine Inhalte mit Konsequenzen für den Gestaltungsplanperimeter.

2.3 Regionaler Richtplan Oberland

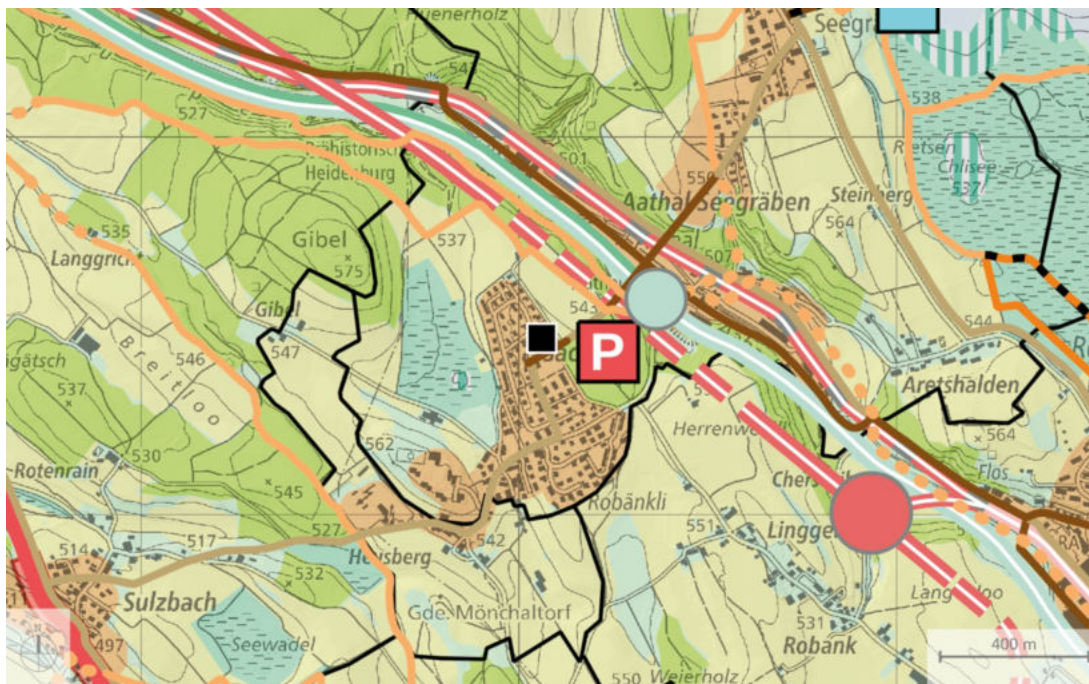
Der Regionale Richtplan Oberland wurde von der Delegiertenversammlung der Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) am 18. November 2021 verabschiedet und mit RRB Nr. 939/2022 am 29. Juni 2022 festgesetzt.

2.3.1 Richtplankarte Siedlung und Landschaft

Der Richtplan Teil «Siedlung und Landschaft» trifft keine für das Planungsgebiet relevanten Aussagen.

2.3.2 Richtplankarte Verkehr

In der Richtplankarte Verkehr ist im Planungsgebiet ein geplanter Radweg eingetragen. Der Radweg ist Teil der Velo-Freizeitroute Greifensee–Pfäffikersee. Als Schlüsselbauwerk soll eine neue Fuss- und Velobrücke über das Aathal die beiden auf Hügeln gelegenen Ortsteile Seegräben und Sack besser miteinander verbinden. Zudem soll eine Vertikalerschliessung (Aufzug) zur S-Bahn-Station Aathal in dieses Bauwerk integriert werden.



Ausschnitt aus der Richtplankarte Verkehr (Quelle: GIS-ZH)

Inhalte bestehend: hellbraun = Radweg
P = Parkierungsanlage
orange = Fuss-/Wanderweg
helltürkis = Bahnlinie mit Haltestelle

Inhalte geplant: dunkelbraun = Radweg
türkis = Bahnlinie
hellrot = Hochleistungsstrasse/Tunnel
dunkeltürkis = Bahnlinie Ausbau

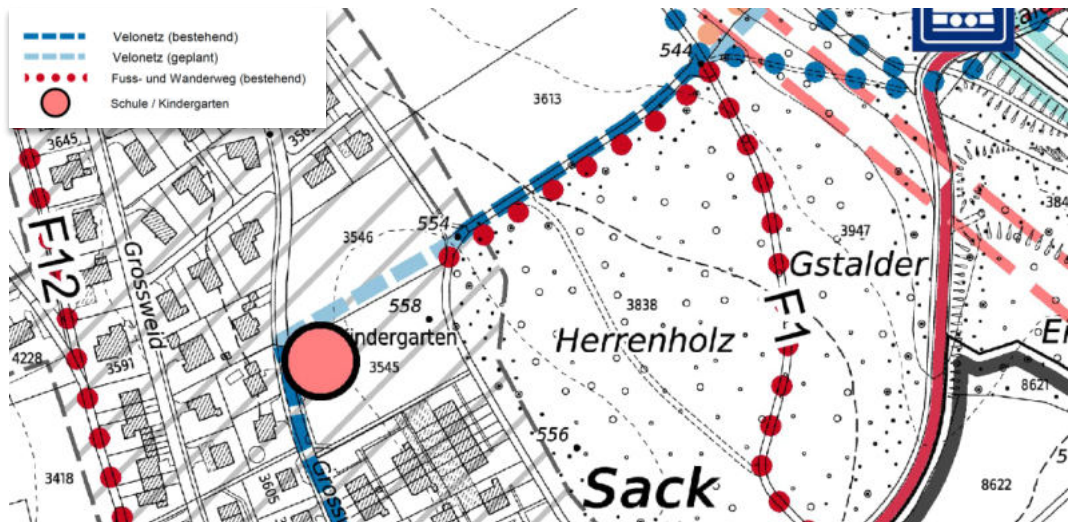
2.3.3 Richtplankarte Versorgung, Entsorgung / Öffentliche Bauten und Anlagen

Der regionale Richtplan Teil «Versorgung, Entsorgung / Öffentliche Bauten und Anlagen» trifft keine für das Planungsgebiet relevanten Aussagen.

2.4 Kommunale Planung

2.4.1 Kommunalen Richtplan Verkehr

Die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans Verkehr wurde am 20.06.2023 festgesetzt. Im Richtplan Verkehr ist die im regionalen Richtplan festgelegte Velo-Freizeitroute als übergeordnete Festsetzung eingetragen. Die Route soll in Absprache mit der Gemeinde nicht über das Grundstück der wsgz geführt werden. Seitens der Gemeinde Seegräben wurde bei der RZO bereits ein Gesuch um Verlegung der Route auf ein anderes, gemeindeeigenes Grundstück eingereicht.



Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr (INGESA AG, Stand. 26.04.2023)

2.4.2 Bau- und Zonenordnung (BZO)

Gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) befindet sich das Planungsgebiet in der Wohnzone W 1.8. Es ist von einer Verkehrsbaulinie und einer Waldabstandslinie betroffen sowie mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Osten grenzt es an die Landwirtschaftszone sowie an ein Waldstück. Das südlich angrenzende Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten.



Übersicht der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ÖREB (Quelle: GIS-ZH)

Festlegungen: orange = Wohnzone W 1.8

grau = Zone für öffentliche Bauten öB

schwarze, leere Punkte = Gestaltungsplanpflicht

hellblaue Bandierung = Verkehrsbaulinie

grüne Bandierung = Waldabstandslinie

Grundmasse

Nach Art. 28 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Seegräben gelten folgende Grundmasse für die Wohnzone W 1.8:

Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. 1.8 m ³ / m ²
Baumassenziffer für besondere Gebäude ¹	max. 0.3 m ³ / m ²
Gebäudehöhe	max. 7.5 m
Gebäude- und Gesamtlänge	max. 40 m
allseitiger Grundabstand	mind. 5 m

Die zulässige Anzahl Geschosse und die Firsthöhe sind in der BZO nicht bestimmt.

Dachgestaltung

Gemäss Art. 32 Abs. 1 BZO sind in Wohnzonen für Hauptgebäude nur beidseitig geneigte Dächer mit einer minimalen Neigung von 25° alter Teilung² zulässig. Zudem sind nach Art. 32 Abs. 3 BZO Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt maximal auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge gestattet.

Arealüberbauung

Im Rahmen einer Arealüberbauung (Art. 39–41 BZO) kann die Baumassenziffer für Hauptgebäude und Nebengebäude um 10 % erhöht werden. Zudem gilt mit Arealüberbauung keine Gebäude- und Gesamtlängenbeschränkung.

	Hauptgebäude	Besondere Gebäude
Baumassenziffer Wohnzone W 1.8	1.8 m ³ / m ²	0.3 m ³ / m ²
Baumassenziffer <u>mit Arealüberbauung</u>	1.8 + 0.18 = 1.98 m ³ / m ²	0.3 + 0.03 = 0.33 m ³ / m ²

Mehrlängenzuschlag

Die BZO regelt in Art. 42 Abs. 1, dass bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m heraufzusetzen sind.

Gestaltungsplanpflicht

Wirkung (Art. 56 BZO)

Für die Parzelle Nr. 3546 muss ein Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden.

Allgemeine Anforderungen (Art. 57a BZO)

Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.

Gebiet Sack, Grossweid (Art. 57d BZO)

Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung für altersdurchmisches Wohnen. Dabei sind die folgenden Ziele zu erreichen:

- Schaffen eines vielfältigen Wohnungsangebots
- Schaffen eines Quartiertreffs mit Einrichtungen wie Bistro, Kiosk, Kleinläden usw.
- Schaffen von zweckmässig ausgestatteten Frei- und Aussenbereichen abgestimmt auf die unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse

¹ Als besondere Gebäude werden gemäss Planungs- und Baugesetz (aPBG) Gebäude bezeichnet, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigt.

² Grad alter Teilung (Vollkreis = 360°) im Gegensatz zu Neugrad/Gon (Vollkreis = 400 gon)

2.5 Verkehr

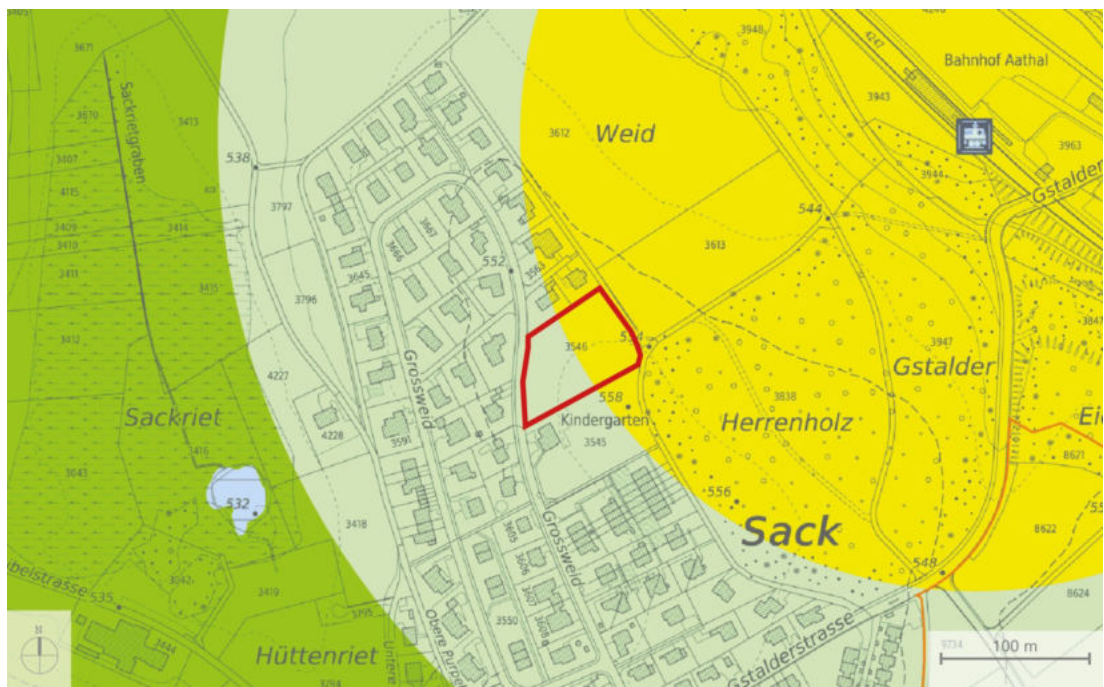
2.5.1 Strassennetz

Das gesamte Quartier wird von der ringförmigen Erschliessungsstrasse mit dem Namen «Grossweid» erschlossen. Im Ortsteil Sack wird 2023 eine Tempo-30-Zone eingeführt, die auch einen Abschnitt der Durchgangsstrasse «Gstalterstrasse» umfasst. So wird die Verkehrssicherheit im Wohnquartier erhöht und die Lärmbelastung reduziert.

Die Gstalterstrasse verbindet den Ortsteil Sack mit der Hauptverkehrsstrasse Zürcherstrasse.

2.5.2 Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet liegt in der Nähe des Bahnhofs Aathal. Von dort verkehrt die S-Bahn S14 im Halbstundentakt in Richtung Uster–Zürich–Affoltern a. A. beziehungsweise Wetzikon–Hinwil. Das Planungsgebiet liegt auf der Grenze der ÖV-Güteklassen C und D (gelb/hellgrün) gemäss Definition des kantonalen Amtes für Raumentwicklung ARE (Fahrplanjahr 2021/2022).



Übersicht der ÖV-Güteklassen (Quelle: GIS-ZH)

Festlegungen:

- gelb = ÖV-Güteklasse C
- hellgrün = ÖV-Güteklasse D
- dunkelgrün = ÖV-Güteklasse E

2.6 Lokalklima

Die Klimaerwärmung bewirkt zunehmende Temperaturen und damit eine stärkere Wärmebelastung tagsüber sowie in der Nacht. Wenn mit der baulichen Entwicklung der Grad der Oberflächenversiegelung steigt, kann dies die Wärmebelastung verstärken.

Aufgrund der ländlichen Lage und der vielen landwirtschaftlich genutzten Grünflächen in der Umgebung stellt das Siedlungsgebiet Sack jedoch im Vergleich mit städtischen Lagen kein überhitztes Gebiet dar. Aufgrund der Topografie, den

entsprechenden kühlenden Fallwinden sowie dem nahen Waldgebiet ist eine angemessene Durchlüftung gewährleistet. Weder die Fallwinde noch deren Nachströmung von den zwei neuen Baukörpern auf der Kuppe negativ beeinträchtigt. Die nächtlichen Temperaturen weichen unwesentlich von den durchschnittlichen Temperaturen ab, das Gebiet stellt also keine nächtliche Hitzeinsel dar.

Während sich die teilweise nach Süden geneigten und mit dunklen Ziegeln bedeckten Schrägdächer der umliegenden Einfamilienhäuser tagsüber im Sommer stark erwärmen und nachts Wärme abstrahlen, weisen die vorgeschlagenen begrünten Flachdächer im Planungsgebiet vergleichsweise gute Werte auf.

Zur Verbesserung des Lokalklimas sind – neben ausreichend Grünflächen – vor allem Grossbäume wirksam. Mit der Pflanzung von sieben grosskronigen Bäumen (z. B. Ahorn, Nussbaum, Eichen) und weiteren mittel- bis grosswachsenden Bäumen (z. B. Hainbuche, Feldahorn und diverse Obstbäume) ausserhalb der unterkellerten Bereiche ist mittel- bis langfristig für ein ausreichendes Kronenvolumen gesorgt. Auch über den unterkellerten Bereichen wird mittels Substratschüttungen (Hügel) punktuell eine ausreichende Überdeckung von rund einem Meter für Kleinbäume und Grosssträucher (z. B. Obstbäume, Kirschen, Holunder, usw.) geschaffen.

Die grossflächig angelegten Grünflächen dienen ebenfalls zur Verbesserung der Situation. Einzig der Erschliessungsweg zu den Gebäudeeingängen wird als hindernisfreier Hartbelag ausgebildet. Der Klinkerbelag mit sehr hohem Fugenanteil erlaubt die flächige Versickerung durch die Fugen und über die Schultern. Die Autoabstellplätze für Besuchende werden als begrünte Rasengitterflächen ausgebildet.

Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass grosszügige und ökologisch wertvolle Freiräume angelegt werden³. Auch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird verbindlich geregelt. Sämtliche Flächen im Aussenraum sind im Grundsatz unversiegelt zu gestalten. Versiegelte Flächen sind nur zulässig, wo dies aufgrund der Nutzung (z. B. Erschliessung) notwendig ist.

2.7 Geologie und Wasserhaushalt

2.7.1 Baugrunduntersuchung

Die Bonanomi-Gübeli AG hat 2021 eine Bodenanalyse des Unter- und Oberbodens sowie geologisch-geotechnische Baugrunduntersuchungen mithilfe von Bodenproben und Baggerschlitten durchgeführt.

Diese Untersuchung hat ergeben, dass das im Projektareal anfallende Niederschlagswasser aufgrund des vorliegenden Lockergesteins zu sammeln und kontrolliert in die nächste Vorflut zu leiten ist.

Weiter hat die Untersuchung ergeben, dass keine Tiefenbohrungen möglich sind. Für die Wärmeerzeugung steht deshalb eine Luft-Wasser-Wärmepumpe (allenfalls mit zusätzlichen Massnahmen zur Spitzenlastabdeckung) im Fokus.

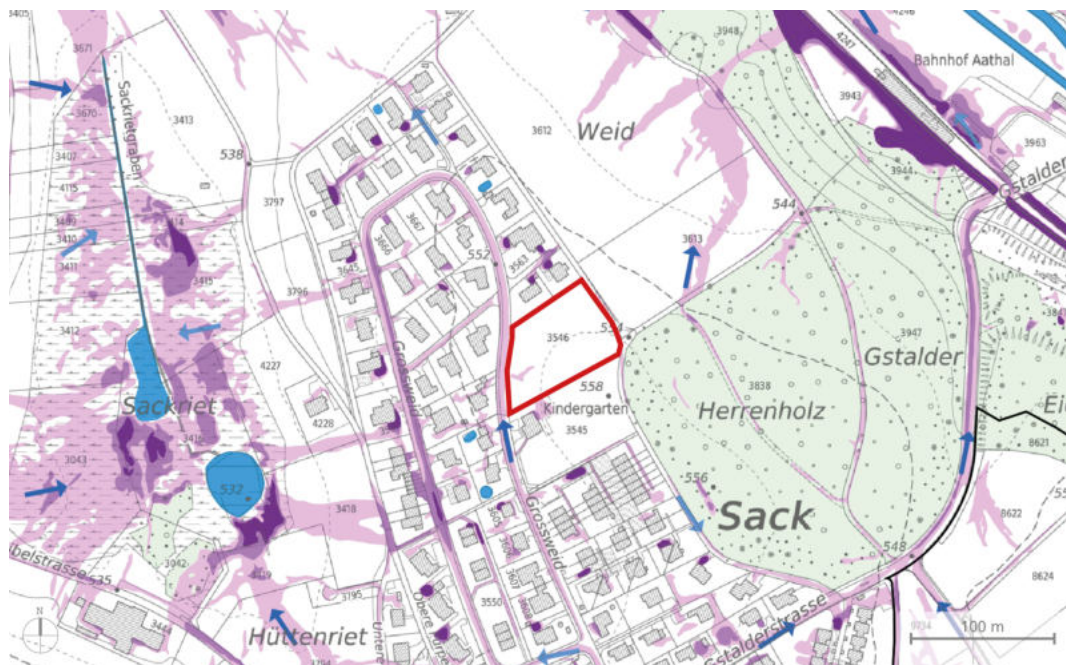
³ Siehe dazu die Erläuterungen zu den Bestimmungen zum Aussenraum in Kapitel 3.3.

2.7.2 Versickerung

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist die Versickerung auf dem Areal grundsätzlich nicht möglich. Trotzdem wird versucht mit möglichst vielen Grünflächen, wasserdurchlässigen Belägen sowie wasserhaltenden Gebäudehinterfüllungen und Tiefgaragenüberdeckung zumindest das in der Umgebung anfallende Meteorwasser flächig versickern zu lassen. Da das Dachwasser nicht der Versickerung zugeführt werden kann, wird dieses mit Retentionsmassnahmen direkt auf den Dächern zurückgehalten und so zumindest verzögert abgeleitet und dem Vorfluter zugeführt.

2.7.3 Oberflächenabfluss

Im Planungsgebiet besteht stellenweise eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss. Die Parzelle liegt an der obersten Stelle einer Kuppe und entsprechend kann kein Wasser von benachbarten Parzellen ins Planungsgebiet abfließen. Demnach weist der Eintrag auf schlecht sickerfähigen Untergrund hin, welcher das vor Ort anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig aufnehmen kann.



Übersicht des Oberflächenabflusses (Quelle: GIS-ZH)

Auf diese ungünstigen Rahmenbedingungen wird im Richtprojekt mit verschiedenen Massnahmen reagiert: Mittels geeigneter Gefälleausbildung soll allfällig nicht durch die Grünflächen absorbierbares Niederschlagswasser von den Gebäuden ferngehalten werden. Entsprechend wird in Gebäudenähe ein Kontergefälle ausgebildet und mittels Längsgefälle das Wasser um die Baukörper herum abgeleitet. In vertieften Grünflächen zwischen den Erschliessungswegen kann zudem überschüssiges Regenwasser lokal eingestaut werden. Temporär stehendes Oberflächenwasser richtet hier keinen Schaden an und ist gleichzeitig climatechnisch und ökologisch begrüßenswert. Gut sickerfähige Gebäudehinterfüllungen leiten das in den oberen Erdschichten eindringende Wasser in die Tiefe ab. Gut durchlässiger Oberboden, welcher allenfalls mit Kiesbeigaben verbessert wird, garantiert eine gute oberflächliche Wasseraufnahme. Kiesbankette entlang von Hartflächen und punktuelle Geröllpackungen schaffen hydraulische Verbindungen in tieferliegende Schichten.

2.8 Weitere Themen

2.8.1 Dienstbarkeiten

Im Grundbuch befindet sich eine Anmerkung zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft. Gemäss Auskunft der Gemeinde Seegräben hat diese keinen Einfluss auf die Baubewilligung.

2.8.2 Mehrwertausgleich

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft. Die Gemeinde Seegräben hat den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe noch nicht umgesetzt. Entsprechend ist im Rahmen von Gestaltungsplänen kein kommunaler Mehrwertausgleich möglich.

2.8.3 Überprüfte Themen ohne Relevanz

- Im Planungsgebiet befinden sich keine Denkmalschutzobjekte oder Archäologische Zonen.
- Das Planungsgebiet ist in keinem überkommunalen Schutzinventar (ISOS, Schutzwürdige Ortsbilder des Kantons Zürich) verzeichnet.
- Im Planungsgebiet befinden sich keine Gewässer.
- Das Planungsgebiet ist gemäss Gefahrenkarte von keinen Naturgefahren betroffen.
- Das Planungsgebiet ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) nicht erwähnt.

3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

3.1 Allgemeines

3.1.1 Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 1 GPV)

Der Gestaltungsplan besteht aus den folgenden Dokumenten:

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

Das Richtprojekt zeigt die Bauten und den Aussenraum und dient zur Veranschaulichung der mit dem Gestaltungsplan angestrebten Entwicklungsabsicht. Es hat wegleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

3.1.2 Zwecke des Gestaltungsplans (Art. 2 GPV)

Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die besondere Bauweise sowie die Gestaltung der Bauten und Aussenräume. Die Zweckbestimmung der Grundzonierung (Wohnzone) wird beibehalten. Im Folgenden werden die in Art. 2 GPV aufgeführten Zwecke kurz erläutert:

¹ Der Gestaltungsplan «Grossweid» bezweckt:

- Die Erstellung besonders gut in die Umgebung integrierter Mehrfamilienhäuser für altersdurchmisches Wohnen;

Um sicherzustellen, dass das Richtprojekt eine besonders gute Qualität aufweist und sich bestmöglich in die Umgebung integriert, wurde vorgängig zur Erarbeitung des Gestaltungsplans ein Projektwettbewerb durchgeführt. Das weiterentwickelte Siegerprojekt ist nun als Richtprojekt Teil des Gestaltungsplans.

- Eine angemessene bauliche Dichte im Planungsgebiet unter Wahrung der architektonischen und baulichen Qualitäten;

Mit dem Gestaltungsplan soll das Planungsgebiet mit einer angemessenen Dichte überbaut werden. Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die architektonischen und quartiertypischen Qualitäten der Umgebung berücksichtigt werden.

- Die hochwertige Gestaltung der Freiräume;

Das Richtprojekt zeigt die hochwertige Gestaltung und die Ausstattung des Aussenraums auf.

- Die effiziente Erschliessung und die Organisation der Parkierung in einer gemeinsamen Tiefgarage.

Der Gestaltungsplan legt fest, dass die Autoabstellplätze für die Bewohnenden in einer Tiefgarage zu erstellen sind und wo diese zu erschliessen ist.

3.1.3 Geltendes Recht (Art. 3 GPV)

Im Kanton Zürich wurde am 1. März 2017 mit einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der dazugehörigen Verordnungen die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Die Änderungen treten auf Gemeindeebene jedoch erst in Kraft, wenn die Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert wurde. Dies ist in Seegräben noch nicht erfolgt.

Um für den Gestaltungsplan Rechtssicherheit zu schaffen, wird in der GPV bestimmt, dass die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem PBG bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den Fassungen bis 28. Februar 2017 (d. h. nach altem Recht) gelten.

3.2 Überbauung und Gestaltung

3.2.1 Baubereiche für Hauptbauten (Art. 4 GPV)

Die Baubereiche definieren die äusserste Begrenzung der Hochbauten. Sie definieren damit abschliessend die Abstände gegenüber Strassen, Wegen und Nachbargrundstücken. Das Richtprojekt hält die nach Regelbauweise anwendbaren Mehrlängenzuschläge gegenüber der Parzellengrenzen ein. Da die Baubereiche des Gestaltungsplans jedoch einen zusätzlichen Spielraum beinhalten, müsste bei einer maximalen Ausdehnung des Gebäudes A an der Grenze zum Grundstück Nr. 3545 (Kindergarten) ein geringer Mehrlängenzuschlag berücksichtigt werden. Dies ist nicht vorgesehen und mit den GPV wird eine Anwendung des Mehrlängenzuschlags ausgeschlossen. Auch ein allfälliger Mehrhöhenzuschlag kommt nicht zur Anwendung.

In der nachstehenden Tabelle sind die Abweichungen von den Bestimmungen nach Regelbauweise ersichtlich. Für die Bestimmung der Gebäudelänge ist die lange Seite des flächenkleinsten Rechtecks massgebend, das um ein Gebäude herum konstruiert werden kann.

	Gebäudelänge	Abweichungen von der Regelbauweise
Vorgabe nach Regelbauweise (Wohnzone W 1.8)	40.00 m	–
Baubereich A mit Gestaltungsplan	38.00 m	–2.00 m
Baubereich B mit Gestaltungsplan	38.60 m	–1.40 m

Balkone sind innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten zulässig, dürfen diese jedoch nicht überragen.

Baumassenziffer

Bei Arealüberbauungen ist gemäss BZO Art. 41 Abs. 1 eine Erhöhung der Baumassenziffer (BMZ) um 10 % möglich. Für das Planungsgebiet ergibt sich somit nach Regelbauweise eine BMZ von 1.98. Diese bauliche Dichte wird im Gestaltungsplan abschliessend festgelegt.

Nutzweise

Die Nutzweise ist in Gestaltungsplänen zwingend zu regeln. Analog zur Bestimmung in Art. 30 BZO zu den Wohnzonen W 1.4 und W 1.8 werden neben Wohnen auch nicht störende Betriebe zugelassen. Es ist somit alles zulässig, was auch in der Grundzonierung zulässig wäre. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Immissionen verursachen, als aus dem Wohnen entstehen. Eine gewerbliche Nutzung von Räumen ist derzeit nicht vorgesehen, soll aber baurechtlich nicht ausgeschlossen werden.

3.2.2 Baubereich Tiefgarage (Art. 5 GPV)

Mit dem Baubereich Tiefgarage wird festgelegt, wo ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten unterirdische Gebäude erstellt werden dürfen. Eine Unterkellerung der Hauptbauten ist ebenfalls erlaubt und mit dem Richtprojekt auch vorgesehen.

3.2.3 Weitere Bauten (Art. 6 GPV)

Im Situationsplan sind schematisch Stellen für besondere Gebäude (gedeckte Veloabstellplätze, Entsorgung, Unterhalt, etc.) gekennzeichnet. Die Definition für besondere Gebäude richtet sich nach § 273 aPBG.

3.2.4 Dachgestaltung (Art. 7 GPV)

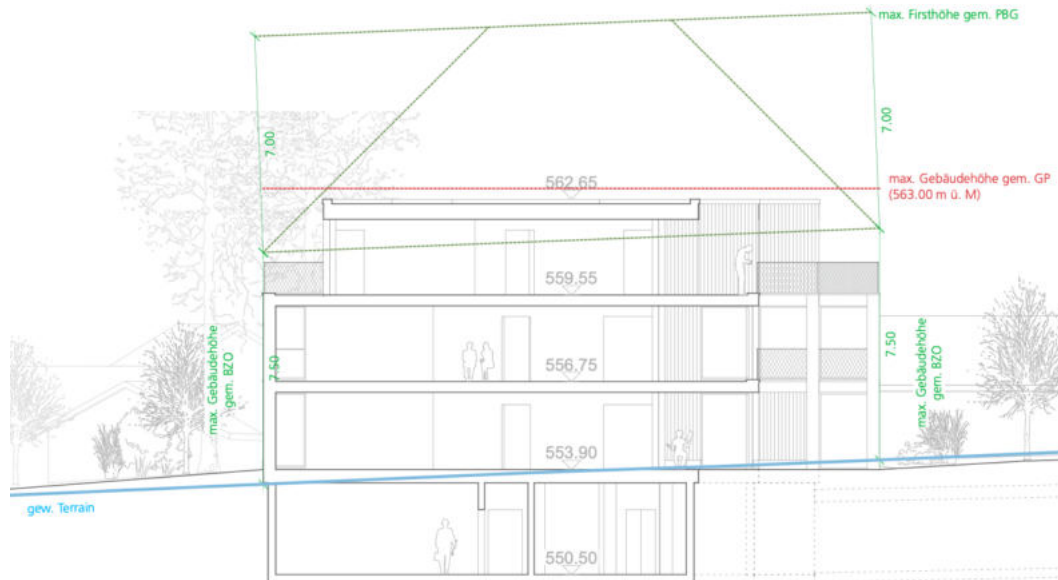
Gemäss Art. 32 Abs. 1 BZO sind in Wohnzonen für Hauptgebäude nur beidseitig geneigte Schrägdächer mit einer minimalen Neigung von 25° alter Teilung⁴ zulässig. Abweichend von dieser Bestimmung werden mit dem Gestaltungsplan Flachdächer zugelassen, sofern sie sich gut in die Umgebung eingliedern.

Flachdächer optimieren die Nutzbarkeit der Gebäudevolumen und ermöglichen eine ideale Ausrichtung der vorgesehenen Solaranlagen. Die Begrünung verbessert die Eingliederung in die Umgebung und dient der Hitzereduktion, der ökologischen Aufwertung sowie der Niederschlagsrückhaltung.

⁴ Grad alter Teilung (Vollkreis = 360°) im Gegensatz zu Neugrad/Gon (Vollkreis = 400 gon)

3.2.5 Höhenregelung (Art. 8 GPV)

Da die BZO in den Wohnzonen keine Regelung zur Geschossigkeit vorsieht, basiert das Dachprofil auf der nach BZO zulässigen Gebäudehöhe (7.50 m ab dem gewachsenen Terrain, vgl. nachfolgende Abbildung). Die maximale Firsthöhe von 7.00 m wird durch das PBG vorgegeben⁵.



Nach Regelbauweise zulässiges Dachprofil (Quelle: ZCA, bearb. asa AG).

Abweichend von der Regelbauweise wird die Gesamthöhe der Gebäude im Gestaltungsplan mit absoluten Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) festgelegt, die sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion⁶ beziehen. Für den Gestaltungsplan wurde den Gesamthöhen des Richtprojekts dabei rund ein halber Meter als Spielraum hinzugegeben. Mit dieser Regelung wird die maximale Höhenausdehnung gegenüber der Regelbauweise deutlich reduziert. Die Anzahl Geschosse ist nach Regelbauweise frei und wird auch mit dem Gestaltungsplan nicht geregelt.

3.2.6 Gemeinschaftsraum (Art. 9 GPV)

Es ist ein multifunktional nutzbarer, beheizter Gemeinschaftsraum mit Strom- und Wasseranschlüssen und einer entsprechenden Grundausstattung (kleine Küche, WC, Mobiliar) zu erstellen, der als Quartiertreff dienen und somit auch ausserhalb der Überbauung wohnhaften Personen zur Verfügung stehen soll. Die konkrete Ausgestaltung sowie die Bedingungen für dessen Nutzung werden in einer separaten Nutzungsvereinbarung zwischen der wsgz und der Gemeinde Seegräben vereinbart.

3.2.7 Erhöhte Anforderungen (Art. 10 GPV)

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden im Interesse einer Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität Abweichungen von der Regelbauweise zugelassen. Deshalb wird bestimmt, dass sinngemäss die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG gelten sollen, die auch an Arealüberbauungen gestellt werden.

⁵ C. Frizsche, P. Bösch, T. Wipf, D. Kunz: Zürcher Planungs- und Baurecht, Band. 2, 6. Auflage, Wädenswil, Stutz Medien AG, 2019, S. 1193

⁶ Entspricht der künftigen Regelung für die Gesamthöhe in § 281 nPBG

Der erwähnte Paragraf im Planungs- und Baugesetz lautet folgendermassen:

§ 71. 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:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;*
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude;*
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen;*
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene;*
- Versorgungs- und Entsorgungslösung;*
- Art und Grad der Ausrüstung.*

Um die erhöhten Anforderungen zu erfüllen, muss sich das Projekt gut in den gebauten Kontext einfügen. Die zwingend zu berücksichtigenden Grundsätze (horizontale Staffelung und vertikale Gliederung der Hauptgebäude) sichern die Einpassung in die Massstäblichkeit des Quartiers. 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.

3.3 Aussenraum

3.3.1 Aussenraumbereiche (Art. 11 GPV)

Zum Aussenraum gelten folgende Grundsätze:

- Der Aussenraum steht generell zur gemeinschaftlichen Nutzung für alle Bewohnenden zu Verfügung. Aussensitzplätze zu Erdgeschosswohnungen sind möglich.
- Der Aussenraum ist attraktiv gestaltet für Aufenthalt und Begegnung.
- Die Flächen im Aussenraum sind im Grundsatz unversiegelt. Wo dies aufgrund der Nutzung zweckmässig ist, sind versiegelte Flächen selbstverständlich zulässig.
- Die interne Erschliessung ist hindernisfrei und altersgerecht.

Der Aussenraum ist im Situationsplan in drei Bereiche mit jeweils spezifischen Bestimmungen unterteilt:

Gemeinschaftlicher Aussenraum

Der gemeinschaftliche Aussenraum soll Begegnungen zwischen den Bewohnenden der Siedlung sowie den Nutzenden des Gemeinschaftsraums ermöglichen und fördern. Zu diesem Zweck werden in diesem Bereich die notwendigen Ausstattungen für die Erschliessung der Gebäude, die oberirdische Parkierung für Besuchende, die Entsorgung und den Aufenthalt errichtet.

Gemäss regionalen Richtplan verläuft über das Planungsgebiet eine geplante Velo-Freizeitroute. Im gemeinschaftlichen Aussenraum muss der erforderliche Raum für eine Umsetzung dieser Route gesichert werden. Da die Gemeinde eine Realisierung dieser Verbindung auf einem anderen, gemeindeeigenen Grundstück plant, ist die Velo-Freizeitroute im Richtprojekt nicht enthalten. Sollte die alternative Verbindung nicht zustande kommen, könnte die ohnehin vorgesehene interne Wegverbindung entlang der Grundstücksgrenze zum Kindergarten und zur öffentlichen Spielwiese entsprechend verbreitert werden.

Die Gemeinde Seegräben hat bei der Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) ein Gesuch um Verlegung der Velo-Freizeitroute eingereicht. Bis zur rechtskräftigen Änderung des Richtplaneintrags muss jedoch die Umsetzung im Planungssperimeter sichergestellt sein. Andernfalls wäre der Gestaltungsplan aus regionaler und kantonaler Sicht nicht genehmigungsfähig. Damit das Planungsgebiet mit dieser Bestimmung nicht dauerhaft belastet ist, wird in den GP-Vorschriften präzisiert, dass die Pflicht zur Raumsicherung mit der Umsetzung der Velo-Freizeitroute entfällt.

Aussenraum Hof

In diesem Bereich sollen die Erschliessung des Planungsgebietes ab der Grossweid-Strasse, die oberirdische Parkierung, die Zufahrt zur Tiefgarage und die Entsorgung angeordnet werden. Der von den beiden gestaffelten Hauptbauten aufgespannte Hof soll als attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsort gestaltet werden.

Aussenraum Garten

Für die Bewohnenden der Wohnungen im Erdgeschoss bietet dieser Aussenraumbereich die Möglichkeit, einen Sitzplatz einzurichten. Da auch hier der Grundsatz gilt, dass mehrheitlich ökologisch wertvolle Grünflächen zu erstellen sind, sind private Gärten im Sinne von Schrebergärten nicht erwünscht.

3.3.2 Spiel- und Ruheflächen

Gemäss Art. 53 BZO müssen Spiel- und Ruheflächen im Umfang von insgesamt mindestens 15 % der Grundstücksfläche erstellt werden (für das Planungsgebiet sind das mindestens 631.0 m²). Neben Flächen mit klassischen Kinderspielgeräten zählen dazu auch Aufenthaltsbereiche und die vorgesehenen Pflanzflächen.

3.3.3 Bepflanzung (Art. 12 GPV)

Zur Förderung der Biodiversität soll das Areal ökologisch wertvoll und mit standortgerechten Pflanzenarten bepflanzt werden.

In nicht unterbauten Bereichen müssen insgesamt sieben grosskronige Bäume (z. B. Ahorn, Nussbaum oder Eiche) und weitere mittelkronige Bäume (z. B. Hainbuche, Feldahorn und diversen Obstbäume) gepflanzt werden. Damit auch im zentralen Hofraum zwischen der Tiefgarageneinfahrt und den beiden Gebäuden eine angemessene Bepflanzung sichergestellt ist, müssen mittels Substratschüttungen Bereiche mit rund einem Meter Überdeckung geschaffen und mit Kleinbäumen und Grossträuchern (z. B. Obstbäume, Kirschen, Holunder, usw.) bepflanzt werden. Diese Bereiche werden als Hügel in Erscheinung treten. Das Richtprojekt ist hinsichtlich der Bepflanzung wegleitend.

3.4 Erschliessung

3.4.1 Erschliessung für den motorisierten Verkehr (Art. 13 GPV)

Die Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt an der im Situationsplan schematisch gekennzeichneten Stelle ab der Ringstrasse «Grossweid». Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist ebenfalls schematisch auf dem Situationsplan dargestellt.

3.4.2 Parkierung (Art. 14 GPV)

Auto-Abstellplätze (PP)

Bezüglich Parkierungsangebot sind Art. 48–51 BZO massgebend. Für Wohnungen bis vier Zimmer ist demnach jeweils ein Auto-Abstellplätze (PP) zu schaffen, für Wohnungen mit mehr als vier Zimmern jeweils 1.5 PP. Bruchteile sind auf- oder abzurunden. Zusätzlich ist pro fünf PP ein PP für Besuchende anzubieten. Um im Rahmen des GPs einen gewissen Spielraum offenzulassen, ist in den GPV zusätzlich bestimmt, dass der Pflichtbedarf nach BZO um maximal 10 % über- oder unterschritten werden darf.

Die Auto-Abstellplätze (PP) sind generell in der Tiefgarage anzuordnen. Im Aussenraum sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen maximal sechs PP für Besuchende sowie ein rollstuhlgerechter PP zulässig.

Verkleinerung der Tiefgarage in der Projektentwicklung

Bei der Projektentwicklung galt ursprünglich die Vorgabe seitens der Gemeinde Seegraben, dass sämtliche PP in einer Tiefgarage anzuordnen sind. Im Aussenraum durfte einzig ein rollstuhlgerechter PP angeordnet werden. Im Wettbewerbsprojekt und im Projektstand, der im Herbst 2023 öffentlich aufgelegt wurde, war diese Vorgabe erfüllt. Da die Erstellung von Tiefgaragenplätzen jedoch sehr kostenintensiv ist, fragte die Bauherrschaft die Gemeinde an, ob diese Vorgabe zur Reduktion der Baukosten gelockert werden könnte. Aus den folgenden Gründen werden die PP für Besuchende nun entgegen der ursprünglichen Absicht im Aussenraum erstellt:

- Eine oberirdische Anordnung der PP ist für Besuchende intuitiver auffindbar und das Parkieren ist komfortabler. Mit der oberirdischen Anordnung entfallen auch die Teilung der Tiefgarage in einen öffentlich zugänglichen und einen privaten Teil sowie die Anordnung einer zweiten Klingelanlage in der Tiefgarage.
- Die oberirdischen PP können auch von Paketlieferdienste oder Handwerkern mit Lieferwagen benutzt werden.
- Oberirdisch können mehr als die vier geplanten PP für Besuchende angeboten werden. Sowohl am Informationsanlass als auch im Rahmen der Mitwirkung wurde die Haltung geäussert, dass die Anzahl PP für Besuchende zu gering sei.
- Mit der Reduktion der Ausdehnung der Tiefgarage kann die Unterbauung des Aussenraums reduziert und damit die Versickerung und die Bepflanzung mit Bäumen besser gesichert werden.
- Die Anordnung der oberirdischen Parkierung entlang der Quartierstrasse ist bezüglich Raumbedarf am vorteilhaftesten und der Hofbereich bleibt frei von motorisiertem Verkehr.
- Dank der Reduktion der Anzahl PP in der Tiefgarage kann diese verkleinert werden, was es erlaubt die Ausdehnung der Tiefgarage besser auf die Lage der oberirdischen Bauten abzustimmen. Die Konstruktion wird dadurch einfacher und somit günstiger.
- Da das Terrain in den Randbereichen abfällt, kann die Tiefgarage dank der Verkleinerung zudem auch rund 20 cm höher im Erdreich angeordnet werden. Dies reduziert die erforderliche Länge der Zufahrtsrampe.
- Sowohl dank der Verkleinerung der Tiefgarage als auch dank der geringeren Tiefe werden das Aushubvolumen und damit die Kosten reduziert.

- Mit der Verkleinerung der Tiefgarage werden nicht nur die Bau- und Betriebskosten, sondern auch der Energieaufwand für den Bau (Aushub, Materialtransporte, Beton, etc.) und Betrieb der Tiefgarage (Licht, Belüftung) reduziert.

Die Verkleinerung der Tiefgarage ist insgesamt ein wichtiger Hebel, damit die Wohnungen dauerhaft zu Mietpreisen angeboten werden können, die niedriger als die Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt sind. Dies gelingt nur, wenn die Bau- und Betriebskosten entsprechend niedrig gehalten werden können.

Im Richtprojekt sind entlang der Quartierstrasse fünf PP für Besuchende sowie ein rollstuhlgerechter PP vorgesehen. Aufgrund der Bestimmungen in den GPV besteht die Möglichkeit, bei Bedarf noch einen weiteren PP zu ergänzen.

Velo-Abstellplätze (VP)

Gemäss Art. 52 Abs. 1 BZO sind bei Mehrfamilienhäusern genügend grosse Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge vorzusehen. In der Regel sind diese als Einstellräume auszubilden.

Unverbindliche Richtwerte zur Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) bei Wohnnutzung finden sich zudem in den Merkblättern der kantonalen Fachstelle Veloverkehr:

- 1 VP pro Zimmer, halbe Zimmer werden aufsummiert.
- 70 % der VP als Langzeit-Abstellplätze (abschliessbar und gedeckt)
- 30 % der VP als Kurzzeit-Abstellplätze (in Eingangsnähe)

Anzahl	Nutzung	Anzahl Veloabstellplätze
6	2.5-Zimmer-Wohnung	15
9	3.5-Zimmer-Wohnung	31.5
8	4.5-Zimmer-Wohnung	36
Total Veloabstellplätze gemäss kantonalem Merkblatt (aufgerundet)		83

Die Anzahl der VP wird im GP auf mindestens 80 festgelegt.

Im Richtprojekt sind bei allen Hauseingängen ungedeckte VP vorgesehen und in zwei besonderen Gebäuden im Hof werden witterungsgeschützte VP angeordnet. Weitere VP befinden sich in einem separaten Veloraum in der Tiefgarage.

3.4.3 Gebäudezugänge (Art. 15 GPV)

Zur Sicherstellung des unterschiedlichen Privatheitsgrades in den verschiedenen Aussernäume, der ein wichtiges Entwurfsprinzip des Richtprojekts darstellt, sind im Situationsplan schematisch die adressbildenden Gebäudezugänge sowie der Zugang zum Gemeinschaftsraum festgelegt.

4. Verfahren

4.1 Öffentlicher Informationsanlass

Am 26. September 2023 fand ein öffentlicher Informationsanlass im Buechwäid-Saal der Schule in Seegräben statt, zu welchem knapp 40 Personen erschienen sind. Im Anschluss an die Präsentation des Richtprojektes und des Privaten Gestaltungsplans wurden zahlreiche interessierte Fragen zum Projekt und dem weiteren Vorgehen gestellt. Im Rahmen eines Apéros bestand zudem die Möglichkeit, die Planunterlagen sowie das Modell detaillierter anzuschauen und Gespräche mit den Projektinvolvierten zu führen. Es wurden zahlreiche, sehr angeregte Unterhaltungen geführt.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Mit Datum vom 27. November 2023 liegt der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung ARE vor. Die Stellungnahmen des ARE sowie die Auswirkungen auf die Planung sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Kapitel	Entscheid über Berücksichtigung in der Planung / Erwägungen der Bauherrschaft
Damit die im begleitenden Richtprojekt (vgl. Art. 11 Abs. 2 GPV) dargestellten Bäume längerfristig gesichert werden können, sind in ausgewählten Bereichen zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen geeignete Massnahmen zu verankern.	Im Gestaltungsplan wurde der Baubereich Tiefgarage (Art. 5) ergänzt. In diesem unterbauten Bereich sind keine grosskronigen Bäume möglich. Mit Art. 12 Abs. 2 GPV werden zusätzliche Bestimmungen zur Bepflanzung mit Bäumen festgelegt.
Die Lage und Anzahl der grosskronigen Bäumen ist verbindlicher im Gestaltungsplan zu regeln.	Art. 12 Abs. 2 GPV legt fest, dass mindestens sieben grosskronige Bäume gepflanzt werden müssen.
Die Lage sämtlicher oberirdischer Abstellplätze ist im Situationsplan schematisch zu verorten.	Die oberirdische Parkierung wurde im Gestaltungsplan dargestellt.
Die Nutzweise der Bauten ist in den Vorschriften zu regeln.	Die Nutzweise wurde in Art. 4 Abs. 2 GPV geregelt.
In Art. 3 GPV ist zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht in Bezug auf die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen zur Anwendung kommt.	In Art. 3 GPV wurde präzisiert, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht in Bezug auf die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen zur Anwendung kommt.
Die zulässige Baumasse bzw. BMZ ist in den Vorschriften festzulegen.	Art. 4 Abs. 5 GPV wurde mit der abschliessenden Angabe der BMZ ergänzt.
Dass die Regelung der Höhe gemäss GPV den Bestimmungen der Regelbauweise vorgehen, ergibt sich durch Art. 3 Abs. 1 GPV, respektive das übergeordnete Recht. → Art. 7 Abs. 4 GPV ist zu streichen.	Art. 7 Abs. 4 GPV wurde gestrichen.
Solange der Eintrag der Veloroute im regionalen Richtplan besteht, muss aufgezeigt werden, wie diese durch den Gestaltungsplanperimeter realisiert werden kann. Die Vorschriften zu den Aussenraumbereichen sind entsprechend mit den übergeordneten Richtplanvorgaben in Einklang zu bringen.	Art. 11 wurde mit einer Bestimmung zur Raumsicherung ergänzt, welche der Umsetzung der Veloroute dient, falls diese nicht wie geplant auf einem anderen Grundstück realisiert werden kann.

Art. 13 GPV ist dahingehend zu ergänzen, dass das Richtprojekt für die Lage der oberirdischen Abstellplätze für Velos wegleitend ist. Alternativ sind die Veloabstellplätze im Situationsplan zu verorten.	Art. 13 GPV wurde entsprechend ergänzt.
Die Anzahl Abstellplätze für Velos und Motorräder ist im Gestaltungsplan verbindlich zu regeln.	Art. 13 Abs. 3 wurde mit einer Mindestanzahl an Veloabstellplätzen ergänzt. Abklärungen beim ARE ergaben, dass eine Festlegung der Anzahl Motorrad-Abstellplätze nicht zwingend erforderlich ist.
Im erläuternden Bericht ist ein Kapitel «Lokalklima» zu ergänzen, in welchem die lokalklimatische Ausgangslage sowie die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima dargelegt und die Massnahmen beschrieben werden, mit welchen in lokalklimatisch relevanten Gebieten eine übermässige Wärmebelastung vermieden werden kann.	Ausführungen zum Thema Lokalklima wurden im Bericht ergänzt.
Der erläuternde Bericht enthält keine Aussagen zum kommunalen Mehrwertausgleich und ist mit entsprechenden Ausführungen zu ergänzen.	Die Gemeinde Seegräben hat den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe noch nicht umgesetzt. Entsprechend ist auch im Rahmen von Gestaltungsplänen kein kommunaler Mehrwertausgleich möglich. Ein entsprechender Hinweis wurde ergänzt.
Im Gestaltungsplangebiet besteht stellenweise eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss. Wir empfehlen die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Gestaltungsplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und vorzugsweise im Rahmen des Gestaltungsplans, zumindest aber bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.	Ausführungen zu diesen Themen wurden im Bericht ergänzt.

4.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

4.3.1 Durchführung

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. 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 nachfolgenden Kapitel beschrieben.

4.3.2 Bericht über die eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen

Die eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen werden tabellarisch zusammengefasst und die Bauherrschaft nimmt Stellung, welche Eingaben aus welchen Gründen berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden.

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 altersdurchmisches 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. Altersdurchmischtes 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 Gesundheitsdienstleitungen vor Ort genutzt werden. Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

4.4 Festsetzung

Kapitel folgt.

5. Fazit

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.

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
Baumassenziffer Hauptgebäude max. m ³ /m ²	1.98 (1.80 + 10 %)	1.95		1.98 (1.80 + 10 %)		–	
Baumassenziffer besondere Gebäude max. m ³ /m ²	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		–	–
Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge über 16.00 m	Haus A eingehalten Haus B eingehalten		Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung		Abweichung theoretisch möglich ⁸	–
Verkehrsbaulinie		Eingehalten		Eingehalten		–	
Minimale Dachneigung Hauptgebäude	25°	Flach- dach	Flach- dach	Flach- dach	Flach- dach	Dachform	Dachform
Anzahl Autoabstellplätze	27 + 5 Bes.-PP	27 + 5 Besucher-PP + rollstuhlgerechter PP		Maximal ±10 % Ab- weichung vom Pflicht- bedarf nach BZO		Festlegung der maximalen 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 Mehrlängenzuschlag theoretisch möglich. Das aktuelle Richtprojekt sieht dies aber nicht vor.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die übergeordneten Planungsvorgaben und erfüllt die in Art. 57d formulierten, spezifischen Ziele für das Planungsgebiet. Bis auf die Bestimmungen zur Dachform und die Anwendung des Mehrlängenzuschlags hält der Gestaltungsplan die Bestimmungen der BZO ein.

Durch das Projekt wird hochwertiger Wohn-, Begegnungs- und Grünraum an einer gut erschlossenen Lage geschaffen. Das Projekt weist eine besonders gute architektonische Qualität auf und nimmt bezüglich Massstäblichkeit und Gestaltung Rücksicht auf eine möglichst gute Eingliederung in das bestehende Quartier. Der ökologisch wertvollen Gestaltung der Aussenräume und Freiflächen kommt grosse Bedeutung zu.

Anhang

- Projektwettbewerb «Altersdurchmisches Wohnen» in der Grossweid in Seegräben, Bericht des Preisgerichts, asa AG, dat. 09.12.2022
- Höhenkurvenplan, Mst. 1:500, INGESA AG, dat. 18.12.2018