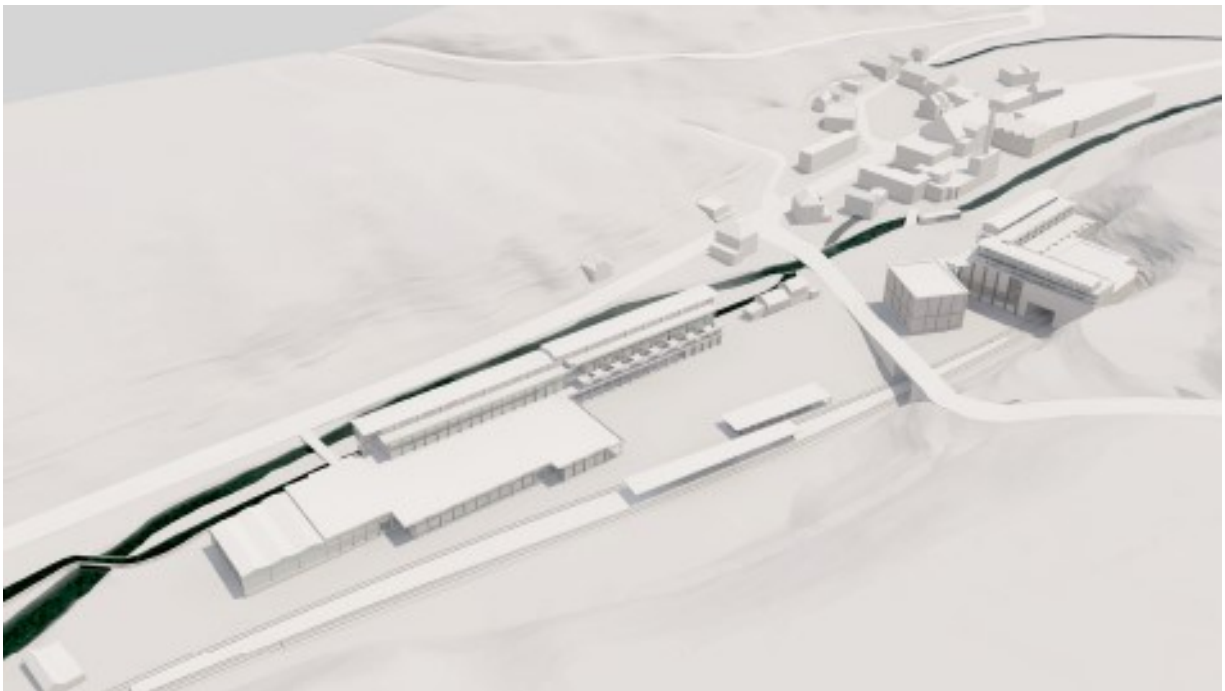


GEMEINDEVERSAMMLUNG

MEHRZWECKTURNHALLE (MZTH) ZENTRUM 8620 WETZIKON

Dienstag, 23. März 2021, 20.00 Uhr



Quelle: Knapkiewicz & Fickert AG

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

POLITISCHE GEMEINDE

1. Bruttokredit Garderobenanbau Kindergarten Leumatt	
- Genehmigung Bauprojekt;	
- Genehmigung Bruttokredit in der Höhe von CHF 90'000.....	3
Antrag der Rechnungsprüfungskommission.....	5
2. Privater Gestaltungsplan Talwis.....	6

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

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.**

Ausgangslage

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.

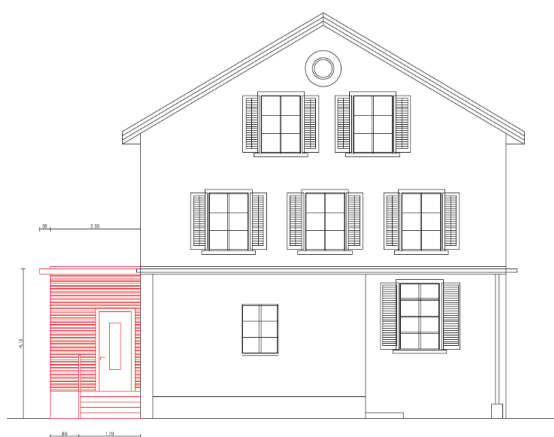


Abbildung 2: Nordfassade

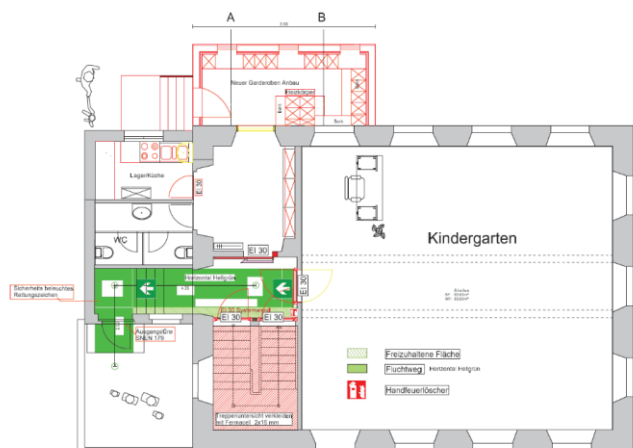


Abbildung 1: Aufsicht EG

Kosten

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

Vorbereitungsarbeiten (Rodung, 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 (Gipser-, 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.

**Antrag der RPK zum Sachgeschäft
"Umbau Garderobenbereich Kindergarten Leumatt"**

Die RPK hat auf dem Zirkularweg dieses Sachgeschäft diskutiert und beraten.

Aus der Sicht einer mittelfristig soliden Planung im Bereich der Kindergartengebäude und damit an der Aufrechterhaltung zweier Standorte (Dorf und Sack) erscheint es sinnvoll, die bislang mit einem Aussencontainer angegangenen Platzprobleme im Kindergarten Leumatt nunmehr mit einem festen Anbau definitiv zu lösen.

Das Projekt ist vom Gemeinderat gesetzmässig vorbereitet und beschlossen worden. Die geplante Ausgabe ist für die Gemeinde finanzierbar und insgesamt verhältnismässig.

Die RPK empfiehlt daher der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates auf Genehmigung des Baukredits von brutto Fr. 90'000.00 für den Umbau des Garderobenbereichs des Kindergartens Leumatt zuzustimmen.

Seegräben, 1. März 2021

Für die Rechnungsprüfungskommission:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Th. Meyer

L. Pfirter

Privater Gestaltungsplan Talwies

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan Talwies 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 Talwies 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 Talwies 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.

Richtprojekte

Der Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt des Architekturbüros Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich vom 16. Dezember 2020, welches im Rahmen einer Testplanung als Siegerprojekt erkoren wurde. Es hat auf diesen Grundstücken richtungsweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere die kubische Gliederung, den Lärmschutz und die Erschliessung.

Für die Gestaltung des Freiraums ist das Richtprojekt der Schmid Landschaftsarchitekten GmbH vom 16. Dezember 2020 richtungsweisend, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Aufenthaltsflächen, der Ruheflächen, der Pflanzengarten, den möglichen schmalen Fussweg in Form eines Trampelpfades respektive die dafür möglichen Brücken, die Parkierung sowie über die Bepflanzung macht.

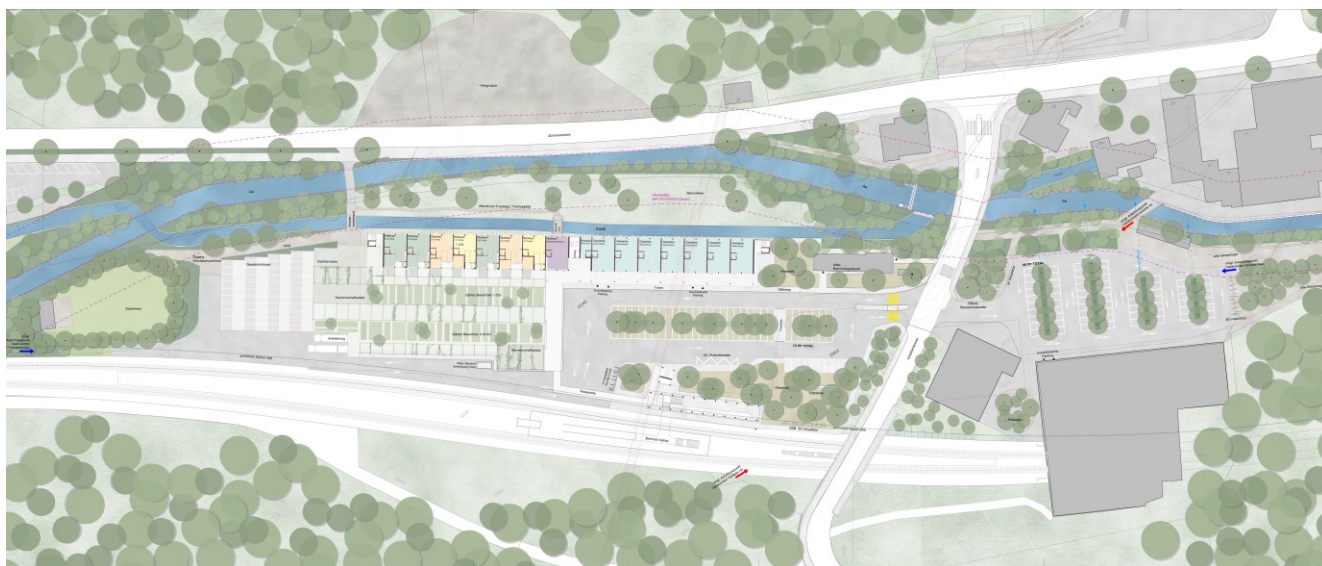
Von den Richtprojekten darf in Abstimmung mit den zuständigen Stellen im Bewilligungsverfahren abgewichen werden, wenn eine qualitativ gleichwertige oder bessere Lösung erzielt werden kann.

Städtebau

Das Aathal zeichnet sich nicht nur durch die bekannten Nachteile wie Strassenverkehr, Lärm und Gewerbebrachen aus, sondern hat eindruckliche landschaftliche Qualitäten aufzuweisen. Diese liegen im Wechsel der Landschaftsraume, die im Talverlauf zwischen topografisch engen Einschnitten und grosszügigen Ausweitungen mit weichgeformten Hangen aufeinander folgen. Teilweise drängen sich sogar die Elemente von Bach, Kanal, Strasse und Bahnlinie auf dem beschränkten Platzangebot des Talbodens, so dass sich der atmosphärische Eindruck einer tief eingeschnittenen, frühindustriell genutzten Tallandschaft dramatisch verdichtet. Diese Situation, deren atmosphärische Qualität in urbanisierten Gebieten wie Zürich-West oder dem Sulzer-Areal in Winterthur auch für Wohnzwecke immer mehr geschätzt wird, ist tatsächlich eine echte Alternative zu den angestammten Wohngebieten auf den Anhöhen des Aathals, zumal das Gebiet Talwis über schnelle S-Bahnverbindungen an die Zentren der Region bestens angebunden ist.

Freiraumgestaltung

Direkt beim Bahnhof entsteht ein baumbestandener, chaussierter Platz mit über rund 1'000 Quadratmetern Fläche. So erhält der Bahnhof einen angemessenen Vorplatz und Ankunftspunkt. Auch auf den weiteren Platzflächen entstehen, trotz ihrer eigentlichen Hauptfunktion als Parkierungsflächen, durch den Einbezug von vegetativen Elementen und punktuell angeordneten Aufenthaltsplätzen attraktive Orte. Durch die repetitive, lineare Anordnung der Parkplätze werden die beiden Teilgebiete des Areals Talwis und Lager 88 über die Gstalterstrasse hinweg zu einer Einheit verbunden. Die mittig zwischen den Parkplätzen angeordneten Grünstreifen mit Bäumen schaffen eine räumliche Gliederung und verleihen dem Ort eine ökologische und atmosphärische Qualität.



Quelle: Schmid Landschaftsarchitekten

Der grosszügige Dachgarten auf dem Neubaugebäude Coop wird als durchgrünte, vegetabile Gartenwelt ausgestaltet. Nebst den privaten Gartenbereichen vor den Wohnungen bietet der Dachgarten auch gemeinschaftlich nutzbare Bereiche in Form von Gemeinschaftsplätzen. Der Dachgarten kann durch die schattenspendenden Pergolen und Gehölzen strukturiert werden. Dieses robuste Grundgerüst bietet den Rahmen für die gärtnerische Vielfalt und verbindet die Gemeinschaftsplätze. Der Dachgarten auf dem Lager 88 bleibt hingegen gehölzfrei und schafft mit einer flächigen Begrünung einen attraktiven Aufenthaltsort.



Referenzbild Dachgarten

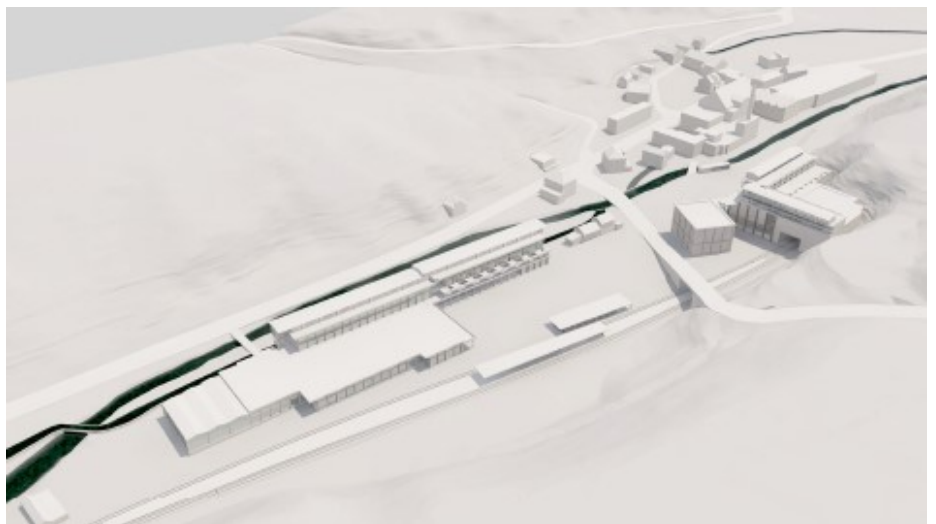
Wien, Trettnerhof

Quelle: 3:0 Landschaftsarchitekten

Der Uferbereich des Aabachs wird grösstenteils unberührt belassen. Von der Seite der neuen Überbauung Talwis wird mit einer kleinen Brücke eine direkte Verbindung zum gegenüberliegenden Kanalufer und dem Trampelpfad hergestellt. Eine Veloschnellroute wird nicht via Kanalinsel geführt. Die Anschlusspunkte der zwei Varianten aus der Studie des Amts für Verkehr für die zukünftige, übergeordnete Velowegverbindung sind im Richtprojekt dargestellt. Im Rahmen des Bauprojekts ist zu klären, auf welchem Niveau die Veloschnellroute zu führen ist.

Bebauung

Auf Grund der Enge im Gebiet Talwis wird mehrheitlich eine Längsausrichtung der Neubauten in Talrichtung angestrebt. Diese Neubauten bestehen aus einem fünfgeschossigen, schlanken Baukörper, der hart an den Kanal gestellt ist und einem niedrigen, flachen Gebäudeteil, der das Gebiet bis zur Bahnlinie ausfüllt. Der den Kanal begleitende Längsbau ist entsprechend dem aufsteigenden Terrain gestaffelt und gliedert sich in einen niedrigen Westflügel und einen leicht höheren Ostflügel. Die Höhenstaffelung und die unterschiedlichen Geschosshöhen der Erdgeschossnutzung tragen dazu bei, dass die Geschoszahl variiert – im westlichen Teil vier und im östlichen Teil sechs Geschosse. Das Wohnen ist jeweils in den oberen Geschossen angesiedelt. Damit ist das Wohnen aus der Talsohle herausgehoben und mit der konsequenten Ausrichtung nach Süden, dem beidseitigen Ausblick auf die bewaldeten Hügelzüge ist ein grosser Wohnwert zu erwarten.



Visualisierung Richtprojekt

Quelle: Knapkiewicz & Fickert AG

Gleiches gilt für die winkelförmige Aufstockung auf dem Lager 88, welches um drei Geschosse aufgestockt wird. Dort beginnen die drei Wohngeschosse erst ab einer Höhe von rund 14 m, womit sich auch

hier ein schöner Ausblick auf das zu Füssen liegende Aathal erschliesst. Der Gebäudewinkel umschliesst bergseitig einen Wohnhof, der sich auf dem Dach des Lagers 88 befindet, nach Süden ausgerichtet ist und mit den bewaldeten Hügel eine natürliche Grenze hat.

Dem Lager 88 vorangestellt wird ein viergeschossiger, würfelförmiger Baukörper, der mit seiner leichten Abdringung auf den Verlauf der Gstalterstrasse reagiert und gleichzeitig die Platzbildung nördlich unterstützt.

Nutzungen

Insgesamt sind rund 9'000 m² Wohngeschossfläche sowie rund 7'000 m² Gewerbegeschossfläche im Gestaltungsplangebiet vorgesehen. Der Gewerbeanteil des oberirdisch umgebauten Raumes entspricht gemessen an der Geschossfläche somit rund 44%.

Typologisch sind alle Wohnbauten gleich aufgebaut. Die jeweils unteren Geschosse sind als Geschosswohnungen mit vorgelagerter Terrasse oder Vorgarten ausgelegt, die beiden obersten Geschosse sind als Duplex-Wohnungen mit einer Dachterrasse konzipiert. Die Erschliessung erfolgt immer durch Laubengänge an der Sonnenseite, wobei die Privatsphäre der an gleicher Seite liegenden Vorgärten und Terrassen sorgfältig geschützt bleibt. Das Spektrum des Wohnraumangebots reicht von Kleinst-Apartments bis zu Wohnungen aller üblichen Grössen. Für alle Wohnräume wurde mit geeigneten baulichen Massnahmen dem Problem des Lärmschutzes sorgfältig Rechnung getragen. Eine Geschosshälfte im ersten Obergeschoss bietet auch Gewerbeeinheiten mit überschaubarer Fläche an, so dass die unmittelbare Nähe von Wohnen und Arbeiten eine besondere Qualität dieser Überbauung darstellt. Bei aller Vielfalt des Nutzungsangebotes ist die bauliche Struktur so allgemein und flexibel gehalten, dass sowohl die Wohnungsgrössen als auch das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe dem jeweiligen Bedarf angepasst werden können.

Verkehrerschliessung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Gstalterstrasse sowie die sie kreuzende, im Plan schematisch bezeichnete Strasse. Beide Strassen dienen als Notzufahrt zu den Hauptgebäuden. Mit dem Richtprojekt ist beim bestehenden Zebrastreifen im Ein- und Ausfahrtsbereich eine Mittelinsel vorgesehen, um die Sicherheit des Schulwegs zu erhöhen.

Der Knoten Zürichstrasse/Aretshaldenstrasse wird die künftige Verkehrsbelastung zu den Spitzenstunden des Verkehrs weiterhin gut verarbeiten können. Die Qualitäten der Verkehrsabläufe sind dabei der Stufe C (gut) bis A (sehr gut) zuzuordnen.

Das künftige Spitzenstundenverkaufkommen auf der Zürichstrasse wird von den angrenzenden Knoten verarbeitet werden können. Die Rückstausituationen an den Knoten entlang der Zürichstrasse werden sich durch den zusätzlichen Verkehr nicht verändern.

Abstellplätze

Für die Velos sind an gut zugänglicher Lage Abstellmöglichkeiten sowohl für die Bewohner/Beschäftigten als auch für die Besucher/Kunden zu schaffen. Gemäss Verkehrsgutachten sind für Bewohner, Angestellte und Besucher des Areals Talwis mindestens 126 und für jene des Areals Lager 88 mindestens 99 Abstellplätze für leichte Zweiräder zu erstellen. Somit sind insgesamt 225 Veloabstellplätze nötig.

Die Berechnung der Mindestzahl an Autoabstellplätzen erfolgt nach der kantonalen Wegleitung. Die kantonale Wegleitung berücksichtigt bei der Berechnung des Parkplatzbedarfs die Erschliessungsqualität durch den ÖV (Güteklasse C).

Das Richtprojekt weist einen massgeblichen Bedarf von insgesamt 275 Parkplätzen (inkl. bestehende 14 Park-and-Ride-Parkplätze sowie 46 Parkplätze für die Spinnerei) aus. Die Anzahl der Parkplätze liegt gemäss Verkehrsgutachten im Bereich der Vorgaben von minimal 214 und maximal 286 Parkplätzen.

Aufgrund der geplanten Nutzungen in den Baubereichen sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig. An der im Plan bezeichneten Lage sind maximal 140 oberirdische Besucherparkplätze anzuordnen. Von den insgesamt maximal 140 oberirdischen Parkplätzen sind gemäss Vertrag mit den SBB bereits 14 Park-and-Ride-Parkplätze auszuweisen. Der effektive Bedarf an Park-and-Ride-Parkplätzen wird im Baubewilligungsverfahren ermittelt.



*Schemaplan Standorte öffentliche Parkierung,
Quelle: Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich mit Schmid
Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich*

Bei allen öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen. Aufgrund des Retailers erfolgt die Bewirtschaftung ab der zweiten Stunde. Da bereits heute ab der zweiten Stunde eine Gebührenpflicht besteht, wird somit am heutigen Bewirtschaftungssystem festgehalten.

Mitwirkung

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 Amts für Raumentwicklung umfassen hauptsächlich die Anpassungen im Bereich der Kanalinseln, 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 Entscheidungshoheit der privaten Eigentümerin sind – abschliessend beantwortet werden konnten, schafft der vorliegende Gestaltungs-

plan 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 Anlegekante für einen Ortsbus, die besondere Beachtung der Fussgängersicherheit aufgrund des Schulwegs sowie die vorgesehenen verbesserten Wegverbindungen Richtung Sauriermuseum sind im öffentlichen Interesse. Zudem wird für die von der Gemeinde Seegräben geplante Velo- und Fussgängerbrücke, welche die Gebiete Sack und den Ortsteil Seegräben verbindet, im Gestaltungsplan, Platz für den geplanten Liftturm freigehalten.

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