



- 2 04. Bauplanung / 05. Nutzungsplanung / 02. Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr

Privater Gestaltungsplan Talwies - Vorlage an Gemeindeversammlung

Ausgangslage

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

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

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

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

Mit Datum vom 16. Dezember 2020 liegen die Planungsunterlagen (Situationsplan, Bestimmungen, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV) sowie die Richtprojekte vom 16. Dezember 2020 des privaten Gestaltungsplan "Talwis", Seegräben, mit Antrag der Eigentümerin um Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch die Baudirektion vor.

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. Die Stellungnahme zur zweiten Vorprüfung ging am 22. Juni 2020 ein. Die Auflagen umfassen hauptsächlich die Anpassungen im Bereich der Kanalinsel, die Sicherstellung der künftigen Veloschnellroute sowie gestalterische Anpassungen des Platzes im Gebiet Talwis. Im separaten Bericht "Resultat der zweiten Vorprüfung" ist dargelegt, wie mit den Auflagen umgegangen wurde.

Erwägungen

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 Seegräben durchgeführt hat. Auch wenn noch nicht alle Fragen – welche auch nicht in der Verantwortung und Entscheidungshoheit der privaten Eigentümerin sind – abschliessend beantwortete werden konnten, schafft der vorliegende Gestaltungsplan aus Sicht des Gemeinderats einen guten planerischen Rahmen für die künftige Nutzung des Gebietes „Talwis“. Insbesondere die Berücksichtigung der Mehrfachnutzung der Parkplätze, der Bestand der Entsorgungsstation, die Berücksichtigung einer allfälligen Anlegestelle für einen Ortsbus sowie die vorgesehenen verbesserten Wegverbindungen sind im öffentlichen Interesse. Der Gemeinderat empfiehlt daher der Gemeindeversammlung, dem privaten Gestaltungsplan „Talwis“ zuzustimmen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeinderat nimmt die Inhalte und das Vorgehen des privaten Gestaltungsplans "Talwis", Seegräben, zustimmend zur Kenntnis.
 - a. Situationsplan 1:500 vom 16.12.2020
 - b. Bestimmungen vom 16.12.2020
 - c. Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG vom 16.12.2020
 - d. Beilagen:
 - i. Richtprojekt, Knapkiewicz & Fickert AG vom 16.12.2020
 - ii. Richtprojekt, Schmid Landschaftsarchitekten GmbH vom 16.12.2020
 - iii. Verkehrsgutachten, Enz & Parnter GmbH vom 16.12.2020
 - iv. Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter vom 16.12.2020
 - v. Erschütterungsbericht, Ziegler Consultants AG vom 31.5.2016
 - vi. Resultat der Vorprüfung vom 18.12.2019
 - vii. Resultat der zweiten Vorprüfung vom 16.12.2020
 - viii. Bericht zu den Einwendungen vom 16.12.2020
 - e. Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV und § 15 HWSchV: Verzicht
 - i. Situationsplan 1:500 vom 16.12.2020
 - ii. Technischer Bericht vom 16.12.2020
2. Antrag und Bericht zum Gestaltungsplan werden zuhanden der Gemeindeversammlung vom 23. März 2021 für die Zustimmung im Sinne von § 86 PBG verabschiedet.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird nach erfolgter Zustimmung durch die Gemeindeversammlung gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan „Talwis“ zu genehmigen.
4. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, den Gemeinderat zu ermächtigen, Änderungen am privaten Gestaltungsplan „Talwis“ in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheidungen von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

5. Obiger Text (Sachverhalt und Erwägungen) wird gutgeheissen und sinngemäss in den Beleuchtenden Bericht für die Gemeindeversammlung vom 23. März 2021 übernommen. Der Gemeindeschreiber wird beauftragt, den Beleuchtenden Bericht dementsprechend zu erstellen.
6. Dieser Beschluss ist nicht öffentlich. Die Veröffentlichung erfolgt im Rahmen der Publikation und der Aktenauflage für die Gemeindeversammlung.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Hiag Immobilien AG, Löwenstrasse 51, 8001 Zürich
 - Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
 - Akten

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Schreiber:

Marco Pezzatti Marc Thalmann

Versandt am: