



# Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021

---

## 1. Ausserordentliche Gemeindeversammlung

<b>Datum</b>	Dienstag, 23. März 2021
<b>Zeit</b>	20.00 – 21.17 Uhr
<b>Ort</b>	Mehrzweckhalle Zentrum, Wetzikon

---

<b>Vorsitz</b>	Marco Pezzatti
<b>Protokoll</b>	Marc Thalmann, Gemeindeschreiber
<b>Stimmberechtigte</b>	weiblich 493, männlich 479; Total Stimmberechtigte 972
<b>Stimmzähler</b>	Lukas Pfirter Rolf Rüegg
<b>Zahl der anwesenden Stimmberechtigten</b>	53 (inkl. Vorsitzender)
<b>Zahl der anwesenden Nicht-Stimmberechtigten</b>	7 (inkl. Gemeindeschreiber)

---

### Traktanden:

1. Bruttokredit Garderobenanbau Kindergarten Leumatt
  - Genehmigung Bauprojekt;
  - Genehmigung Bruttokredit in der Höhe von CHF 90'000.
2. Privater Gestaltungsplan Talwis
3. Beantwortung allfälliger Fragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes

Der Vorsitzende begrüsst die anwesenden Stimmberechtigten, die Gäste und die Pressevertreterinnen vom Zürcher Oberländer.

Der Vorsitzende eröffnet formell die Versammlung. Er weist daraufhin, dass die Traktanden fristgemäss im amtlichen Publikationsorgan publiziert wurden. Die Stimmberechtigten wurden rechtzeitig mittels der Weisungsbroschüre eingeladen.

Die Akten und das Stimmregister sind während der gesetzlichen Frist von zwei Wochen, ab Dienstag, 9. März 2021, auf der Gemeindeverwaltung öffentlich zur Einsicht aufgelegt.



## Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021

---

Auf Anfrage des Vorsitzenden wird keine Änderung der vorliegenden Traktandenliste gewünscht.

Auf Anfrage, ob ausser auf den vorgesehenen seitlichen Sitzgelegenheiten nicht stimmberechtigte Personen anwesend seien oder das Stimmrecht von Anwesenden bestritten werde, meldet sich niemand zu Wort.

Der Vorsitzende fragt die Versammlung um die Rederecht von Peter von Känel, dem für den Gestaltungsplan verantwortlichen Ingenieur, an. Die Versammlung erteilt dies einstimmig.

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen:

1. Lukas Pfirter
2. Rolf Rüegg

Auf Anfrage werden die Vorschläge nicht erweitert. Die vorgeschlagenen Stimmzähler werden als gewählt erklärt.

Die Stimmzähler ermitteln insgesamt 53 anwesende Stimmberechtigte und 7 Nicht-Stimmberechtigte.

Auf die Frage des Vorsitzenden an die Versammlung, ob Einwendungen gegen die Durchführung von Abstimmungen oder gegen die Geschäftsführung erhoben werden, ergeben sich keine Wortmeldungen.

Die Stimmzähler werden aufgefordert, das Protokoll am Freitag, 26. März 2021 während den Schalteröffnungszeiten zu unterschreiben.

### Anfrage gemäss § 17 Gemeindegesetz

Es ist keine Anfrage nach § 17 des Zürcherischen Gemeindegesetzes bei der Gemeindeverwaltung eingegangen.

### Auflage

Das Protokoll liegt ab Montag, 29. März 2021, während der ordentlichen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.



## Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021

---

### Rechtsmittel

Gegen diesen Beschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Hinwil, Untere Bahnhofstrasse 25a, 8340 Hinwil

- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG)
- und im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.



## Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021

---

Der Gemeindepräsident dankt für die Teilnahme an der heutigen Gemeindeversammlung und schliesst die Versammlung um 21.17 Uhr.

Seegräben, 23. März 2021

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Der Gemeindeschreiber:

Marc Thalmann

Die Richtigkeit und Vollständigkeit des Protokolls bezeugen:

Seegräben, .....

Der Präsident:

Marco Pezzatti

Seegräben, .....

Der Stimmenzähler:

Lukas Pfirter

Seegräben, .....

Der Stimmenzähler:

Rolf Rüegg



## Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021

---

10.07

### 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 An-nexbau an der Ostfassade zu schaffen. In diesem in Holzbauweise erstellten Zusatzraum soll die Garderobe Platz finden. Im neuen Eingangsbereich schaffen weitere Einbau-schränke Stauraum. So kann der Lagerraum seitlich neben den bestehenden Toiletten mit einer Küche ausgestattet werden, um den alten Backofen im Kindergartenraum zu erset-zen. 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 ver-merkt. Das Projekt ist mit dem Fachexperten abgesprochen und beeinträchtigt die schüt-zenswerten Bauelemente nicht.



# Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021



Abbildung 1: Nordfassade

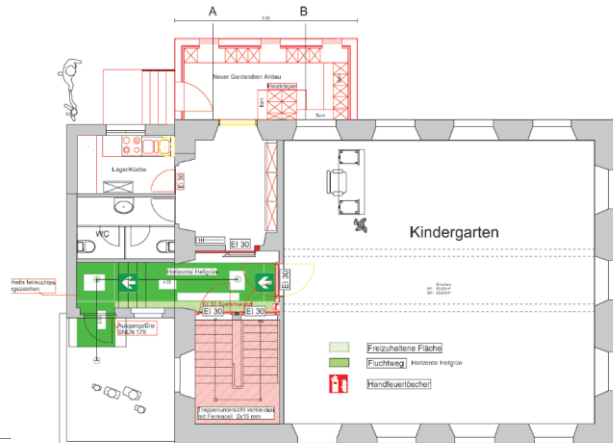


Abbildung 2: Aufsicht EG

## 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 (Gips-, Metallbau- & Schreinerarbeiten, Küche, Schliessenanlagen)	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
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>82'525</b>

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.



## Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021

---

### Antrag der RPK

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 CHF 90'000.00 für den Umbau des Garderobebereichs des Kindergartens Leumatt zuzustimmen.

### Diskussion

Auf Frage des Vorsitzenden wird das Wort nicht gewünscht.

### Abstimmung

Das Umbauprojekt Garderobenanbau Kindergarten Leumatt und der für die Umsetzung notwendige Bruttokredit von CHF 90'000 wird mit 52:0 bei einer Enthaltung **angenommen**.

### Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- a) Das Umbauprojekt Garderobenanbau Kindergarten Leumatt und der
- b) für die Umsetzung des Umbauprojektes nötige Bruttokredit von CHF 90'000.  
wird genehmigt.



## Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021

---

04.05.02

### Privater Gestaltungsplan Talwis

---

#### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

**1. Dem privaten Gestaltungsplan Talwis 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 Talwis 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 Talwis 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.





## Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021

---

Für die Gestaltung des Freiraums ist das Richtprojekt der Schmid Landschaftsarchitekten GmbH vom 16. Dezember 2020 richtungswesend, 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 Aatal 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 Landschaftsräume, die im Talverlauf zwischen topografisch engen Einschnitten und grosszügigen Ausweitungen mit weichgeformten Hängen 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 Aatals, zumal das Gebiet Talwis über schnelle S-Bahnverbindungen an die Zentren der Region bestens angebunden ist.

### *Freiraumgestaltung*

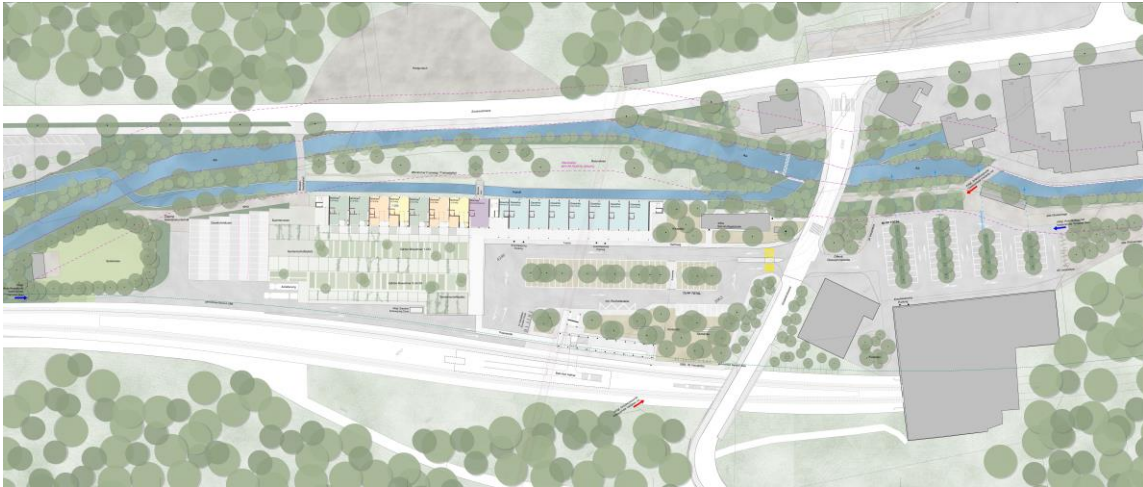
Direkt beim Bahnhof entsteht ein baumbestandener, chaussierter Platz mit über rund 1'000 Quadratmetern Fläche. So erhält der Bahnhof einen angemessenen Vorplatz und Ankunftspunkt. Auch auf den weiteren Platzflächen entstehen, trotz ihrer eigentlichen Hauptfunktion als Parkierungsflächen, durch den Einbezug 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 Gstaalderstrasse 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.



## Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021

---



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 Gehölze 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 Amtes 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.



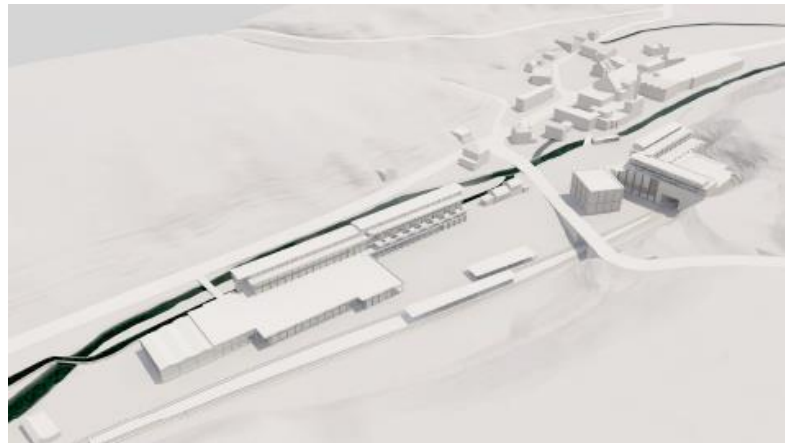
## Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021

---

### *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 Geschosshöhe 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 Aatal 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 Abdrehung auf den Verlauf der Gstalderstrasse reagiert und gleichzeitig die Platzbildung nördlich unterstützt.

### *Nutzungen*

Insgesamt sind rund 9'000 m<sup>2</sup> Wohngeschossfläche sowie rund 7'000 m<sup>2</sup> 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



## Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021

---

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 Gstalderstrasse sowie die sie kreuzende, im Planschematisch 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 Bewohnenden/Beschäftigten als auch für die Besuchenden/Kundschaft zu schaffen. Gemäss Verkehrsgutachten sind für Bewohnende, Angestellte und Besuchende 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.



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



## Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021

---

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.

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 Amtes 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 Investorin 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 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 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 Seegraben geplante Velo- und Fussgängerbrücke, welche die Gebiete Sack und den Ortsteil Seegraben verbindet, im Gestaltungsplan, Platz für den geplanten Liftturm freigehalten.



## Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021

---

### Diskussion

In der Diskussion werden folgende Punkte durch die Versammlungsteilnehmenden eingebracht und durch den Gemeindepräsidenten, den Bauvorstand sowie dem verantwortlichen Ingenieur beantwortet:

- Bruno Dobler: Nichtberücksichtigung der Einwendungen bezüglich der Velorouten durch das Areal und ungenügende Streckenführungen der in Aussicht gestellten Varianten.  
*Antwort:* Die planerische Hoheit der Velorouten liegt beim Kanton. Zurzeit wird eine Korridorstudie durch das Amt für Mobilität erstellt, welche die möglichen Routenführungen prüft. Die Festlegungen im Gestaltungsplan sind mit den zuständigen kantonalen Stellen abgestimmt und lassen genügend Planungsfreiraum.
- Maia Kunz: Lage des Kinderspielplatzes direkt neben der Anlieferung wird als wenig sinnvoll erachtet.  
*Antwort:* Die Gesamtzahl der Anlieferungen bezieht sich auf das ganze Areal. Grosse Lastwagen werden nur wenige zu- und wegfahren und das meist zu Zeiten, wo der Spielplatz kaum genutzt werden wird. Die verschiedenen Nutzungen kommen gut aneinander vorbei.
- Thomas Meyer/  
David Baumann: Verkehrserschliessung und Sicherheit Schulweg werden als ungenügend erachtet. Insbesondere die Wegfahrten aus dem Areal würden zu grösserem Rückstau und Wartezeiten auf dem Areal, aber auch auf der Gstalterstrasse führen. Zu erwarten ist, dass dadurch der Ortsteil Sack durch Ausweichverkehr belastet werden wird. Die geplante Mittelinsel bei der Ausfahrt und der fehlende Warteraum beim mit Lichtsignal gestützten Übergang bei der Zürichstrasse wird als ungenügend erachtet.  
*Antwort:* Das Verkehrsgutachten zeigt auf, dass die Verkehrserschliessung aufgrund der angenommenen Anzahl Zu- und Wegfahrten gemäss den geltenden Normen mit guter Qualität geschehen sollte. Insbesondere der Knoten Zürich-/Gstalterstrasse wird im Normalfall gut funktionieren. Das Gutachten wurde von den kantonalen Stellen geprüft und als korrekt beurteilt. Darauf stützt sich der Gestaltungsplan ab. Mit den vorgesehen Massnahmen wird der Schulweg gegenüber der heutigen Situation verbessert. Im Rahmen des Baugesuches können weitere Massnahmen geprüft werden.



## Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 23. März 2021

---

### Abstimmung

Dem privaten Gestaltungsplan Talwis bestehend aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen vom 16.12.2020 wird mit **32:18 zugestimmt**. Gleichzeitig wird der Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Kenntnis genommen und der Bericht zu den Einwendungen vom 16.12.2020 genehmigt. Zudem wird der Gemeinderat ermächtigt, in eigener Zuständigkeit Anpassungen am Gestaltungsplan Talwis vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheidungen von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Diese Anpassungen wären öffentlich bekannt zu machen.

### Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Dem privaten Gestaltungsplan Talwis bestehend aus
  - Situationsplan 1:500 vom 16.12.2020
  - Bestimmungen vom 16.12.2020wird 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 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.