



## Öffentlicher Gestaltungsplan «Schneckenwiese» – Genehmigung

Gemeinde **Seuzach**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 2580

- Massgebende - Situationsplan 1:500 vom 28. Juni 2017  
Unterlagen - Bestimmungen vom 28. Juni 2017  
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Einwendungen) vom 28. Juni 2017

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Gemeinderat genehmigte am 10. Mai 2012 ein Altersleitbild für die Gemeinde Seuzach, dessen Umsetzung im Rahmen des Projekts «Begleitetes Wohnen» erfolgen soll. Zu diesem Zweck wurde anlässlich der letzten Revision der kommunalen Nutzungsplanung die Schneckenwiese, Grundstück Kat.-Nr. 2580, von der kommunalen Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Schneckenwiese» werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für Alterswohnungen sowie weitere öffentliche Nutzungen, wie Gemeindebibliothek, Tagesstrukturen für Kinder und Spitex, geschaffen. Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient das aus dem Investorenwettbewerb hervorgegangene Richtprojekt von Hinder Kalberer Architekten.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Seuzach stimmte mit Beschluss vom 12. Juni 2017 dem öffentlichen Gestaltungsplan «Schneckenwiese» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 20. Juli 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Juli 2017 ersucht die Gemeinde Seuzach um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Gemeinde Seuzach wird gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» zugewiesen. Nach dem RegioROK gilt Seuzach als Nebenzentrum, wonach im Zentrum hohe Dichten mit hoher Siedlungsqualität anzustreben sind. Den gemäss regionalem Richtplan anzustrebenden hohen bauli-

chen Dichten werden mit den zulässigen Gesamthöhen innerhalb der Baubereiche Rechnung getragen. Mit dem städtebaulichen Konzept des Richtprojekts wird die erforderliche Qualität der räumlichen Siedlungsentwicklung nach innen sichergestellt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Für die architektonische Gestaltung der Bauten und die Ausgestaltung der Freiräume bzw. Aussenräume ist das Richtprojekt richtungsweisend. Die maximale Baumasse wird durch die zulässigen Baubereiche und die maximale Gebäudehöhe festgelegt. Die Geschosszahl und die Gebäudelänge sind frei. Auf Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden. Einzelne besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche – vorbehalten § 100 Abs. 4 PBG für den Baulinienbereich – zulässig. Der definitive Parkplatzbedarf gemäss Bau- und Zonenordnung ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Mobilitätskonzept nachzuweisen, wobei der minimal erforderliche Abstellplatzbedarf gemäss BZO unterschritten werden darf.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 23. März 2017 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

Allein die Empfehlung, die Parkplatzbestimmungen in der BZO auf die kantonale Parkplatz-Wegleitung abzustimmen, wurde nicht berücksichtigt. Dies steht jedoch einer Genehmigung nicht entgegen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Schneckenwiese», welchem die Gemeindeversammlung Seuzach mit Beschluss vom 12. Juni 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt
- II. Die Gemeinde Seuzach wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

III. Mitteilung an

- Seuzach (unter Beilage von sechs Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa Oberland AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach  
(Katasterbearbeiterorganisation [KBO])

VERSENDET AM 16. NOV. 2017

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:





Öffentlicher Gestaltungsplan  
Schneckenwiese

Genehmigung

Situationsplan 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. Juni 2017

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:




Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **16. Nov. 2017**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. 1103/17

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. Juni 2017

Namens der Gemeindeversammlung

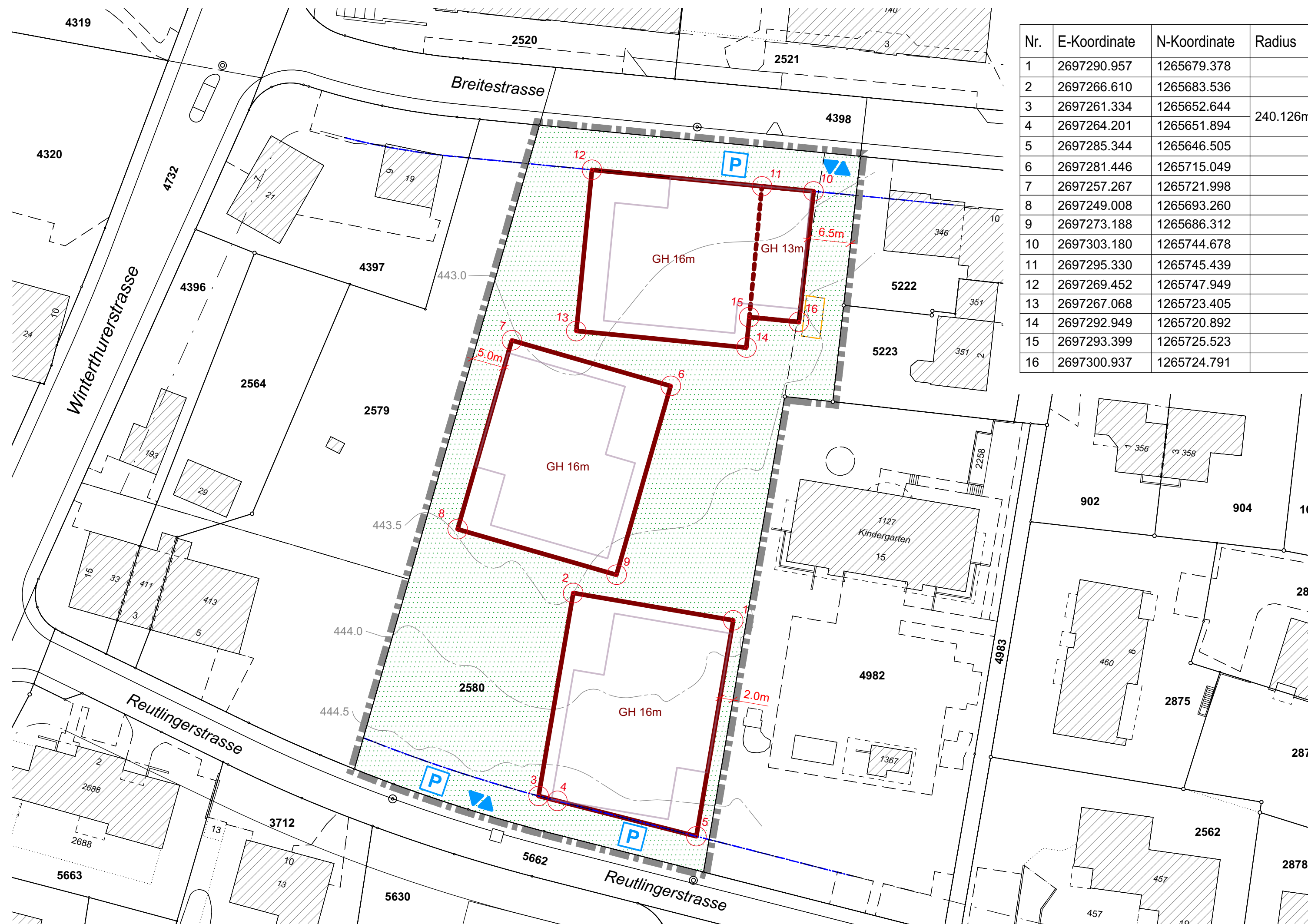
Die Präsidentin:

Der Schreiber:




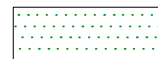



Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:






BDV-Nr.



Festsetzungsinhalte

-  Geltungsbereich Ziff. 2 Abs. 2
-  Mantellinien Baubereiche Ziff. 5 Abs. 1
-  Koordinatenpunkt Ziff. 5 Abs. 3
- GH 16m** Gesamthöhe pro Baubereich resp. Teilbaubereich Ziff. 5 Abs. 3
-  Gestalteter Aussenraum Ziff. 7 Abs. 1
-  Zu- und Wegfahrt (Lage schematisch) Ziff. 8 Abs. 1
-  Bereiche für oberirdische Besucherparkplätze (Lage schematisch) Ziff. 8 Abs. 2
-  Gewachsener Boden Ziff. 5 Abs. 10

Informationsinhalte

-  Baulinien
-  Richtprojekt von Hinder Kalberer Architekten
-  Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
-  Abbruchbauten
-  Vermassung 5.00m

Grundlagendaten  
Amtliche Vermessung: WALTER LEISINGER AG vom 23.11.2016

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Öffentlicher Gestaltungsplan  
Schneckenwiese

Genehmigung

Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. Juni 2017

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **16. Nov. 2017**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 1103/17

	<h2>1. Zweck</h2>
Ziele	Der öffentliche Gestaltungsplan Schneckenwiese bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Realisierung von Alterswohnungen mit dazugehörigen Dienstleistungsangeboten sowie weiteren öffentlichen Nutzungen.
	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2>
Bestandteile	<sup>1</sup> Der öffentliche Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.
Geltungsbereich	<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.
	<h2>4. Gestaltung</h2>
Anforderungen	<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
Richtprojekt	<sup>2</sup> Das Richtprojekt des Architekturbüros Hinder Kalberer Architekten vom 29.7.2016 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Grundrisse, Freiräume) richtungsweisend.

## 5. Bebauung

Baubereiche	<p><sup>1</sup> Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen.</p> <p><sup>2</sup> Vordächer dürfen höchstens auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge um maximal 2.00 m über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen.</p>
Bauliche Dichte	<p><sup>3</sup> Die Baumasse ist in den Baubereichen innerhalb der zulässigen Gesamthöhe frei.</p>
Gesamthöhe	<p><sup>4</sup> Die zulässige Gesamthöhe für die einzelnen Baubereiche resp. Teilbaubereiche ist im Situationsplan festgelegt.</p> <p><sup>5</sup> Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche auf einer Fläche von maximal 25% um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind vom Dachrand um 45° zurückzusetzen. Sie sind als Einheit zu gestalten.</p>
Geschosszahl	<p><sup>6</sup> Die Geschosszahl ist frei.</p>
Gebäudelänge	<p><sup>7</sup> Die Gebäudelänge ist frei.</p>
Unterirdische Gebäude	<p><sup>8</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.</p>
Besondere Gebäude	<p><sup>9</sup> Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.</p>
Dachgestaltung	<p><sup>10</sup> Auf Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.</p>
Gewachsener Boden	<p><sup>11</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden.</p>

## 6. Freiraum

- Grundsatz** <sup>1</sup> Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- Bepflanzung** <sup>2</sup> Bei der Bepflanzung des Freiraumes sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.

## 7. Verkehrserschliessung und Parkierung

- Zu- und Wegfahrt** <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage darf nur an den im Plan schematisch bezeichneten Bereichen (Anordnungsspielraum) erfolgen. Bei der Ausgestaltung der Zufahrten sind die Schutzbedürfnisse der Fussgänger auf den öffentlichen Fusswegen besonders zu beachten.
- Autoabstellplätze** <sup>2</sup> Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach anzuwenden. Dabei ist eine angemessene Anzahl der Parkplätze rollstuhlgerecht auszubauen und zu bezeichnen.
- <sup>3</sup> An den im Plan bezeichneten Stellen dürfen maximal 26 oberirdische Autoabstellplätze erstellt werden. Die restlichen Autoabstellplätze sind unterirdisch zu erstellen.
- Tiefgarage** <sup>4</sup> Die Bepflanzung des Freiraumes darf durch die Tiefgarage nicht beeinträchtigt oder verunmöglicht werden. Für die Pflanzung von Bäumen muss eine ausreichende Überdeckung gewährleistet werden und die Versickerung muss gewährleistet bleiben.
- Mobilitätskonzept** <sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, mit dem der definitive Parkplatzbedarf nachgewiesen wird. Dabei kann der minimal erforderliche Abstellplatzbedarf gemäss Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach unterschritten werden.

## 8. Umwelt

### Energie

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind nach Minergie-Standard zu erstellen oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer mindestens gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

### Lärm

<sup>2</sup> Es gelten die Planungswerte der ES II.

## 9. Schlussbestimmung

### Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan Schneckenwiese wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Öffentlicher Gestaltungsplan  
Schneckenwiese

Genehmigung

Erläuternder Bericht  
nach Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Zonenplan	4
	1.3 Gestaltungsplan	4
	2. Richtprojekt	5
	3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	7
	3.1 Zweck	7
	3.2 Bestandteile und Geltungsbereich	7
	3.3 Ergänzendes Recht	7
	3.4 Gestaltung	8
	3.5 Bebauung	8
	3.6 Freiraum	10
	3.7 Verkehrserschliessung und Parkierung	10
	3.8 Umwelt	11
	3.9 Schlussbestimmung	12
	4. Mitwirkung	13
	4.1 Öffentliche Auflage	13
	4.2 Anhörung	15
	4.3 Kantonale Vorprüfung	15
	5. Planungsablauf	16

Auftraggeberin

Gemeindeverwaltung Seuzach

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Fiona Mera, Projektleiterin  
Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Anlass

Die Gemeinde beabsichtigt auf dem Areal Schneckenwiese, Kat. Nr. 2580, Alterswohnungen sowie weitere öffentliche Nutzungen wie die Gemeindebibliothek, eine Tagesstruktur für Kinder und die Spitex zu realisieren.

Es liegt ein Projekt von gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen und Hinder Kalberer Architekten vor, welches im Rahmen eines Investorenwettbewerbs ausgelobt wurde.

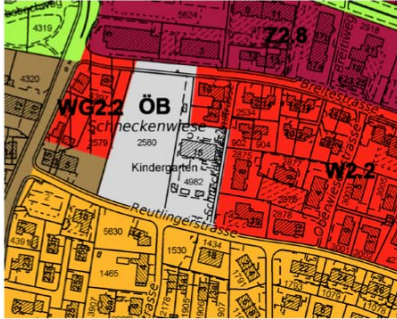
### Orthofoto Perimeter



### Ziel

Ziel des öffentlichen Gestaltungsplans ist die Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung auf dem Areal Schneckenwiese. Das im Investorenwettbewerb durch Hinder Kalberer Architekten ausgearbeitete Richtprojekt bildet dabei die Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorliegenden Bauprojekts.

## 1.2 Zonenplan



Bei der letzten Nutzungsplanungsrevision im Jahr 2014 ist die Schneckenwiese, Kat. Nr. 2580, in die Zone für öffentliche Bauten eingezont worden.

Die Zone für öffentliche Bauten ist für Bauten bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen (§ 60 PBG).

Gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Seuzach gilt eine maximale Gebäudehöhe von 11.4 m. Gegenüber Parzellen in anderen Bauzonen sind die Grenzabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.

## 1.3 Gestaltungsplan

Warum ein Gestaltungsplan?

Vorgesehen sind mehrheitlich fünfgeschossige Wohnbauten mit einer Gesamthöhe von max. 16 Metern. Damit überschreitet das Projekt die gemäss BZO festgelegte zulässige Gebäudehöhe von 11.4 m.

Die Abweichung von der nach BZO zulässigen Gebäudehöhe macht den Erlass eines Gestaltungsplans erforderlich. Dieser Gestaltungsplan ist zugleich Anlass, die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplanten Dienstleistungen zu schaffen sowie die zulässigen Abstände zu den Nachbargrundstücken festzulegen.

Aus diesen Gründen wird ein Gestaltungsplan erlassen, der den Bau des im Investorenwettbewerb ermittelten Siegerprojekts ermöglicht.

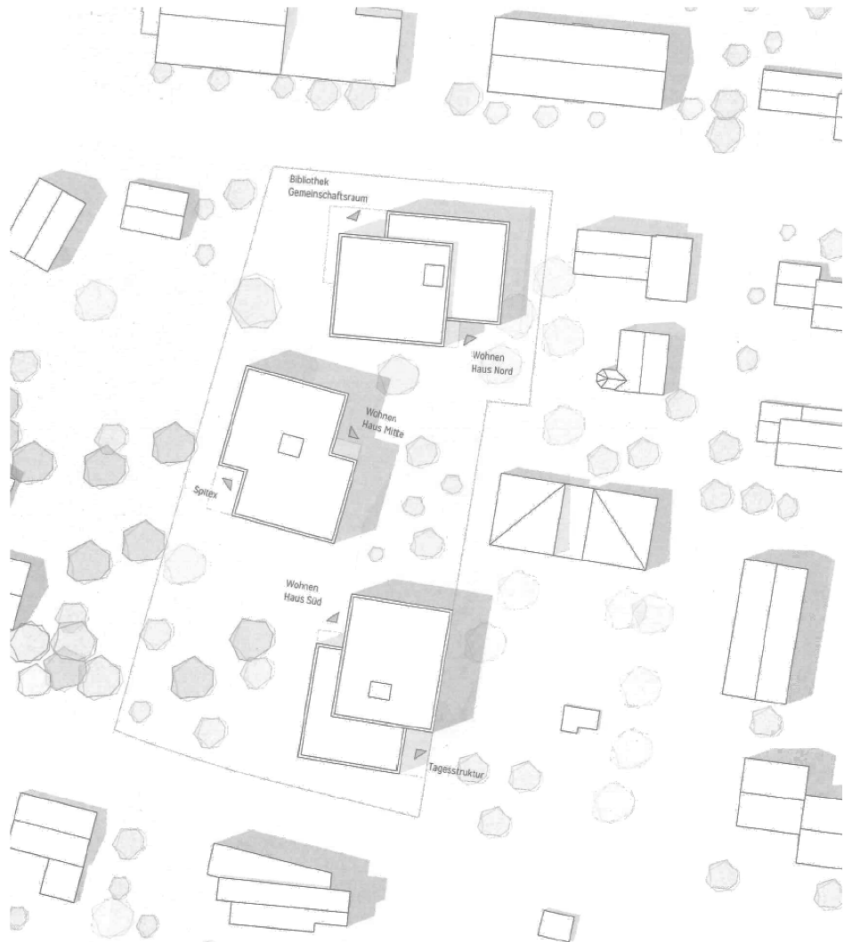
Da die Realisierung von Alterswohnungen ein wesentliches öffentliches Interesse darstellt und es sich um ein Gemeindegrundstück handelt, wird ein öffentlicher Gestaltungsplan erlassen.

## 2. Richtprojekt

### Städtebauliches Konzept

Ein durchgrünter, fließender Aussenraum und gleichmässig gestreute Punkthäuser bilden den städtebaulichen Hintergrund der Alterssiedlung. Die drei Gebäude auf der Schneckenwiese stehen leicht verdreht zueinander, lassen den Aussenraum nahtlos weiterströmen und verhindern eine Sichtblockade. Zwei ineinander geschobene Körper bilden jeweils ein Volumen. Die Gebäude gliedern sich nach aussen in die Kleinmassstäblichkeit des Quartiers ein und bilden durch ihre Gebäudehöhe einen neuen städtebaulichen Akzent.

### Situationsplan



## Bauweise

Die Alterssiedlung wird in Massivbauweise erstellt, wobei das Erdgeschoss als Zweischalenmauerwerk konzipiert ist. Die Massivbauweise wirkt sich günstig auf die Energiespeicherung aus. Die Fenster bringen viel Licht und solare Wärme in die Tiefe der Räume. Damit wird die Minergie-Primäranforderung an die Gebäudehülle erreicht.

Die Gebäude sind mit einem Flachdach versehen, welches extensiv begrünt wird.

## Visualisierung Haus Nord



## Freiraum

Ein grosszügiger Weg führt in die Siedlung hinein und verbindet die Breite- und Reutlingerstrasse. Die Platzkette bietet Raum für Cafétische, grosszügige Eingangssituationen sowie Besucherparkplätze. Dahinter befindet sich leicht erhöht der weitergeführte Obstbaumgarten inmitten eines Blumenrasens.

## Nutzung

Im Vordergrund der Alterssiedlung steht das Bereitstellen einer notwendigen Nähe und Dichte diverser Nutzungen. Die öffentlichen Nutzungen sind auf die Erdgeschosse der drei Gebäude verteilt. Bibliothek, Spitex, Tagesstrukturen für Kinder, Gemeinschaftsräume sowie die Waschküche bieten die Möglichkeit, als Treffpunkt und sozialer Austauschort zu fungieren. In den Obergeschossen befinden sich mehrheitlich 2 ½- und 3 ½-Zimmerwohnungen. Die Siedlung bietet Platz für ca. 57 Wohnungen.

## 3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

### 3.1 Zweck

Nutzweise

In der Zone für öffentliche Bauten sind gemäss § 60 PBG Nutzungen zulässig, welche der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dienen. Zu den öffentlichen Aufgaben zählen explizit auch Alterswohnungen. Der Gestaltungsplan erlaubt auch Dienstleistungsangebote, die mit der Hauptnutzung Alterswohnungen in Verbindung stehen (z.B. Spitex, Cafeteria, Bibliothek etc.). Diese Nebennutzungen sind flächenmässig von untergeordneter Bedeutung, wodurch der Zonencharakter mit dem Gestaltungsplan gewahrt bleibt.

Erdgeschossnutzung

Im Erdgeschoße sollen, wenn möglich hauptsächlich öffentliche Dienstleistungen angeordnet werden. Ein breites Angebot mit unterschiedlichem Charakter kann so für Begegnungen und den sozialen Austausch zur Verfügung gestellt werden.

### 3.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

Der Situationsplan im Massstab 1:500 sowie die dazugehörigen Bestimmungen sind rechtsverbindlich. Der vorliegende Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) dient ausschliesslich der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 2580 mit einer Fläche von 5'525 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Der Gestaltungsplan sowie die dazugehörigen Bestimmungen regeln Inhalte, welche die BZO sowie das PBG ergänzen oder davon abweichen. Wo nichts geregelt ist, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen BZO und des PBG. Somit ist das künftige Recht auch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu beachten, was im Interesse eines einfacheren Vollzugs ist.

### 3.4 Gestaltung

#### Anforderungen

Mit dem Gestaltungsplan sind Bauten, Anlagen und Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude, Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen, Wohnlichkeit und Wohnhygiene, Versorgungs- und Entsorgungslösung, Art und Grad der Ausrüstung.

Diese gestalterischen Anforderungen stellen sicher, dass die Qualitäten des vorliegenden Richtprojekts im Rahmen der weiteren Projektierung und Ausführung berücksichtigt werden.

Neben den gestalterischen Anforderungen sind bei der Ausführung der Bauten und Aussenanlagen auch die Erfordernisse des hindernisfreien Bauens zu beachten.

#### Richtprojekt

Der Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt von Hinder Kalberer Architekten, welches im Rahmen eines Investorenwettbewerbs ausgelobt wurde.

### 3.5 Bebauung

#### Baubereiche

Die Grundfläche der Baubereiche basiert auf dem Grundriss des Richtprojekts, wobei wo möglich ein angemessener Projektierungsspielraum eingeräumt wird.

Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche angeordnet werden. Somit wird dem Richtprojekt entsprochen und eine klare Regelung bezüglich der maximalen Ausdehnung der Hauptgebäude getroffen.

#### Vordächer

Sowohl abgestützte als auch freitragende Vordächer dürfen maximal auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge um 2 m über den Baubereich ragen.

Insbesondere beim südlichen Gebäude ist ein über den Baubereich hinausragendes Vordach zur Grenze des Grundstücks Kat. Nr. 4982 hin vorgesehen, um einen grösseren Vorbereich für die Tagesstruktur zu schaffen.

Abstände	<p>Gegenüber dem Nachbargrundstück Kat. Nr. 2579 halten die Mantellinien den bauordnungsgemässen Grenzabstand der betreffenden Wohnzone WG2.2 nicht ein. Dieser setzt sich aus dem kleinen Grenzabstand gemäss BZO und dem Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 PBG zusammen.</p> <p>Gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 4982 wird der kantonale Abstand von 3.5 m gemäss § 270 PBG ebenfalls unterschritten. Da es sich dabei ebenfalls um ein Gemeindegrundstück handelt, könnte dies mittels Näherbaurecht geregelt werden.</p> <p>Mit der Festlegung von Baubereichen im Gestaltungsplan werden die angeführten Abstandsvorschriften jedoch ersetzt.</p>
Bauliche Dichte	<p>Die BZO legt für die Zone für öffentliche Bauten keine Baumassenziffer fest.</p> <p>Im Gestaltungsplan wird ebenfalls darauf verzichtet, die maximal zulässige Baumassenziffer zu definieren, da sich die maximale Baumasse aus den zulässigen Baubereichen und den maximalen Gebäudehöhen ergibt.</p>
Gesamthöhe	<p>Für die einzelnen Baubereiche sind die maximal zulässigen Gesamthöhen in Metern festgelegt. Die Gesamthöhe von mehrheitlich 16 m erlaubt den Bau von fünfgeschossigen Gebäuden. Im Teilbaubereich im Nordosten des Perimeters kann ein viergeschossiger Bau realisiert werden.</p>
Technische Aufbauten	<p>Die Haustechnik ist, wenn möglich in einem Unter- oder Technikgeschoss unterzubringen.</p> <p>Werden technische Aufbauten auf dem Dach realisiert, so sind diese vor dem Hintergrund der Wohnqualität so zu gestalten, dass eine geordnete Dachlandschaft entsteht. Die zulässige Fläche für solche Aufbauten beträgt zudem maximal 25% der effektiven Dachfläche.</p>
Geschosszahl	<p>Die Geschosszahl ist wie im gesamten Gemeindegebiet nicht beschränkt.</p>
Gebäudelänge	<p>Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt, respektive über die Baubereiche definiert.</p>
Unterirdische Gebäude	<p>Die Baubereiche werden über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Diese reicht über die Baubereiche hinaus. Daher sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.</p>

Besondere Gebäude	<p>Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren Höhe max. 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Als besondere Gebäude gelten z.B. überdachte Tiefgaragenzufahrten, Gartenlauben, Geräteschuppen und dergleichen.</p> <p>Unter Beachtung eines Mindestabstands von 3.5 m gegenüber Nachbargrundstücken sind besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Umgebungsqualität im Sinne des Richtprojekts darf durch die besonderen Gebäude jedoch nicht beeinträchtigt werden.</p>
Dachgestaltung	<p>Auf Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Diese müssen im Interesse des Erscheinungsbildes, der Ökologie und der Regenwasserrückhaltung extensiv begrünt werden.</p>
Gewachsener Boden	<p>Der heutige Terrainverlauf bezeichnet den gewachsenen Boden. Für Abgrabungen gelten die Vorgaben gemäss Art. 26 BZO Freilegen von Untergeschossen.</p>

### 3.6 Freiraum

Grundsatz	<p>Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass im Sinne des Richtprojekts ein hoher Anteil der Umgebungsfläche aufenthaltsfreundlich gestaltet und begrünt wird.</p> <p>Das Richtprojekt ist bei der Planung und Ausgestaltung des Freiraums wegleitend.</p>
Bepflanzung	<p>Die Grünflächen sollen als naturnahe Blumenrasen mit einheimischen Obstbäumen (Pro Specie Rara) realisiert werden.</p>

### 3.7 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt	<p>Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage befindet sich in erster Linie an der Breitestrasse. Möglich ist auch eine zusätzliche Zu- und Wegfahrt an der Reutlingerstrasse.</p>
Autoabstellplätze	<p>Es gilt der Normbedarf gemäss Art. 38 der BZO mit den Anpassungsfaktoren für die Güteklasse D. Damit ein möglichst attraktiver, verkehrsfreier Freiraum entstehen kann, sind die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in einer Tiefgarage anzuordnen.</p>

Gemäss gültiger BZO berechnet sich die Anzahl Autoabstellplätze wie folgt:

	Bewohner/ Beschäftigte		Besucher/Kunden	
	mind.	max.	mind.	max.
57 Alterswohnungen 1 PP/ Wohnung	57	> 57	11	17
Bibliothek (350 m <sup>2</sup> ) 1 PP/80 m <sup>2</sup> resp. 1 PP/100 m <sup>2</sup>	3	4	3	4
Spitex (300 m <sup>2</sup> ) 1 PP/80 m <sup>2</sup> resp. 1 PP/100 m <sup>2</sup>	3	4	2	4
Tagesstruktur (4 Räume) 1 PP/Raum resp. 0.2 PP/Raum	4	4	1	1
<b>Total</b>	<b>67</b>	<b>&gt; 69</b>	<b>17</b>	<b>26</b>

#### Tiefgarage

Bei der Erstellung von unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ausserhalb der Baufelder muss darauf geachtet werden, dass die Pflanzung von Bäumen nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt beispielsweise für den im Richtprojekt vorgesehenen zentralen Baum sowie den Obstgarten.

Damit Bäume auf unterirdischen Gebäuden langfristig überleben, ist eine ausreichende Überdeckung notwendig und die Versickerung muss gewährleistet bleiben. Die Lage der Bäume und die unterirdischen Bauten sind daher aufeinander abzustimmen.

#### Mobilitätskonzept

Da der Bedarf an Autoabstellplätzen bei Alterswohnungen deutlich geringer ist als bei üblichen Miet- und Eigentumsobjekten, kann vom Normbedarf an Autoabstellplätzen abgewichen werden. Der reduzierte Bedarf ist mit einem Mobilitätskonzept nachzuweisen und durch ein Controlling dauerhaft sicherzustellen. Das Mobilitätskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

### 3.8 Umwelt

#### Energie

Die Gemeinde Seuzach besitzt das Label Energiestadt. Ein sorgfältiger Umgang mit Energie wird daher auch im Gestaltungsplangebiet vorgeschrieben.

#### Lärm

Für die Bauten sind die Planungswerte der ES II gemäss Lärmschutzverordnung LSV einzuhalten. Die Quellenwerte im Gebiet Schneckenwiese liegen unterhalb der Planungswerte und erfüllen die Anforderungen.

Naturgefahren

Es bestehen keine Gefährdungen durch Hochwasser und Massenbewegungen. Daher sind keine Massnahmen zu treffen.

Entwässerung

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss GEP im Mischsystem zu entwässern. Auch im Mischsystem ist Meteorwasser wenn möglich zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist mässig bis gut. Die begrünten Dächer entfalten zudem eine gute Retentionswirkung, sodass die anschliessende Versickerung erheblich erleichtert wird.

### 3.9 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan Schneckenwiese tritt automatisch mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 6 PBG der kantonalen Genehmigung in Kraft.

## 4. Mitwirkung

### 4.1 Öffentliche Auflage

Der öffentliche Gestaltungsplan Schneckenwiese lag vom 20. Januar 2017 bis am 20. März 2017 auf der Gemeinde Seuzach öffentlich auf. Während dieser Zeit konnte sich jedermann zum Gestaltungsplan äussern.

Es ist ein Schreiben mit drei Einwendungen und drei Anregungen eingegangen, welche im Folgenden behandelt wurden:

Einwendung 1:  
neuer Dorfplatz

Eine Einwendung beantragt, dass an der Breitestrasse in der nordwestlichen Ecke des Hauses Nord, im Bereich gegenüber der MIGROS, ein grosszügiger Dorfplatz geschaffen wird, der multifunktional genutzt werden kann und das neu entstehende Dorfzentrum prägen wird.

Ein grosszügiger neuer Dorfplatz werde das Dorfleben aufwerten und liesse viele multifunktionale Nutzungen zu. Der Standort bei der neuen Bibliothek sei dazu prädestiniert.

Haltung Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Die Gemeinde Seuzach verfügt mit dem Rösslipark bereits über einen grosszügigen öffentlichen Raum in der Nähe. Der im Projekt vorgesehene Begegnungsbereich vor der Bibliothek reicht daher aus Sicht des Gemeinderates aus, um dem öffentlichen Charakter des Projekts gerecht zu werden. Zudem wird der Standort für die Erstellung eines neuen Dorfplatzes nicht als richtig erachtet.

Einwendung 2:  
Wasserspiel

Eine Einwendung beantragt, auf dem Areal an geeigneter Stelle ein Wasserspiel oder ein Brunnen einzuplanen.

Ein Wasserspiel oder Brunnen belebe die Begegnung Alt/Jung und sei immer etwas Erfrischendes, auch für Mütter mit kleinen Kindern. Bewegtes Wasser gebe dem neuen Dorfzentrum Identität.

Haltung Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ein solches Umgebungselement bereits auf der Stufe des Gestaltungsplans festzulegen, wird nicht als zweckmässig erachtet, insbesondere da kein neuer Dorfplatz geschaffen werden soll. Es ist im Rahmen der Realisierung zu prüfen, ob in der Umgebungsgestaltung ein Wasserspiel oder ein Brunnen eingeplant werden kann. Dabei spielen sowohl betriebliche als auch sicherheitstechnische Fragen eine Rolle.

### Einwendung 3: Kleintiergehege

Eine Einwendung beantragt, auf dem Areal an geeigneter Stelle ein Gehege für Kleintiere (Hühner, Hasen, Kleinpapageien) einzuplanen. Der Standort soll im Gestaltungsplan festgelegt und im Baueingabeverfahren mit aufgenommen werden.

Kleintiere haben auf ältere Menschen und Kinder grosse Anziehungskraft. Ein Kleintiergehege sei Anziehungspunkt und steigere die Lebensqualität für die Bewohner und die ganze Gemeinde. Idealweise werde dieses im Bereich Hort/Kindergarten angeordnet und die Betreuung durch Freiwillige sichergestellt.

Haltung Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ein solches Umgebungselement bereits auf der Stufe des Gestaltungsplans festzulegen, wird nicht als zweckmässig erachtet. Es ist im Rahmen der Realisierung zu prüfen, ob ein Kleintiergehege eingeplant werden kann und soll. Dabei spielen insbesondere betriebliche Fragen eine Rolle.

### Anregung 1: Anlieferung

Es wird angeregt, die Anlieferung der Pellets für die Heizung per Lastwagen bereits jetzt im Gestaltungsplan gut zu überlegen und festzusetzen. (Zufahrt und Standplatz Lastwagenanlieferung an der Breitstrasse und Staubentwicklung).

Haltung Gemeinderat

Das Energiekonzept der Überbauung wird erst im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts festgelegt. Es ist daher noch offen wie die Wärmeversorgung erfolgen wird. Der Gestaltungsplan schreibt aber einen sorgfältigen Umgang mit Energie vor.

Ebenso wird auch die Anlieferung jeglicher Art im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojektes vertieft studiert und festgelegt. Eine Festsetzung im Gestaltungsplan wird daher als nicht zweckmässig erachtet.

### Anregung 2: Zentraler Baum

Es wird angeregt, anstelle des Taubenbaums eher eine einheimische Baumart zu pflanzen, Bsp. eine spezielle Buche, Linde, oder Eiche.

Der Taubenbaum komme aus China und sei anfällig. Die Stadt Winterthur habe 2016 diverse junge Taubenbäume ersetzen müssen. Der Baum sei nicht geeignet für diesen markanten Standort. Es gäbe sicher bessere einheimische Lösungen, die dann auch besser zur Umgebung mit Pro Specie Rara passen.

Haltung Gemeinderat

Die Umgebungsgestaltung wird im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojektes überarbeitet und vertieft. Dies betrifft auch die Lage und Art der Bäume. Die Anregung kann in diesem nachfolgenden Schritt gegebenenfalls einfließen.

### Anregung 3: Vorhänge

Haltung Gemeinderat

Es wird angeregt, die Vorhänge auf den Balkonen nochmals zu überdenken und eine andere Lösungen zu erarbeiten.

Die Detailgestaltung der Fassade und der Möblierung wird im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojektes überarbeitet und vertieft. Die Anregung kann in diesem nachfolgenden Schritt gegebenenfalls einfließen.

## 4.2 Anhörung

Im Rahmen der Anhörung der Nachbargemeinden und der Regionalplanung Winterthur und Umgebung sind keine Anträge eingegangen.

Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung hat anmerkt, dass der Gestaltungsplan die im Richtplan angestrebten Zielwerte zulässt und auch die Forderung nach einer Mindestausnützung damit erfüllt werde. Die Möglichkeit zur Reduktion der Autoabstellplätze mittels Mobilitätskonzept werde begrüsst, sowie, dass ein erhöhter Energiestandard eingefordert werde.

## 4.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel dazu fand die Vorprüfung bei den kantonalen Fachstellen statt. Mit Schreiben vom 23. März 2017 hat das Amt für Raumentwicklung fünf Empfehlungen formuliert.

### Empfehlung 1: technische Aufbauten

Haltung Gemeinderat

Hinsichtlich der technischen Aufbauten auf dem Dach wird empfohlen, klare gestalterische Vorgaben, insbesondere auf die Möglichkeit zur Unterbringung der Technik in einem Unter- oder Technikgeschoss, zu machen.

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Der Bericht wurde entsprechend ergänzt.

### Empfehlung 2: Überdeckung Tiefgarage

Haltung Gemeinderat

Wir empfehlen die Bestimmungen hinsichtlich der nötigen Überdeckung der Tiefgarage für die geforderten Pflanzen und Bäume zu ergänzen und zu präzisieren.

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen wurden entsprechend ergänzt.

### Empfehlung 3: Naturgefahren

Aus Gründen der Vollständigkeit wird empfohlen, den Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV um ein Teilkapitel «Naturgefahren (Hochwasser und Massenbewegungen)» zu ergänzen.

Haltung Gemeinderat

Die Empfehlung wird berücksichtigt.  
Der Bericht wurde entsprechend ergänzt.

### Empfehlung 4: Entwässerung

Die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets, insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung des Regenwassers, sind im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu erörtern.

Haltung Gemeinderat

Die Empfehlung wird berücksichtigt.  
Der Bericht wurde entsprechend ergänzt.

### Empfehlung 5: Parkplatzbestimmungen

Es wird empfohlen, gleichzeitig eine Anpassung der Parkplatz-Bestimmungen der Gemeinde Seuzach (Art. 38 und 39 BZO) vorzunehmen und die kantonale Parkplatz-Wegleitung zugrunde zu legen.

Haltung Gemeinderat

Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt.  
Die BZO der Gemeinde Seuzach wurde erst vor zwei Jahren revidiert. Eine erneute Revision ist zurzeit nicht vorgesehen.

## 5. Planungsablauf

Woche 46 und 47, 2016

Projektdefinition und Auftragserteilung

Woche 48 und 49, 2016

Entwurf der Gestaltungsplandokumente

Woche 50, 2016

Beratung mit den Projektentwicklern und der Gemeinde

Bis Woche 52, 2016

Anpassen der Planvorlage

Woche 52, 2016

Einreichen des überarbeiteten Gestaltungsplans  
an die Baukommission und den Gemeinderat

Woche 1, 2017  
(4. Januar 2017)

Verabschiedung durch die Baukommission  
zuhanden des Gemeinderats

Woche 2, 2017  
(12. Januar 2017)

Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden  
der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung

Woche 3, 2017  
(Aufgabe Inserat bis 17. Januar, Er-  
scheinungsdatum 20. Januar 2017)

Publikation öffentliche Auflage

Woche 3 bis Woche 11, 2017  
(20. Januar bis 20. März 2017)

Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Woche 12, 2017

Beratung der Einwendungen

Woche 12 und 13, 2017

Anpassen der Planvorlage

Woche 14, 2017

Einreichen des überarbeiteten Gestaltungsplans  
an die Baukommission und den Gemeinderat

Woche 15, 2017  
(12. April 2017)

Verabschiedung durch die Baukommission  
zuhanden des Gemeinderats

Woche 16, 2017  
(20. April 2017)

Verabschiedung durch den Gemeinderat  
zuhanden der Gemeindeversammlung

Ab Woche 17, 2017

Informationen der Bevölkerung/Anstösser  
Aktenaufgabe Gemeindeversammlung

Woche 24, 2017  
(12. Juni 2017)

Gemeindeversammlung

Woche 25, 2017

Publikation gemäss Gemeindegesetz

Woche 26 bis 29, 2017

Rekursfrist zu Verhandlungsführung und Protokoll (30 Tage)

Woche 30 bis 34, 2017

Genehmigung durch die Baudirektion

Woche 35, 2017

Publikation der Festsetzung und der Genehmigung

Woche 36 bis 40, 2017

Rekursfrist zu Festsetzung und Genehmigung (30 Tage)

Woche 41, 2017

Rechtskraftbescheinigung

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ Öffentlicher Gestaltungsplan «Schneckenwiese» Öffentliche Bekanntmachung der Inkraftsetzung

**Seuzach.** Der Gemeinderat Seuzach hat am 11.01.2018 beschlossen:

Der öffentliche Gestaltungsplan "Schneckenwiese" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Seuzach an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2017 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 16. November 2017 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 5. Januar 2018 ist der Gestaltungsplan in Rechtskraft erwachsen. Der Gestaltungsplan "Schneckenwiese" tritt am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Seuzach

00224347