



GEMEINDE TRUTTIKON
GEMEINDEVERSAMMLUNG

Mittwoch, 12. Oktober 2022, 20.00 Uhr, Gemeindesaal Truttikon

PROTOKOLL NR. 14

Vorsitz:	Sergio Rämi, Gemeindepräsident
Protokoll:	Melanie Süsstrunk, Gemeindeschreiberin
Stimmberechtigte laut Register:	350
Anwesende Stimmberechtigte:	39
Entschuldigt:	Peter Koch, Gemeinderat
Stimmzähler:	Reto Müller Ruth Benesch
Beginn der Versammlung:	20.00 Uhr
Schluss der Versammlung:	20.35 Uhr

Traktanden der Gemeindeversammlung

1. Festsetzung privater Gestaltungsplan „Spitzler“
 2. Anfragen der Stimmberechtigten gemäss § 17 Gemeindegesetz
-

Die formelle Eröffnung wird von Gemeindepräsident Sergio Rämi vorgenommen. Die Nichtstimmberechtigten bittet er, sich mit Handerheben zu erkennen zu geben und sich der Stimme zu enthalten. Er stellt fest, dass 4 Personen im Saal anwesend sind, die nicht stimmberechtigt sind. Nach der Begrüssung weist er auf die ordnungsgemässe Publikation und Aktenauflage hin.

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen und als gewählt erklärt:

- Reto Müller
- Ruth Benesch

Die Stimmzähler stellen die Anwesenheit von **39 Stimmberechtigten** fest.

1. Festsetzung privater Gestaltungsplan „Spitzler“

51

1. ERLÄUTERUNG DES RESSORTVORSTANDS

Der Ressortvorsteher Hochbau, Thomas Schär, erläutert die Vorlage anhand einer Powerpoint-Präsentation im Detail und stützt sich dabei auf die behördliche Broschüre, welche unter www.truttikon.ch/politik/gemeindeversammlung abrufbar ist.

1.1 Zweck des Gestaltungsplans

Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Insbesondere geht es dabei um grundsätzliche Festlegungen über die Lage und Ausmasse von Gebäuden. Anders als bei einer blossen Einzonung ist die Stimmbürgerschaft bei einem Gestaltungsplan zum Zeitpunkt der Beschlussfassung also besser darüber informiert, was letztlich gebaut wird.

1.2 Gestaltungsplanverfahren

Das Gestaltungsplanverfahren im Kanton Zürich sieht nach Verabschiedung des Gestaltungsplans zur öffentlichen Auflage durch den Gemeinderat eine 60 tägige Einwendungsfrist vor. Die öffentliche Auflage fand vom 2. Juni 2022 bis 1. August 2022 statt. Es sind keine Beanstandungen eingegangen. Nach Ablauf der Einwendungsfrist fasst der Gemeinderat seinen Beschluss zuhanden der Gemeindeversammlung. An der Gemeindeversammlung kann nur über Annahme oder Ablehnung des Gestaltungsplans befunden werden. Änderungsanträge sind an der Gemeindeversammlung nicht mehr zulässig.

1.3 Lage und Perimeter

Die Parzelle Kat. Nr. 880 liegt gemäss dem Zonenplan in der Kernzone II (KII) im Gebiet „Spitzler“. Das 3'768 m² grosse Grundstück ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

1.4 Abweichung Regelbauweise

Prinzipiell gelten die Grundmasse gemäss Art. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO). In Abweichung zu den Vorgaben der BZO können mit dem Gestaltungsplan Bauten erstellt werden, welche eine grössere Gebäudebreite aufweisen. Die Gebäudelänge von maximal 25,0 m gemäss Art. 4 BZO wird im Baubereich C mit dem Gestaltungsplan um 2,0 m auf maximal 27,0 m erhöht.

Mit dem Gestaltungsplan sind Bauten mit einer Gebäudehöhe von bis zu 8,5 m zulässig. Diese gegenüber der Regelbauweise (BZO) um einen Meter erhöhte Gebäudehöhe wird aufgrund des topografisch steilen Geländeverlaufs geltend gemacht.

Gemäss Art. 4 BZO sind maximal 2 Vollgeschosse, 1 anrechenbares Dachgeschoss sowie 1 anrechenbares Untergeschoss zulässig. Die BZO beschränkt die Kernzonengebäude auf maximal 4 anrechenbare Geschosse (1 aUG, 2 VG, 1 aDG). Das Richtprojekt sieht ebenfalls 4 anrechenbare Geschosse (2 VG, 2 aDG) vor. Der Gestaltungsplan regelt in Abweichung zur

Regelbauweise in Art. 5 Abs. 2 den Abtausch des anrechenbaren Untergeschosses (aUG) durch ein anrechenbares Dachgeschoss (2. aDG).

Im Situationsplan ist der Baubereich für unterirdische Gebäude eingetragen. Ausserhalb dieses Bereichs sind – ausser im Baubereich G (Einfamilienhaus) – keine unterirdischen Gebäude zulässig. Unterirdische Gebäude müssen eine Überdeckung von mindestens einem halben Meter aufweisen.

Für die Realisierung von zeitgemäss gestalteten Gebäuden wird Art. 9 Abs. 1 und 2 BZO dahingehend präzisiert, dass Balkone trauf- und giebelseitig angeordnet werden können. Zusätzlich sind Geländer in zeitgemässen Formen und Materialien zulässig. Diese Vorgabe entspricht wiederum den Anforderungen von Art. 3 Abs. 2 BZO, welche zeitgemäss gestaltete Bauten ermöglicht.

Die Gestaltungsanforderungen für Lauben, Balkone, Geländer (Art. 9 BZO) und Fenster und Fensterläden (Art. 6 BZO) wird – im Sinne von Art. 3 Abs. 2 BZO («Bei Neubauten ist eine zeitgemässe Gestaltung möglich») – präzisiert mit Aussagen zu zeitgemässen Formen und Materialien von Balkonen und Geländer sowie zur giebelseitigen Anordnung der Balkone.

Zusammenfassend weicht der vorliegende Gestaltungsplan in folgenden Punkten von der Regelbauweise gemäss BZO ab:

- Abtausch anrechenbares Untergeschoss (aUG) durch ein anrechenbares Dachgeschoss (aDG).
- Gebäudebreite frei anstelle von Beschränkung auf maximal 14 m. Das Richtprojekt im Baubereich C sieht eine Gebäudebreite von 20,0 m vor.
- Gebäudelänge im Baubereich C neu maximal 27,0 m anstatt 25,0 m.
- Gebäudehöhe neu maximal 8.5 m anstatt 7.5 m.
- Balkone können trauf- und giebelseitig angeordnet werden

1.5 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung der Sammelgarage erfolgt über die Basadingerstrasse. Die Besucher- und Kundenparkplätze sind über die Basadinger- und über die Blachenstrasse an das Strassennetz angeschlossen. Die Hauptzugänge zu den Wohnbauten erfolgen ab den siedlungsinternen Fusswegverbindungen. Die privaten Fusswegverbindungen bilden das interne Fusswegnetz, welche alle Bauten – mit Ausnahme des Einfamilienhauses – miteinander verbinden und den Zugang zum Spielplatz und Begegnungsort sichern.

2. DAS WESENTLICHE IN KÜRZE

- Der Eigentümer, Fritz Hänni, beabsichtigt das Grundstück zu bebauen, bzw. bebauen zu lassen. Dazu wurde der vorliegende Gestaltungsplan ausgearbeitet.
- Das für den Gestaltungsplan vorgesehene Gebiet umfasst das Grundstück Kataster-Nr. 880. Zwischen der Landwirtschaftsfläche und dem Siedlungsgebiet verläuft ein Flurweg (Kataster-Nr. 878).
- Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 Planungs- und Baugesetz schafft die Rahmenbedingungen für das vorliegende Projekt, welches in der Gemeinde Truttikon künftig familienfreundliche Wohnmöglichkeiten bietet.
- Am 5. Juli 2022 fand eine Informationsveranstaltung mit einer Fragerunde statt.
- Die öffentliche Auflage fand vom 2. Juni 2022 bis 2. August 2022 statt. Es sind keine Beanstandungen eingegangen.

3. STELLUNGNAHME DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Im Sinne des Gemeindegesetzes ist zu diesem Geschäft keine Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission vorgesehen, da es keine direkten finanziellen Folgen hat.

4. FRAGEN / DISKUSSION

Gemeindepräsident Sergio Rämi erwähnt, dass während der 60-tägigen Auflagefrist keine Einwände eingegangen sind. Jörg Denzler hat am 10. Oktober 2022 allerdings einen Brief eingereicht mit dem Anliegen, dass der Abfluss des Hochwassers sichergestellt werden muss. Dieser Antrag ist für die Beschlussfassung von heute nicht relevant und wird im Zusammenhang mit der Baubewilligung für das Projekt abgehandelt.

Martin Breitenstein findet, dass das Projekt sehr gut daherkommt, welches dank dem Gestaltungsplan sicherlich gewinnen wird. Folgende Fragen möchte er dennoch geklärt haben:

- Was geschieht, wenn auf der Parzelle nicht gebaut wird?
- Wird der künftige Bau an den Wärmeverbund angeschlossen?
- Wie verhält es sich mit Installationen von Solarzellen?

Sergio Rämi erklärt, dass

- ein Vertrag mit Fritz Hänni, Grundeigentümer, dass innert Frist gebaut werden muss, besteht. Wird die Frist nicht eingehalten, erhält die Politische Gemeinde Truttikon das Vorkaufsrecht auf die Parzelle. Die Bauabsicht ist mit dem eingereichten Projekt allerdings vorhanden.
- der Anschluss an den Wärmeverbund angedacht ist. Das Bauphasen-Ende korreliert mit dem Zeitplan der Anschlussmöglichkeit an den geplanten Wärmeverbund.

Projektleiter, René Erb, beantwortet die dritte Frage:

- Das eingereichte Bauprojekt ist im Minergie-Standard geplant, weshalb die Nutzung von Solarenergie geregelt ist.

Michael Reutemann interessiert sich für die definierte Gebäudehöhe im Gestaltungsplan und möchte wissen, warum die Höhe von 7.5 m auf 8.5m erhöht wurde und wie hoch die Giebelhöhe zu liegen kommt.

Projektleiter, René Erb, beantwortet die Frage betreffend Gebäudehöhe folgend:

- Mit dem Richtprojekt wurde auf die Gegebenheiten eingegangen und im Fall der Höhe auf das steigende, gewachsene Terrain. In der ersten Prüfung des Vorprojekts durch den Kanton wurden damals die vielen Absätze moniert, weshalb das neue Projekt durch die 8.5 m Höhe hangaufwärts und mit einer besseren Ausnützung gebaut werden könnte.

Thomas Schär erläutert, dass

- in der Bau- und Zonenordnung definiert ist, dass eine Dachneigung von 30° - 45° mit Dachvorsprüngen von mindestens 30 cm zulässig ist.

5. ANTRAG GEMEIDERAT

1. Der private Gestaltungsplan „Spitzler“ in Truttikon wird mit folgenden Bestandteilen festgesetzt:
 - Vorschriften vom 16. Mai 2022
 - Situation 1:500
 - Planungsbericht gemäss § 47 RPV
2. Der Gestaltungsplan „Spitzler“ in Truttikon steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren oder in einem allfälligen Rekursverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.

6. SCHLUSSABSTIMMUNG

Die Gemeindeversammlung fasst mit 34 Ja-Stimmen folgenden

BESCHLUSS

Der private Gestaltungsplan „Spitzler“ wird, im Sinne des Antrags gemäss Ziffer 5, genehmigt.

Der Präsident stellt fest, dass in der zur Verfügung stehenden Frist keine Anfragen von Stimmberechtigten an den Gemeinderat eingegangen sind.

ABSCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Gemeindepräsident Sergio Rämi schliesst die Versammlung formell ab. Er erkundigt sich zuerst nach allfälligen Einwendungen gegen die Durchführung der Verhandlungen und Abstimmungen.

Nachdem sich niemand mehr zu Wort meldet, schliesst er die Versammlung um 20.35 Uhr mit dem Hinweis, dass das Ergebnis auf der Homepage am 13. Oktober 2022 publiziert wird. Die Stimmbürger macht er darauf aufmerksam, dass sie das Recht zur Protokolleinsicht haben. Dieses liegt nach Unterzeichnung durch die Stimmzähler bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Zudem wird es auf der Gemeindehomepage veröffentlicht.

Sergio Rämi weist auf die nächste Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2022, welche ausnahmsweise an einem Donnerstag stattfinden wird, hin.

Roland Müller, Schaffhauser Nachrichten und Andelfinger Zeitung, dankt er für eine wohlwollende Berichterstattung und den Stimmzähler für ihr Engagement.

Für die Richtigkeit:

Melanie Süsstrunk
Gemeindeschreiberin

Protokollgenehmigung

Die Richtigkeit und Vollständigkeit des Protokolls bezeugen:

Gemeindepräsident

Sergio Rämi

Die Stimmzählenden

Reto Müller, _____ Ruth Benesch, _____