

EINLADUNG GEMEINDEVERSAMMLUNG

12. Oktober 2022, 20.00 Uhr

Geschäfte

1. Privater Gestaltungsplan Spitzler
 2. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes
-

12. Oktober 2022, 20.00 Uhr

Einladung

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Gerne laden wir Sie zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung der politischen Gemeinde ein und freuen uns, wenn Sie von Ihrem demokratischen Recht zur Mitgestaltung unserer Gemeinde möglichst zahlreich Gebrauch machen.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird den Anwesenden ein Apéro offeriert. Dabei stehen die Mitglieder des Gemeinderats und die Gemeindeschreiberin gerne für allgemeine Fragen oder Anregungen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT
TRUTTIKON

Gemeindepräsident



Sergio Rami

Gemeindeschreiberin



Melanie Süsstrunk

Hinweise

Aktenauflage

Beachten Sie bitte die nachfolgenden Anträge und Berichte des Gemeinderats. Die detaillierten Akten liegen ab 27. September 2022 im Gemeindehaus zur Einsicht auf.

Stimmrecht

In Angelegenheiten der politischen Gemeinde sind alle in Truttikon niedergelassenen Schweizerinnen und Schweizer stimmberechtigt, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben. Die Niederlassung beginnt mit der Abgabe der Ausweisschriften.

Anfragerecht nach § 17 Gemeindegesetz

Gemäss § 17 des Gemeindegesetzes hat jede stimmberechtigte Person das Recht, eine Anfrage an den Gemeinderat zu stellen, die an der Gemeindeversammlung zu beantworten ist. Die Anfrage muss aber eine Angelegenheit der Gemeinde und von allgemeinem Interesse sein sowie vor der Gemeindeversammlung schriftlich beim Gemeinderat eingereicht werden (Gemeinderat Truttikon, 8467 Truttikon). Der Gemeinderat beantwortet die Anfrage an der Gemeindeversammlung.

Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat der/dem fragstellenden Stimmberechtigten spätestens einen Tag vor der Gemeindeversammlung schriftlich. Der Tag, an dem die Gemeindeversammlung stattfindet, wird dabei nicht mitgezählt. Massgebend ist das Datum des Eingangs beim Gemeinderat.

Der oder die fragstellende Stimmberechtigte hat das Recht auf eine Stellungnahme. Es findet keine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort statt. Die Versammlung kann aber beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

ANTRÄGE UND BERICHTE DES GEMEINDERATS

1. Privater Gestaltungsplan "Spitzler"

Antrag des Gemeinderats

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 Gestaltungsplans "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.

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.

Ausführlicher Bericht

1 Ausgangslage

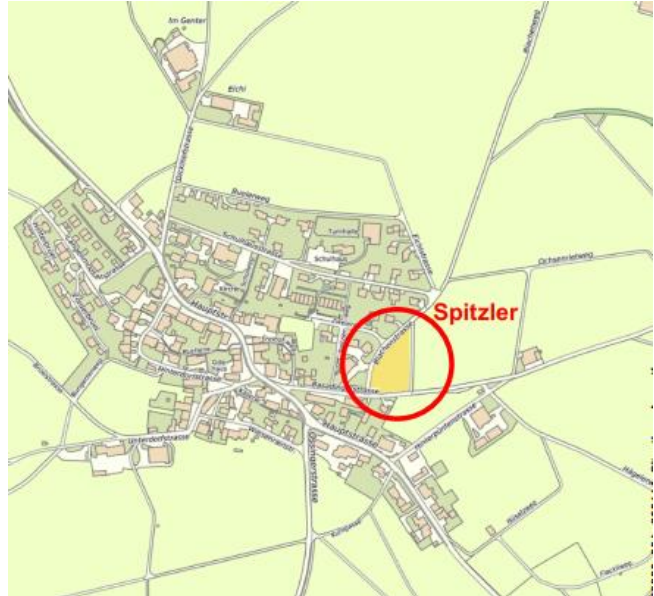
Das Gestaltungsplangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Truttikon. Es weist eine dreieckige Grundstücksform auf und grenzt an die Basadinger- und die Blachenstrasse an. Zwischen Landwirtschaftsfläche und Siedlungsgebiet verläuft ein Flurweg (Kat.-Nr. 878)

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.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde eine Überbauungsstudie erstellt. Diese Studie dient als Richtprojekt für den Gestaltungsplan.

Der Eigentümer beabsichtigt das Grundstück zu bebauen, bzw. bebauen zu lassen. Dazu wurde der vorliegende Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Für die bauliche Entwicklung des noch unbebauten Grundstückes werden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) ergänzt mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans.



2 Was bezweckt der Gestaltungsplan?

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.

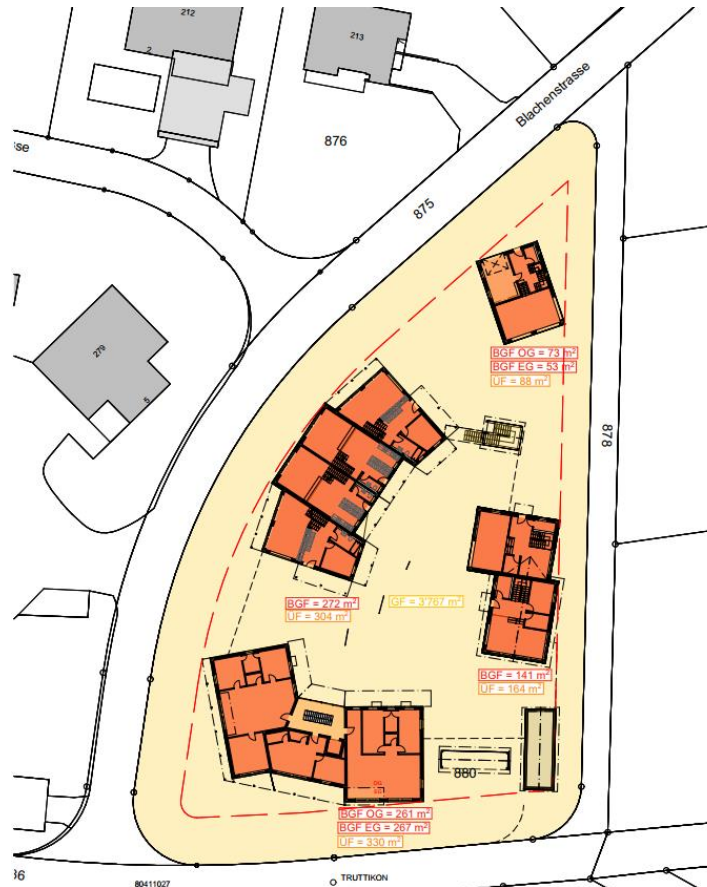
3 Zielsetzung des Gestaltungsplans

Über das gesamte Grundstück Kat.-Nr. 880 besteht gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Truttikon eine Gestaltungsplanpflicht (inklusive angrenzender Flurweg). Gemäss Art. 23 BZO haben sich Bauten, Anlagen und Umschwung gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Die Übergänge zu angrenzenden Quartieren bzw. zum Landwirtschaftsgebiet sind sorgfältig zu gestalten. Es ist eine hohe Wohn- und Freiraumqualität anzustreben. Zudem ist grundsätzlich eine verdichtete Bauweise anzustreben. Die Etappierbarkeit der Überbauung ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen.

Ziel ist die Erstellung von vier Wohnbauten mit einem gemischten Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen. Der private Gestaltungsplan «Spitzler» sichert eine hohe Qualität der ortsbaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung. Der Gestaltungsplan und das zugehörige Richtprojekt wurden überarbeitet.

4 Das Richtprojekt

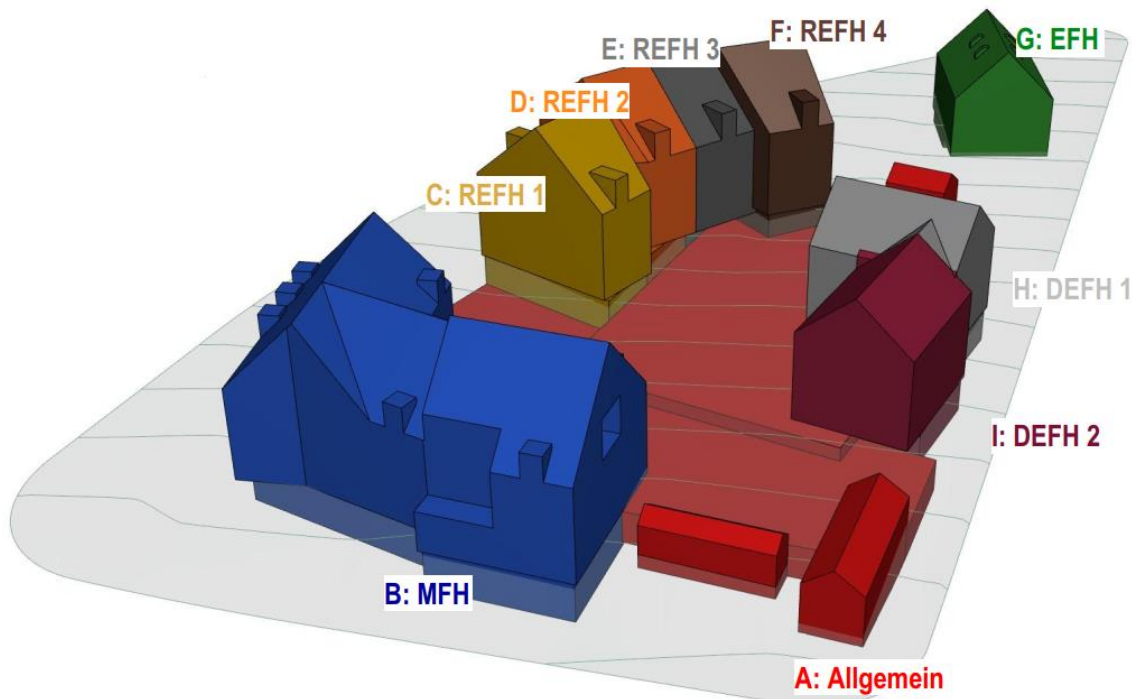
Das Richtprojekt sieht unterschiedliche Gebäudeformen wie ein Mehrfamilienhaus, ein Reihenhäuser, ein Doppelteinfamilienhaus sowie ein Einfamilienhaus vor. Dank dem Verzicht auf terrassenartige Umgebungsgestaltung und der die Hanglage ausnutzende Gebäudeordnung ergibt sich eine gut in das Orts- und Landschaftsbild eingetragene Überbauung.



Die Wohnhäuser nehmen in ihrer Gestaltung Bezug zur ortstypischen Architektur. In der Kernzone sind gemäss BZO Satteldächer mit durchlaufenden, nicht unterbrochenen Traufen vorgeschrieben. Die projektierten unterschiedlichen Gebäudegrundrisse orientieren sich an den vielfältigen Gebäudeformen im Dorfkern. Durch die unterschiedlichen projektierten Haustypen ergibt sich ein Wechselspiel der Firsthöhen und Dächer, welche wiederum Bezug zur verspielten und harmonischen Dachlandschaft von Truttikon nehmen.

Die Materialität der Fassaden kann zwischen mineralischen Stoffen (wie Verputz oder Mauerwerk) und Holz im Sinne eines ländlichen Bauerndorfes variieren. Die Siedlung «Spitzler» greift die ortstypische Bauweise von Truttikon auf, welche durch die grossen Bauernhäuser und die Holz-Anbauten geprägt ist.

Das Richtprojekt weist einseitige Kreuzfirste (Mehrfamilienhaus, Doppelteinfamilienhaus) und in der Höhe versetzte unregelmässige Firste (Reihenhäuser) auf. Diese Dachformen sind typische Stilelemente der historischen Häuser in Truttikon.



Der ländliche Charakter und die naturnahe Gestaltung prägen die neue Überbauung. Hof, Gartenflächen und das angrenzende Landwirtschaftsland sind die bestimmenden Freiraumelemente. Durch die Anordnung von Bauten und Freiräumen wird eine Verschränkung von Siedlungsraum und Landschaft erreicht.

5 Bau- und Nutzungsbestimmungen – Abweichungen 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 giebelseitige 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 Balkone 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 ein 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.

6 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung der Sammelgarage erfolgt über die Basadingerstrasse. Die Besucher- und Kundenparkplätze sind über die Basadinger- und über die Blachenstrasse an das Strassenetz angeschlossen. Die Hauptzugänge zu den Wohnbauten erfolgt 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.

Die Zufahrten für die Rettungsdienste wie Feuerwehr (18 Tonnen), Notfallwagen und für den Zügelverkehr erfolgen sowohl über die Basadingerstrasse als auch über die Blachenstrasse.

Massgebend für die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze sind Art. 35 und 36 BZO. Der Gestaltungsplan bestimmt die Lage der Abstellplätze für Motorfahrzeuge: Die Personenwagen-Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner und für Beschäftigte sind unterirdisch in der Sammelgarage oder überdeckt in einer in das Gebäude integrierten Garage (Baubereich A) vorzusehen. Die Personenwagen-Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher und für Kundinnen und Kunden sind oberirdisch an den vier im Situationsplan dargestellten Lagen entlang der Basadinger- und Blachenstrasse anzuordnen.

Das Richtprojekt erfordert 23 Abstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner. In der Sammelgarage sind 27 Abstellplätze projektiert. Für Besucher und Besucherinnen sind oberirdisch 6 Abstellplätze im Richtprojekt vorgesehen. Das Richtprojekt hält die Mindestanzahl für Besucherparkplätze sowie die erforderliche Anzahl personenwagen-Abstellplätze ein.

Die Bemessung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze wird in den Gestaltungsplanvorschriften festgelegt. Diese Bemessung beruht auf der kantonalen Empfehlung für Veloabstellplätze [9]. Die Gestaltungsplanvorschriften bestimmen, dass bei einer Wohnnutzung insgesamt (sowohl für Bewohnerinnen und Bewohner als auch für Besucherinnen und Besucher) pro Zimmer 1 Veloabstellplatz vorgesehen werden muss.

Bei nicht störenden Betrieben muss insgesamt (sowohl für Mitarbeitende als auch für Kundinnen und Kunden) pro 10 Arbeitsplätze 2,5 Veloabstellplätze vorgesehen werden. Somit sind für das Richtprojekt mindestens 68 Veloabstellplätze vorzusehen. Mit 74 projektierten Veloabstellplätzen hält das Richtprojekt die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze ein.

Einen Zehntel der Veloabstellplätze müssen Lademöglichkeiten für E-Bikes aufweisen. Die Abstellplätze für die Betriebsangehörigen und zukünftigen betriebszugehörigen Bewohner werden innerhalb des Baubereiches „Wohn- und Gewerbebereich“ angeordnet. Dies kann ober- und/oder unterirdisch erfolgen, nach Möglichkeit aber überdeckt.

7 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 verfasst 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.

8 Schlusswort des Gemeinderats

Mit dem privaten Gestaltungsplan „Spitzler“ werden die Rahmenbedingungen für das vorliegende Richtprojekt geschaffen, welches für die Gemeinde Truttikon künftig familienfreundliche Wohnmöglichkeiten bieten wird.

Der Gemeinderat unterstützt das gesamte Planwerk und empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.