



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 15-0118

Kontakt: Martin Schneider, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 37, www.are.zh.ch

Nr. 0118/15

vom 18. Feb. 2015

## Privater Gestaltungsplan «Seemerrütiweg» – Genehmigung

Gemeinde Zell

Lage Kat.-Nrn. 7203, 6651, 6652

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan 1:500 vom 23. Oktober 2014
  - Bestimmungen vom 23. Oktober 2014
  - Bericht nach Art. 47 RPV, Stand: Fassung für die Genehmigung
  - Ergänzende Unterlagen: Richtprojekt, Lärmgutachten, Gefahrenabklärung

### Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Zell stimmte mit Beschluss vom 23. Oktober 2014 dem privaten Gestaltungsplan «Seemerrütiweg» zu. Mit Schreiben vom 15. Januar 2015 ersucht die Gemeinde Zell um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere die Sicherstellung einer Wohnüberbauung von guter architektonischer Qualität, mit grosszügigen Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Kollbrunn.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Durch das ausgearbeitete Richtprojekt und die entsprechenden Festlegungen in den Bestimmungen und im Situationsplan werden die Zielvorstellungen sichergestellt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Gemäss Artikel 1 Absatz 5 wird das eingereichte Richtprojekt des Architekturbüros R. Fuchs Partner AG vom 7. Mai 2014 als richtungsweisend für die architektonische Gestaltung der Bauten, der Freiräume sowie für den Lärmschutz bezeichnet. Darüber hinaus wird in Artikel 4 der Bestimmungen eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG verlangt. Weiterführende Bestimmungen zur Gestaltung und zu den Freiräumen sowie die Festlegungen im Situationsplan zur Ausgestaltung und Verortung der Freiräume stellen den Zweck des Gestaltungsplans sicher.



Ergebnis der Vorprüfung Den mit den Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung gestellten massgeblichen Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen. Die beiden ursprünglich betroffenen Schutzobjekte Vers.-Nrn. 732 und 759 wurden inzwischen aus dem Inventar entlassen und abgebrochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Seemerrütiweg», welchem der Gemeinderat Zell mit Beschluss vom 23. Oktober 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 967.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Zell 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 in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
  - Gemeinde Zell, Spiegelacker 5, 8486 Rikon (unter Beilage von fünf Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)



- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- TBB Ingenieure AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Florastrasse 5a,  
Postfach 324, 8353 Elgg (Nachführungsstelle)
- Baukonsortium Kollbrunn 1; c/o R. Fuchs AG; Vivianstrasse 8; 8604 Volketswill  
(Rechnungsadressatin)

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Seemerrütiweg

Situation

1:500

Stand: Fassung für die Genehmigung

Aufstellung Von den Grundeigentümern aufgestellt am 23. OKT. 2014

R. Fuchs AG/Trade Tool AG  
mit Vollmacht vertreten durch  
R. Fuchs Partner AG

Gemeinde Zell  
**GEMEINDERAT ZELL**  
Der Präsident: Der Schreiber:

*[Signature]*

Martin Lüdin Andreas Meyer

Zustimmung Vom Gemeinderat zugestimmt am 23. OKT. 2014

Namens des Gemeinderats  
Der Präsident:

Der Schreiber:

*[Signature]*

*[Signature]*

Genehmigung Von der Baudirektion genehmigt am 18. Feb. 2015

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 0118/15

*[Signature]*

Suter • von Känel • Wild • AG  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32510 - 7.1.2015

Festlegungen

- Geltungsbereich (Ziff. 1 Abs. 3)
- Abbruch zulässig (Ziff. 3 Abs. 1)
- Baubereiche (Ziff. 3 Abs. 2)
- Geschossfläche (Ziff. 3 Abs. 3)
- Mantellinien für Untergeschosse (Ziff. 3 Abs. 6)
- Mindesthöhe für Gebäudeöffnungen (Ziff. 3 Abs. 9)
- Spiel- und Ruheflächen (schematisch) (Ziff. 5 Abs. 1)
- Platz (schematisch) (Ziff. 5 Abs. 2)
- Retention (schematisch) (Ziff. 5 Abs. 3)
- Gemeinschaftliche Ausstattung (Ziff. 5 Abs. 6)
- Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung (GSchV) (Ziff. 5 Abs. 8)
- Bereich Zu- und Wegfahrt (Ziff. 6 Abs. 1)
- Wendebereich (Ziff. 6 Abs. 2)
- Oberirdische Parkplätze (Ziff. 6 Abs. 3)
- Öffentlicher Fuss- und Veloweg / Notzufahrt (Ziff. 6 Abs. 5)
- Veloabstellplatz (Ziff. 6 Abs. 8)
- Containerstandort (Ziff. 6 Abs. 10)

Information

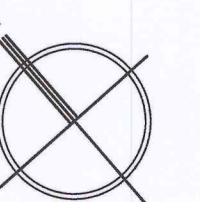
- Rechtskräftige Verkehrsbaulinie
- Offenes Gewässer
- Richtprojekt
- Begrenzung Überflutungskorridor
- Strassenprojekt Übergang Tösstalstrasse

Definition Mantellinie für Untergeschosse  
(Koordinatenpunkte)

Pkt. Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate
1	700384.15	257129.21
2	700387.22	257131.82
3	700421.33	257154.55
4	700464.60	257118.79
5	700496.92	257142.19



Gemeinde Kyburg





Kanton Zürich  
Gemeinde Zell

## Privater Gestaltungsplan Seemerrütiweg

# Bestimmungen

**Stand: Fassung für die Genehmigung**

**Aufstellung**

Von den Grundeigentümern aufgestellt am **23. OKT. 2014**

R. Fuchs AG/Trade Tool AG  
mit Vollmacht vertreten durch  
R. Fuchs Partner AG

Gemeinde Zell

**GEMEINDERAT ZELL**

Der Präsident: Der Schreiber:

Martin Lüdin

Andreas Meyer

**Zustimmung**

Vom Gemeinderat zugestimmt am **23. OKT. 2014**

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

Der Schreiber:

**Genehmigung**

Von der Baudirektion genehmigt am **18. Feb. 2015**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **0118/15**

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Zweck

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan Seemerrütiweg bezweckt im Sinne von §§ 79ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 29 der Bauordnung:

- die Erstellung einer besonders gut in die bauliche Umgebung integrierten Wohnüberbauung,
- eine Wohnüberbauung von guter architektonischer Qualität in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Kollbrunn sicherzustellen,
- die Schaffung einer grosszügigen, zusammenhängenden Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität,
- eine zweckmässige Erschliessung zu sichern und attraktive Fussgängerverbindungen offen zu halten,
- den Lärmschutz (Einhaltung Planungswerte) für eine mögliche Wohnnutzung zu gewährleisten.

### Bestandteile

<sup>2</sup> Der private Gestaltungsplan Seemerrütiweg besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

### Geltungsbereich

<sup>3</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

### Ergänzendes Recht

<sup>4</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Zell sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

### Richtprojekt

<sup>5</sup> Das Richtprojekt des Architekturbüros R. Fuchs Partner AG, Volketswil, vom 7.5.2014 ist für die architektonische Gestaltung der Bauten (Grundrisse, Fassadengestaltung etc.), der Freiräume sowie für den Lärmschutz richtungsweisend.

## 2. Nutzung

### Nutzweise

Zulässig sind die in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zell für das Gestaltungsplangebiet bezeichneten Nutzungen.

### 3. Bebauung

Abbruch zulässig

<sup>1</sup> Die im Plan gelb dargestellten Gebäude und Anlagen können ersatzlos rückgebaut werden.

Baubereiche

<sup>2</sup> Zahl, Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen. Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb den im Plan mit Mantelbaulinie bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Die Mantellinien dürfen auch durch oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone nicht überschritten werden.

Geschossfläche

<sup>3</sup> Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 5'376 m<sup>2</sup>. Diese zulässige Geschossfläche wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereich	Geschossfläche
A	651 m <sup>2</sup>
B	651 m <sup>2</sup>
C	1'030 m <sup>2</sup>
D	1'007 m <sup>2</sup>
E	1'030 m <sup>2</sup>
F	1'007 m <sup>2</sup>
Total	5'376 m <sup>2</sup>

<sup>4</sup> Die Geschossflächen umfassen sämtliche dem Wohnen oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume gemäss § 255 PBG.

<sup>5</sup> Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen sind zulässig, sofern die Erhöhung oder Reduktion 5 % der Geschossfläche des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.

Mantellinie für Untergeschosse

<sup>6</sup> Im bezeichneten Bereich sind keine anrechenbare Untergeschosse zulässig. Kein Bauteil darf die bezeichnete Mantellinie überschreiten.

Besondere Gebäude

<sup>7</sup> Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Geschosszahl

<sup>8</sup> Zugelassen sind drei anrechenbare Vollgeschosse. Weitere anrechenbare Geschosse sind nicht zulässig.

Mindesthöhe für Gebäudeöffnungen

<sup>9</sup> Als Hochwasserschutzmassnahme gelten für Gebäudeöffnungen wie Eingänge und Lichtschächte die im Plan bezeichneten Mindesthöhen.

## 4. Gestaltung

Besonders gute  
Gesamtwirkung

<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 besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Behindertengerechtigkeit

<sup>2</sup> Die Umgebung ist fussgängerfreundlich zu gestalten. Alle Bauten sowie Spiel- und Ruheflächen müssen hindernisfrei zugänglich sein.

Dach

<sup>3</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

## 5. Freiraum

Spiel- und Ruheflächen

<sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten Spiel- und Ruheflächen sind gemäss Richtprojekt als attraktive, vielfältige und abwechslungsreiche, verkehrsfreie, öffentliche Aussenräume auszugestalten und zu bepflanzen. Die Gesamtfläche der Spiel- und Ruheflächen hat mindestens 1'900 m<sup>2</sup> zu betragen.

Platz

<sup>2</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Platz ist mit wenigen Materialien und in der Wirkung als grosszügige Freifläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Versickerung / Retention

<sup>3</sup> Das anfallende Meteorwasser ist primär zu versickern. Mit der Errichtung von Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden / Sickergalerien) gehen auch die im Situationsplan schematisch bezeichneten Retentionsräume einher. Die Lage und Grösse der Versickerungs- resp. Retentionsanlagen ist u.a. abhängig von den hydrogeologischen Untergrundverhältnissen und wird nach Massgabe des Spezialisten festgelegt. Diese bilden einen Bestandteil des Entwässerungskonzepts.

Bepflanzung

<sup>4</sup> Für die Begrünung des Freiraums sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

<sup>5</sup> Für die Erarbeitung des landschaftsarchitektonischen Projekts ist eine ausgewiesene Fachperson beizuziehen. Mit dem Baugesuch ist ein konkreter Bepflanzungsplan einzureichen.

Gemeinschaftliche  
Ausstattung

<sup>6</sup> An schematisch bezeichneter Lage ist auf der Grundlage eines landschaftsarchitektonischen Projektes ein Gemeinschaftsraum mit einer Grundfläche von mindestens 70 m<sup>2</sup> anzuordnen. Der Gemeinschaftsraum ist mit einer Küche und mit Sanitärräumen auszustatten.

<sup>7</sup> Wird im Rahmen der Projektierung eine gleichwertige Lösung für die Anordnung des Gemeinschaftsraumes gefunden, ist diese ebenfalls zulässig.

Uferstreifen

<sup>8</sup> Der im Plan bezeichnete Uferstreifen ist gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV naturnah zu gestalten.

<sup>9</sup> Es dürfen keine befestigten Flächen erstellt werden.

<sup>10</sup> Der Uferstreifen darf nicht zur Abstellung von Fahrzeugen oder zur Materiallagerung genutzt werden.

<sup>11</sup> Die Zugänglichkeit zum Gewässer für Unterhaltszwecke ist zu gewährleisten.

<sup>12</sup> Pflege und Unterhalt der Böschungen, sofern sich diese innerhalb der Gewässerparzelle befinden, wird vom Kanton an die Gemeinde delegiert. Ausserhalb der Gewässerparzelle sind für die extensive Pflege und den Unterhalt der Böschung die jeweiligen Grundeigentümer zuständig.

## 6. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage sowie zu den oberirdischen Parkplätzen hat ab der Tösstalstrasse über den Seemerrütiweg innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.

Wendebereich

<sup>2</sup> Im bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen mit einer Länge von mindestens 10 m zu erstellen (Radius Wendekreis mindestens 6.5 m).

Oberirdische Parkplätze

<sup>3</sup> Zusätzlich sind an der speziell bezeichneten Lage maximal 22 oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Diese sind gut in den Aussenraum zu integrieren.

Tiefgarage

<sup>4</sup> Im bezeichneten Bereich für Untergeschosse dürfen in der Tiefgarage Parkplätze für Bewohner und Besucher erstellt werden. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt gemäss Richtprojekt südlich des Wendeplatzes.

Öffentlicher Fuss- und  
Veloweg / Notzufahrt

<sup>5</sup> Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 3.5 m breiter Fuss- und Veloweg für die Öffentlichkeit vorzusehen. Das öffentliche Fuss- und Velowegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

<sup>6</sup> Der Seemerrütiweg dient als Zufahrt zur Gewässerparzelle zu Unterhaltszwecken.

<sup>7</sup> Der öffentliche Fuss- und Veloweg vom Seemerrütiweg zum Wendepplatz der Bruggwiesenstrasse dient zugleich als Notzufahrt zu den Wohnbauten.

Veloabstellplätze

<sup>8</sup> An gut zugänglicher Lage und in der Nähe der Hauseingänge sind geschützte Abstellplätze für Velos und Mofas vorzusehen. Pro Wohnung sind drei Veloabstellplätze auszuweisen, 50% davon müssen oberirdisch angeordnet sein.

Entwässerung

<sup>9</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

Containerstandort

<sup>10</sup> In dem im Plan bezeichneten Bereich ist ein Containerabstellplatz zu erstellen. Dieser hat sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und muss ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.

## 7. Umwelt

Energie

<sup>1</sup> Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen.

<sup>2</sup> Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist, sofern technisch möglich, Grundwasser zu nutzen. Ist eine Grundwassernutzung nicht möglich, so ist eine Holz-schnitzelheizung einzusetzen.

<sup>3</sup> Die energetischen Massnahmen sind in Anlehnung an die Vorgaben der Minergie-Richtlinien auszuführen. Dabei muss die gewichtete Energiekennzahl von 30 kWh pro m<sup>2</sup> im Jahr eingehalten werden. Dies entspricht dem Minergie-P-Grenzwert. Sämtliche Regeln und Gewichtungsfaktoren sind nach den Minergie-Richtlinien anzuwenden. Ausgenommen sind die kontrollierte Wohnungslüftung sowie die Zertifizierung.

Lärm

<sup>4</sup> Für die Baubereiche der Häuser A und B ist die Lage und die Orientierung aller im Richtprojekt bezeichneten Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume verbindlich. Für die Baubereiche der Häuser D und F sind die Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume im nördlichen Bereichsteil verbindlich. Ebenfalls zwingend sind in diesem Teilbereich die lärmwirksamen Loggien mit seitlichen Verglasungen.

Schutzräume

<sup>5</sup> Für Neu- und Umbauten sind im Gestaltungsplangebiet keine Schutzräume vorzusehen. Hingegen hat sich die Bauherrschaft an einem benachbarten Schutzraum zu beteiligen. Hierfür ist eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

---

## 8. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

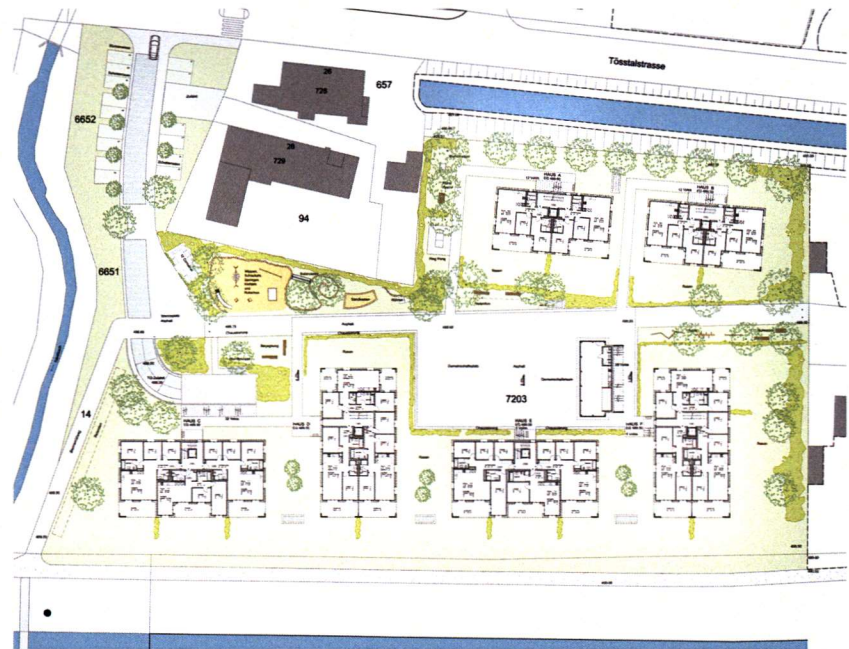
Der private Gestaltungsplan Seemerrütiweg wird mit der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig.



Privater Gestaltungsplan Seemerrütiweg

**Erläuternder Bericht**  
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

**Stand: Fassung für die Genehmigung**



Auftraggeberin

Baukonsortium Kollbrunn 1  
c/o R. Fuchs AG, Vivianstrasse 8, 8604 Volketswil

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich  
Fabio Trussardi  
Andreas Burkolter

<b>Inhalt</b>	<b>1. Einleitung</b>	<b>4</b>
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
	1.3 Verfahren	11
	1.4 Inhalte Gestaltungsplan	11
	<b>2. Richtprojekt</b>	<b>12</b>
	2.1 Grundsatz	12
	2.2 Bebauung	12
	2.3 Freiraum	14
	2.4 Erschliessung und Parkierung	16
	<b>3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan</b>	<b>17</b>
	3.1 Allgemeine Bestimmungen	17
	3.2 Nutzung	18
	3.3 Bebauung	18
	3.4 Gestaltung	21
	3.5 Freiraum	21
	3.6 Erschliessung und Parkierung	23
	3.7 Umwelt	25
	3.8 Schlussbestimmung	25
	<b>4. Mitwirkungsverfahren</b>	<b>26</b>
	4.1 1. Kantonale Vorprüfung	26
	4.2 2. Kantonale Vorprüfung	27
	4.3 Öffentliche Auflage	27
	<b>5. Verfahrensablauf</b>	<b>28</b>
<b>Beilagen</b>	<b>• Richtprojekt</b>	
	R. Fuchs Partner AG, Volketswil, vom 7.5.2014	
	<b>• Lärmgutachten Parkieranlagen</b>	
	Leuthard + Scherrer, Benglen, vom 8.3.2013	
	<b>• Lärmgutachten Tösstalstrasse</b>	
	Leuthard + Scherrer, Benglen, vom 14.3.2013	
	<b>• Gefahrenabklärung und Objektschutzmassnahmen</b>	
	Hunziker, Zarn und Partner AG, Aarau, vom 29.4.2014	

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

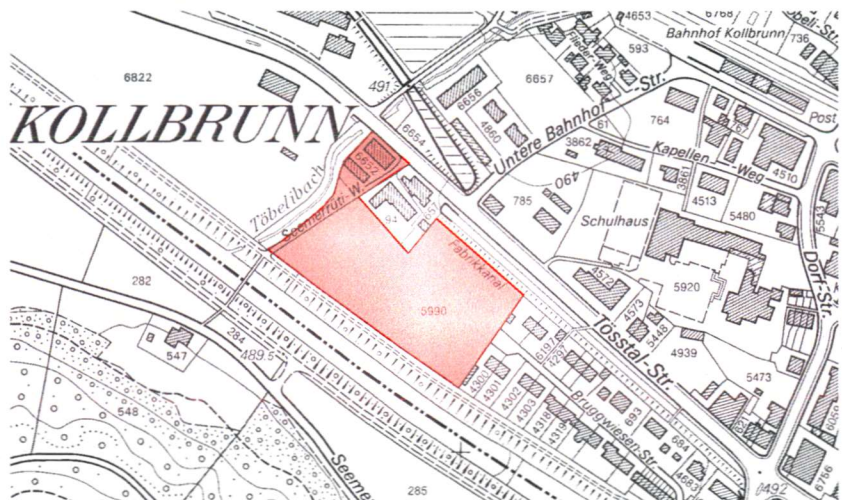
### Lage Gestaltungsplanareal

Die R. Fuchs Partner AG, Architektur und Baurealisierung, plant, am Seemerrütiweg im Ortsteil Kollbrunn der Gemeinde Zell eine Wohnüberbauung zu realisieren. Dafür wurde ein Vorprojekt mit sechs Mehrfamilienhäusern und insgesamt 60 Wohnungen erarbeitet.

Lage des Gestaltungsplans  
in der Gemeinde Zell ZH  
(roter Punkt)



Lage des Gestaltungsplans  
in Kollbrunn, Zell (ZH)



### Privater Gestaltungsplan

Gemäss Art. 34 Abs. 1 der Bauordnung kann in dem Masse, wie die gesamten Qualitätskriterien gemäss § 71 und § 79 ff PBG für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne berücksichtigt werden und zudem der Minergie-P-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung mindestens gewährleistet wird, zum Ausgleich von baulichen oder planerischen Sonderleistungen die zonengemässe Ausnutzungsziffer (AZ) in der Wohnzone W2c um bis 1/3 erhöht werden.

Folgende Parameter waren für die Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans im Rahmen der Arealüberbauung ausschlaggebend:

- **Einordnung in das Ortsbild**  
Die Wohnüberbauung bildet eine neue urbane Körnung am Dorfrand des Ortsteils Kollbrunn.
- **Nutzung des Bodens**  
Bei einer Arealüberbauung darf ein drittes Vollgeschoss realisiert werden, was auch geplant ist.
- **Architektur**  
Mit drei unterschiedlichen Gebäudetypen wird ein interessanter Wohnungsmix erreicht. Definition der Fassadenlänge und der Gestaltung der Attikageschosse (Volumen) im Sinne einer architektonisch guten Lösung.
- **Erschliessung**  
Die Erschliessung für die Tiefgarage soll über den Seemerrütiweg erfolgen. Der Seemerrütiweg muss hierfür örtlich zu einer zweispurigen Strasse ausgebaut werden.
- **Umgebungsgestaltung**  
Durch die Setzung der verschiedenen Haustypen entsteht ein zonierter Aussenraum. Die Überbauung ist frei von motorisiertem Individualverkehr. Die Zwischenräume in der Überbauung werden mit Spielplatz, Begegnungszonen und Privatgärten bespielt. Die Besucherparkplätze werden entlang des Seemerrütiwegs (oder Tiefgarage) angeordnet.
- **Hochwasserschutz**  
Die Grundstücke sind auf drei Seiten von Fliessgewässern umgeben (Töss, Töbelibach und Fabrikkanal). Im Zusammenhang mit der Hochwassergefährdung wurde ein entsprechendes Gefahrentgutachten erstellt (punktuelle Gefahrenabklärung mit erläuterndem Bericht von der Hunziker, Zarn und Partner AG, Aarau, vom 29.4.2014). Der Hochwasserschutz resp. Objektschutz ist nach Vorgabe des genannten Gutachtens zu gewährleisten.
- **Entwässerung**  
Gemäss geologischem Gutachten (Bericht der ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH, Zürich, vom 2.7.2012) ist der Untergrund gut bis sehr gut sickertfähig. Das anfallende Meteorwasser ist auf den Parzellen zu versickern (Versickerungsmulden/Sickergalerien). Der Grundwasserspiegel kann jedoch abhängig von den Wassermengen der Töss relativ stark ansteigen. Deshalb ist bei den Versickerungsanlagen ein Notüberlauf vorzusehen, der den Wasserüberschuss bei den seltenen Hochwasserereignissen über Meteorwasserleitungen in die Töss ableitet.
- **Energie**  
Es ist eine energiesparende Bauweise vorgesehen. Zur Wärmeerzeugung sind Grundwasserwärmepumpen oder Fernwärme (Holzschnitzelheizung) vorgesehen.

## 1.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen




















### Nutzungsplanung

Das 11'329 m<sup>2</sup> umfassende Planungsgebiet ist für Wohnbauten vorgesehen. Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen. Angestrebt wird ein Wohnquartier mit einem vielfältigen Wohnungsmix.

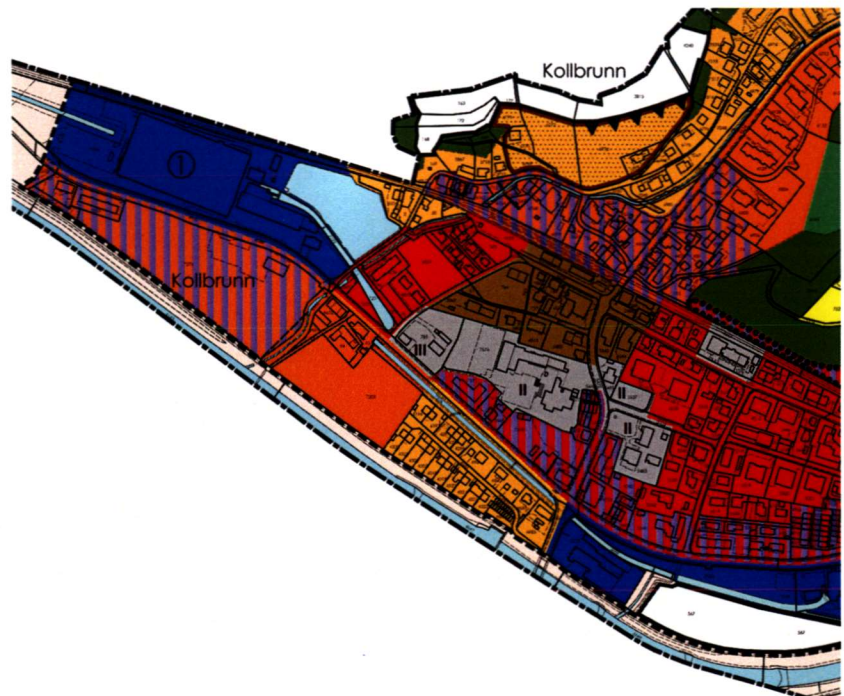
Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone W2c. Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in der Wohnzone W2c sind (vgl. Art. 23 Bau- und Zonenordnung):

- Ausnützungsziffer: 40 %
- Überbauungsziffer für besondere Gebäude: 7 %
- Gebäudehöhe: nach Massgabe der Vollgeschosszahl
- Vollgeschosse: max. 2
- Dachgeschosse: max. 2
- Gebäudelänge: max. 40 m
- Grenzabstand: min. 5.00 m / min. 10.00 m

### Ausschnitt Zonenplan

Bauzonen	
	K Kernzone
	Z Zentrumzone
	W2A Wohnzone, 2 Geschosse, A
	W2B Wohnzone, 2 Geschosse, B
	W2C Wohnzone, 2 Geschosse, C
	W3 Wohnzone, 3 Geschosse
	WG2 Wohnzone mit Gewerbeleichterung, 2 Geschosse
	WG3 Wohnzone mit Gewerbeleichterung, 3 Geschosse
	G Gewerbezone
	I Industriezone
	ÖB Zone für öffentliche Bauten
	F Freihaltezone
	E Erholungszone
	R Reservezone
	L Landwirtschaftszone
	Terrassenhausbauvorschriften
	Gestaltungsplanpflicht
	Aussichtsschutzgebiet
	Lärm vorbelastetes Gebiet

\* Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan



Für das Areal besteht gemäss Art. 34 der Bauordnung die Möglichkeit, die zonengemässe Ausnützungsziffer um bis zu 1/3 zu erhöhen und ein zusätzliches Vollgeschoss vorzusehen, sofern es weder öffentliche noch nachbarliche Interessen stört. Mit dem Gestaltungsplan kann für besondere Gebäude eine Überbauungsziffer festgelegt werden, die von der Bauordnung abweicht. Für interne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

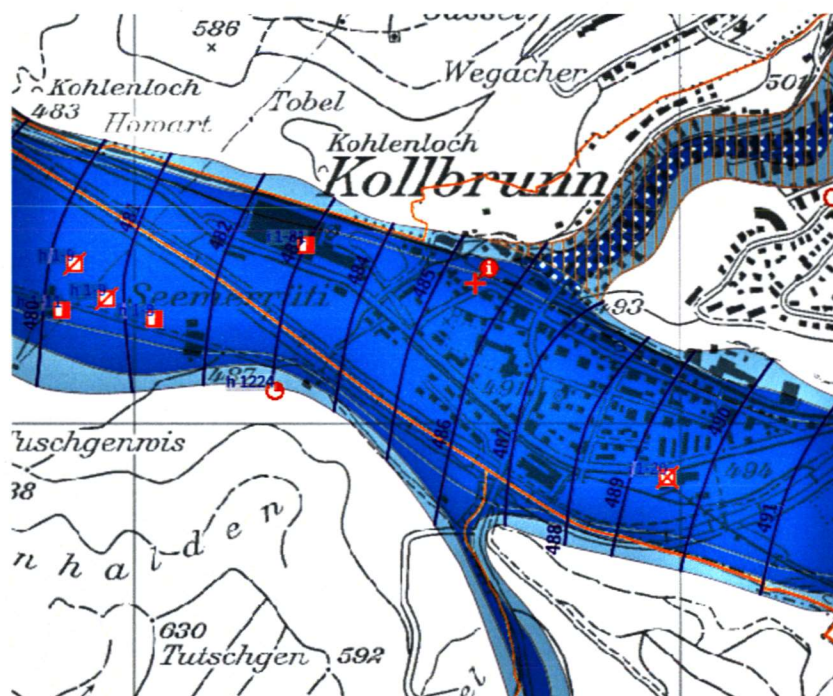
## Geologie, Grundwasser, Gewässerschutz

Das Untersuchungsareal liegt im Tösstal unmittelbar neben der Töss. Das Tösstal ist während der Eiszeiten von einem Seitenarm des Linthgletschers tief in die Molasse erodiert und mit Sedimenten von späteiszeitlichen Schmelzwasserströmen und der nacheiszeitlichen Töss bzw. deren Seitenbächen auf das heutige Niveau v.a. mit Schottern aufgefüllt worden.

Die gut durchlässigen Schotter bilden einen ausgezeichneten Grundwasserleiter, dessen Grundwasser intensiv genutzt wird. Dieser Wasserleiter wird insbesondere durch einsickerndes Tösswasser gespeisen. Gemäss Grundwasserkarten liegt der Grundwasserspiegel unter dem Untersuchungsareal bei Mittelwasserstand auf ca. 484 - 485 m ü.M. und bei Hochwasser auf ca. 485 - 486 m ü.M.

Ausschnitt Grundwasserkarte,  
Mittelwasserstand

Quelle: GIS-Browser;  
Landeskarten 1:25'000 bis 1:500'000;  
© swisstopo (5704001878);  
Übersichtsplan: © GIS-ZH



Zwischen der Töss und dem Grundwasserleiter besteht im Bereich des Untersuchungsareals eine Wechselwirkung, die vom Wasserstand der jeweiligen Gewässer abhängig ist. Bei hohen und mittleren Grundwasserspiegeln exfiltriert das Wasser in die Töss. Bei hohen Tössspiegeln infiltriert dieses in den Grundwasserleiter. Bei extremen Verhältnissen (Tösshochwasser) kann das Grundwasser durch infiltrierendes Tösswasser nachweislich derart ansteigen, dass dieses in die Keller der benachbarten Häuser unmittelbar am Fluss eindringt. Der Wasserstand dürfte in solchen Fällen etwa 1 - 2 m unter bestehendem Terrain liegen.

Gemäss interaktiver Gewässerschutzkarte befindet sich die Parzelle im Gewässerschutzbereich Au.

## Denkmalpflege, Verzicht auf Unterschutzstellung Gebäude an der Tösstalstrasse 18-22

Die beiden Gebäude an der Tösstalstrasse 18 bis 22, Arbeiterwohnhaus mit Waschhaus, zugehörig zum Spinnereiensemble Eduard Bühler, sind in der Objektliste der kantonalen Denkmalpflege zur Aufnahme ins Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung vorgesehen. Mit Schreiben vom 30. Mai 2013 reichte die Grundeigentümerschaft ein Provokationsverfahren nach § 213 PBG mit einem Antrag über die Schutzwürdigkeit der Gebäude ein. Mit Verfügung 4035/2014 vom 7. August 2014 der Baudirektion Kanton Zürich werden die beiden Gebäude nicht unter Schutz gestellt. Die Gebäude können somit zugunsten einer verkehrssicheren Erschliessung der Wohnüberbauung Seemerrütiweg und zur Anordnung der geforderten Parkplätze abgebrochen werden.

## Anschluss Tösstalstrasse

Die Erschliessung der Wohnüberbauung ist von der Tösstalstrasse her (Kantonsstrasse) über den Seemerrütiweg vorgesehen. Gemäss Verkehrssicherheitsverordnung ist der Seemerrütiweg als Quartiererschliessungsstrasse Typ B auszubauen. Besonderes Augenmerk muss dabei der Verkehrsführung, der Verkehrssicherheit, den Sichtverhältnissen auf die Tösstalstrasse und der Strassenraumgestaltung geschenkt werden. Das Arbeiterwohnhaus und das Waschhaus an der Tösstalstrasse 22/24 werden für eine zweckmässige Erschliessung (mit den notwendigen Sichtweiten) der Überbauung "Seemerrütiweg" abgebrochen. Für die Fussgänger ist zur Querung der Tösstalstrasse ein gesicherter Übergang mit Schutzinsel (Breite 2.0 m) vorzusehen. Die genaue Lage ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.

## Ideenskizze Anschluss Seemerrütiweg an die Tösstalstrasse














## Altlasten

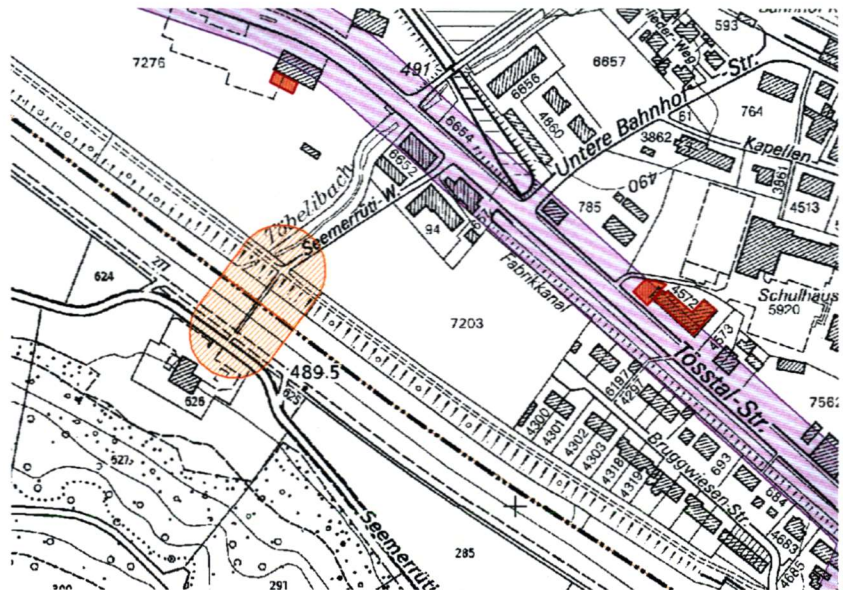
Gemäss Altlastenkataster KbS des Kantons Zürich bestehen keine Hinweise auf eine diesbezügliche Belastung der Parzelle Kat. Nr. 7203. Demgegenüber bestand ein Eintrag im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) bzgl. einer potenziellen, örtlichen Belastung des Bodens. Im Zuge der durchgeführten Baugrunduntersuchungen durch die ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH, Zürich, wurde der verdächtige Boden (Ober- und Unterboden) hinsichtlich chemischer Belastung untersucht.

Auf einem Parzellenstreifen entlang des Fabrikkanals lag die chemische Belastung des Bodens über den entsprechenden VBBö-Richtwerten jedoch noch unterhalb der Prüfwerte. Lediglich an dieser Stelle ist der Boden chemisch belastet, jedoch mit schwacher Konzentration (Kategorie II). Dieser Befund wird bei der Bodenverschiebung, welche durch eine akkreditierte Fachperson begleitet wird, berücksichtigt.

Ausschnitt Prüfperimeter für  
Bodenverschiebungen (PBV)

Quelle: GIS-Browser;  
Landeskarten 1:25'000 bis 1:500'000:  
© swisstopo (5704001878);  
Übersichtsplan: © GIS-ZH

-  Diverse Hinweise
-  Korrosionsschutzobjekte
-  Schiessanlagen
-  Waffenplätze
-  Gartenanlagen und Gärtnereien
-  Spezialkulturen
-  Verkehrsträger
-  Altbaugebiete (nur in Stadtkernen)
-  Ausgewählte Nutzungszonen (nur in Stadtkernen)

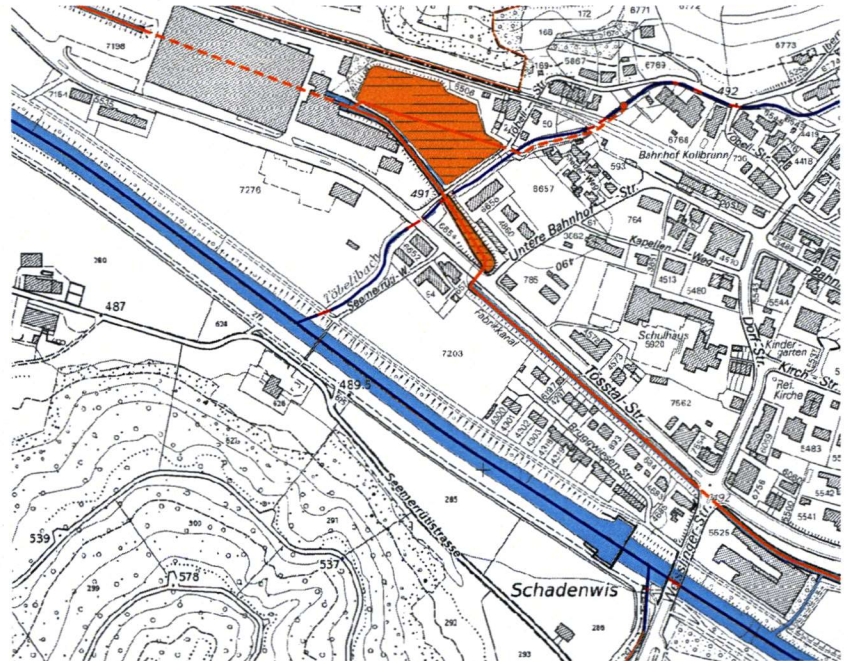


## Naturgefahren, Hochwasserschutz

Das Grundstück Kat. Nr. 7203 am Seemerrütiweg grenzt im Süden an die Töss und im Westen an den Töselibach. Aufgrund dieser Parzellenlage musste das Risiko einer Gefährdung der geplanten Bauobjekte infolge eines Hochwasserereignisses seltener Eintretenswahrscheinlichkeit – im vorliegenden Fall HQ300 resp. Hochwasser einer 300-jährlicher Wiederkehrperiode – untersucht werden. Aufgrund der Ergebnisse dieser Hochwassergefährdungsanalyse resultierten Hochwasserschutzziele, welche bei der Planung der Neuüberbauung eingeflossen und von den zuständigen Stellen wie AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich) und Gebäudeversicherung des Kantons Zürich GVZ geprüft und bzgl. dieser Planungsphase genehmigt worden sind.

Wasserrechtliche Konzessionen an  
fliessenden und stehenden öffentlichen  
Oberflächengewässern

Quelle: GIS-Browser;  
Landeskarten 1:25'000 bis 1:500'000;  
© swisstopo (5704001878);  
Übersichtsplan: © GIS-ZH



### 1.3 Verfahren

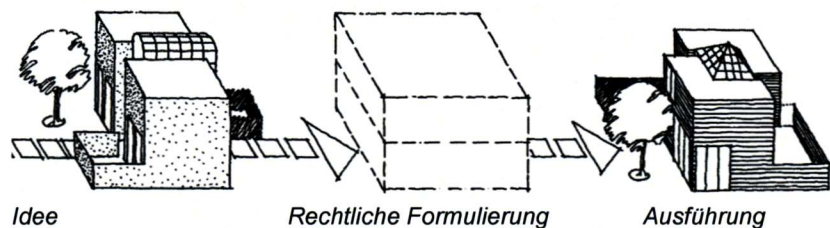
Privater  
Gestaltungsplan

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellt der Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan werden keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Gemeinderates. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

### 1.4 Inhalte Gestaltungsplan

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können.



## 2. Richtprojekt

### 2.1 Grundsatz

Bedeutung des Richtprojekts  
der R. Fuchs Partner AG,  
Volketswil

Als Grundlage für die Überbauung auf den Parzellen Kat. Nrn. 14, 6651, 6652 und 7203 dienen die nachfolgend beschriebenen konzeptionellen Vorgaben des Richtprojekts. Sie sind der Beschreibung des Vorprojekts der R. Fuchs Partner AG, Volketswil, vom 7.5.2014 entnommen.

### 2.2 Bebauung

Beziehung zum Ortsbild  
sowie zur baulichen und  
landschaftlichen Umgebung

Die geplante Überbauung schliesst an das kleinräumige Einfamilienhausquartier der Bruggwiesenstrasse an. Mit der vorgesehenen Dreigeschossigkeit samt den zusätzlichen Attikageschossen bildet sie eine neue urbane Körnung am Dorfrand. Die Orthogonalität der Gebäude an der Bruggwiesenstrasse wird aufgenommen und Richtung Seemerrütiweg weitergeführt. Der Terrainverlauf der bestehenden Topografie wird ausgeglichen. Die bestehende Senke zwischen der Töss und dem Fabrikkanal wird um maximal 1.50 m aufgefüllt. Zur Töss und zum Töbelibach wird mit reichhaltiger Bepflanzung und Ruderalflächen zur Regenwasserversickerung ein natürlicher Abschluss der urbanen Bebauung erstellt.

Durch Aufsetzen eines zusätzlichen Geschosses zur Regelbauweise entstehen ökonomische Baukörper mit nachhaltiger Nutzung des Bodens und einem zweckmässigen Verhältnis von Wohn- und Freiraum.

Visualisierung Nordansicht  
der Wohnüberbauung



## Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude

Mit drei unterschiedlichen Baukörpern wird eine Vielfalt von Wohnungsgrössen erzielt. Die unterschiedlich angeordneten, rechteckigen Baukörper ermöglichen die ideale Ausrichtung für jede Wohnung bzw. der einzelnen Wohn- und Schlafzimmer.

In die Gebäude sind Balkonschichten eingebettet. Die teilweise umschlossenen Balkone unterstützen die klare Kubatur der Gebäude und haben den Charakter privater Patios. Alle Wohnzimmer haben direkten Zugang zu den Balkonen oder Sitzplätzen. Die Küchen sind offen an die Ess- und Wohnzimmer angegliedert. Die Nebenräume sind wo möglich nach Norden ausgerichtet und dienen als Pufferzone zur Lärmquelle der Tösstalstrasse.

Regelmässig gesetzte Öffnungen präzisieren das ruhige Erscheinungsbild der Gebäude und verleihen den modern organisierten Wohnungen eine spezifische Identität.

## Visualisierung Südansicht der Wohnüberbauung



## Behindertengerechtes Bauen

Die Überbauung wird nach den Anforderungen der Behindertenkonferenz Kanton Zürich erstellt. Die Hauszugänge, die Tiefgarage und die Erschliessung der Spiel- und Ruheflächen werden behindertengerecht erstellt. Alle Nasszellen und Küchen können behindertengerecht ausgebaut werden.

Lage, Zweckbestimmung,  
Umfang und Gestaltung  
der Freiräume

## 2.3 Freiraum

Durch die Setzung der Volumen, die Erschliessung und den zentralen Gemeinschaftsplatz entsteht ein wohl zonierter Wohnfreiraum. Spielbereiche, Ruhezonon, Grillstellen und grosszügige Sitzelemente bilden einen breiten Fächer an Nutzungsmöglichkeiten in der Natur. Die (halb)öffentlichen Freiräume werden durch die privaten, direkt von den Wohnzimmern erschlossenen privaten Gärten ergänzt.

Durch die standortgerechte Bepflanzung und die vielfältigen Blickbeziehungen (vor allem zum Tössraum und zum Töbelibach) entsteht eine enge Integration der Siedlung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild. Das Wegsystem der Siedlung ist in alle Richtungen an das bestehende Wegnetz Kollbrunns angeschlossen und gibt der Überbauung einen offenen, durchlässigen Charakter. Die grosszügige Vegetation trägt zu einer guten Gesamtwirkung und einem natürlichen Erscheinungsbild der Anlage bei. Die Retentionsbecken sind nicht nur für den Rückhalt und die Versickerung des anfallenden Regenwassers wirksam, sondern bilden auch ökologisch wertvolle Flächen.

Situation Freiraumkonzept



Gestaltungstypen

Die Siedlungsfreiräume bilden sich im Wesentlichen aus vier Gestaltungstypen: Begegnungsräume, Ruheräume, Spielplätze und der zentrale Gemeinschaftsplatz. Durch die Anordnung dieser Elemente entlang der Wegverbindung von Bruggwiesenstrasse und Seemerrütiweg entsteht eine zentrale öffentliche Quartierachse.

## Begegnungsräume

Die Begegnungsräume schaffen Orte, die die Siedlungsbewohner in ihrer ganzen sozialen, ethnischen und demografischen Vielfalt ansprechen. Sie zeichnen sich durch hohe Gestaltungsqualität und Funktionalität aus. Ausstattungselemente für die Begegnungsräume können beispielsweise Grillstellen, Sitzbänke und Tische sowie individuell bespielbare Freifläche sein.

## Ruheräume

Die Ruheräume bieten Rückzugsmöglichkeiten in geschützten Nischen, die mit einfachen Sitzmöglichkeiten möbliert sind.

## Spielplätze

Die Spielplätze bieten ein differenziertes Spielangebot für Kleinkinder, Jugendliche und Erwachsene.

Sie sind mit körperlich, sozial und pädagogisch wertvollen Spielgeräten (Bewegungskoordination, soziale Interaktion, haptische Qualitäten) ausgestattet und bestehen aus natürlichen und nachhaltigen Materialien.

## Gemeinschaftsplatz

Der zentrale Gemeinschaftsplatz schafft den sozialen Mittelpunkt für die Bewohner und die Besucher des Quartiers. Er ist Ort der Begegnung, des Feierns, Spielens und Werkens. Der Gemeinschaftsplatz verknüpft die verschiedenen Siedlungsfreiräume und schafft eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Gestaltungsschwerpunkt liegt auf einer freien Möblierbarkeit und grosser Nutzungsflexibilität.

## Containerstandort

Der Containerabstellplatz muss sich besonders gut in die Umgebung einordnen. Er ist Bestandteil des Freiraumkonzepts.

## 2.4 Erschliessung und Parkierung

### Verkehrslösung

Die Tiefgarage und die Besucherparkplätze werden über den Seemerrütiweg erschlossen. Die Überbauung ist frei von motorisiertem Individualverkehr und die Bruggwiesenstrasse wird nicht zusätzlich belastet. Die Besucherparkplätze werden entlang des Seemerrütiwegs oder in der Tiefgarage angeordnet. Veloabstellplätze für den Tagesbedarf werden bei den Hauseingangsbereichen erstellt. Zusätzlich werden Veloräume mit Kinderwagenabstellplätzen im Untergeschoss zur Verfügung gestellt.

### Situationsplan Untergeschoss / Tiefgarage



### Energieversorgung

Die Überbauung wird mit verschärften energetischen Massnahmen gegenüber den kantonalen Vorschriften erstellt. Zur Wärmegewinnung werden eine nachhaltige Fernwärme (Holzschnitzelheizung) oder Grundwasserwärmepumpen eingesetzt.

### Art und Grad der Ausrüstung

Der zentrale Containerplatz befindet sich bedienungs- und unterhaltsfreundlich in der Nähe der Siedlungsausfahrt beim Wendepunkt des Seemerrütiwegs.

## 3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

### 3.1 Allgemeine Bestimmungen

#### Zweck

Ziff. 1 Abs. 1

Der private Gestaltungsplan Seemerrütiweg bezweckt, die Erstellung einer besonders gut in die bauliche Umgebung integrierten Wohnüberbauung, welche bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung und Energie qualitativ hochstehend ist. Ausserdem ist die Einhaltung der Lärmgrenzwerte (Planungswerte) zu gewährleisten.

#### Bestandteile

Ziff. 1 Abs. 2

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient den Behörden der Gemeinde Zell und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

#### Geltungsbereich

Ziff. 1 Abs. 3

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 14 mit einer Fläche von 383 m<sup>2</sup>, Kat. Nr. 6651 mit einer Fläche von 209 m<sup>2</sup>, Kat. Nr. 6652 mit einer Fläche von 865 m<sup>2</sup> und Kat. Nr. 7203 mit einer Fläche von 9'872 m<sup>2</sup>. Die Landfläche beträgt somit insgesamt 11'329 m<sup>2</sup>.

#### Ergänzendes Recht

Ziff. 1 Abs. 4

Grundsätzlich orientiert sich das bauliche Konzept an den Vorgaben der Bauordnung Zell. Es sind keine Abweichungen von den Bestimmungen der Regelbauweise erforderlich. Die Bauordnung vom 7. Dezember 2013 bildet die Basis des Gestaltungsplans.

Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Zell massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

#### Richtprojekt

Ziff. 1 Abs. 5

Zur Vereinfachung des Vollzugs sollen als Beurteilungsstandard die Projektideen des Richtprojektes des Architekturbüros R. Fuchs Partner AG, Volketswil, dienen. Das Richtprojekt zeigt exemplarisch auf, wie die Wohnüberbauung auf den Grundstücken Kat. Nrn. 6651, 6652 und 7203 gestaltet werden könnte. Es hat auf diesen Grundstücken richtungsweisenden Charakter für Überbauung (insbesondere Grundrisse und Fassadengestaltung), Umgebungsgestaltung und Lärmschutz. Ortsbauliche Verbesserungen sind erwünscht und zu unterstützen, Verschlechterungen sind abzulehnen.

### 3.2 Nutzung

Nutzweise  
Ziff. 2 Abs. 1

Gemäss Art. 25 Abs. 2 der Bauordnung der Gemeinde Zell sind in der zweigeschossigen Wohnzone W2c, nebst der Wohnnutzung, dauernd gewerblich genutzte Flächen bis maximal 1/3 der Gesamtnutzfläche zugelassen. Die Nutzung im Gestaltungsplangebiet richtet sich nach diesen Vorgaben.

### 3.3 Bebauung

Abbruch zulässig  
Ziff. 3 Abs. 1

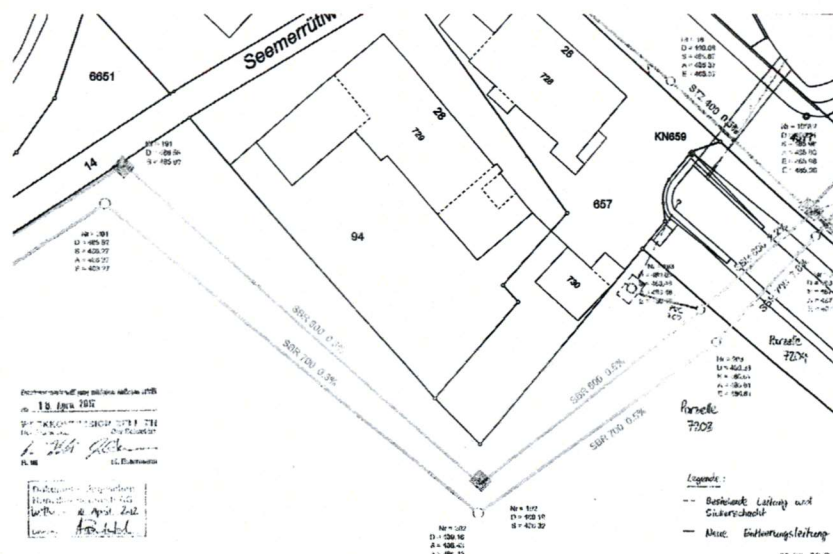
Das im Situationsplan mit "Abbruch zulässig" bezeichnete Arbeiterwohnhaus und das Waschhaus an der Tösstalstrasse 22/24 können rückgebaut werden.

Baubereiche  
Ziff. 3 Abs. 2

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums wurden diese Baubereiche bewusst grosszügig festgelegt. Die Begrenzungen des Baubereichs sind als Grenzabstandslinien zu verstehen. Vorspringende Gebäudeteile dürfen diese Linien nicht überragen. Erleichterungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG finden keine Anwendung.

Das Gebiet Kollbrunn wird im Trennsystem entwässert. Auf dem Grundstück verlaufen zwei öffentliche Meteorwasserleitungen von der unteren Bahnhofstrasse/Tösstalstrasse in Richtung Töss. Eigentümerin der Meteorwasserleitungen ist der Zweckverband Abwasserverband Tösstal. Bauten haben gegenüber den beiden Leitungen einen Abstand von 3.0 m einzuhalten. Die Baubereiche halten diese Bestimmung ein.

Lage der Kanalisationsleitungen  
im Gestaltungsplangebiet



## Geschossfläche

Ziff. 3 Abs. 3-5

Die maximal zulässige Ausnützung über das gesamte Gestaltungsplanareal entspricht den Zonenvorschriften gemäss der Bau- und Zonenordnung.

Es besteht evtl. die Möglichkeit, das Gemeindegrundstück Kat. Nr. 6651 vor der Genehmigung des Gestaltungsplans von der R. Fuchs AG / Trade Tool AG zu erwerben.

In den folgenden beiden Tabellen wird die maximal zulässige Geschossfläche auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt.

Berechnung der maximal zulässigen Geschossfläche gemäss Bau- und Zonenordnung

Parzelle Kat. Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Ausnützungsziffer AZ 40% (Art. 18)	Bonus Ausnützung +1/3 AZ (Art. 29)	Geschossfläche Total in m <sup>2</sup>
14	383	0.0 (Wegparzelle)	0.000	0.000
6651	209	83.600	27.867	111.467
6652	865	Bestand	0.000	0.000
7203	9'872	3'948.800	1'316.267	5'265.067
<b>Total</b>	<b>11'329</b>	<b>4'032.400</b>	<b>1'344.134</b>	<b>5'376.534</b>

Aufteilung der maximal zulässigen Geschossfläche (m2) auf die einzelnen Baubereiche

Baubereiche	Ausnützung Richtprojekt	Reserve Richtprojekt	Max. zulässige Ausnützung
A	638	13	651
B	638	13	651
C	1'030	0	1'030
D	1'007	0	1'007
E	1'030	0	1'030
F	1'007	0	1'007
<b>Total</b>	<b>5'350</b>	<b>26</b>	<b>5'376</b>

Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind gemäss § 255 PBG alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe.

Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen sind bis zu 5 % der Geschossfläche zulässig.

### Mantellinie für Untergeschosse

Ziff. 3 Abs. 6

In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich dürfen unterirdische Gebäude und solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, erstellt werden.

### Besondere Gebäude

Ziff. 3 Abs. 7

Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Gegenüber Nachbargrundstücken haben besondere Gebäude einen Mindestabstand von 3.5 m einzuhalten.

### Geschosszahl

Ziff. 3 Abs. 8

Im Hinblick auf eine optimale Nutzung des Areals und im Sinne einer inneren Entwicklung können in Anwendung von Art. 34 Abs. 3 der Bauordnung innerhalb der Baubereiche drei Vollgeschosse realisiert werden. Öffentliche und nachbarliche Interessen werden dabei nicht gestört.

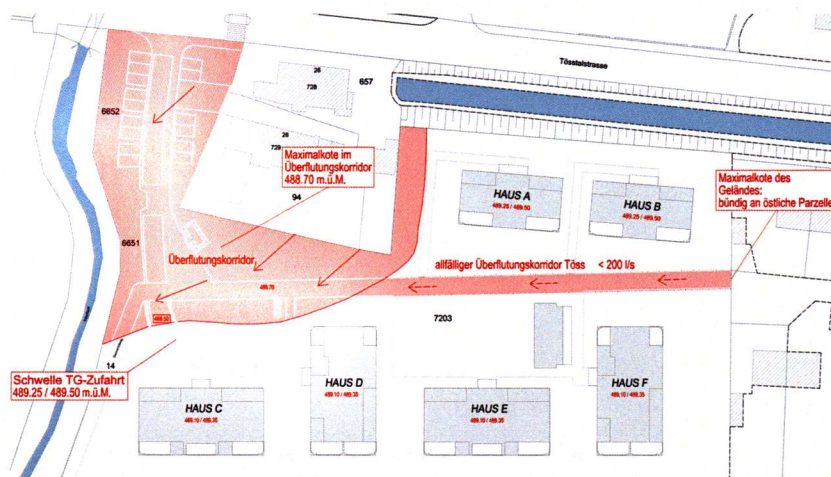
Anrechenbare Untergeschosse sind nicht zulässig.

### Mindesthöhe für Gebäudeöffnungen

Ziff. 3 Abs. 9

Als Hochwasserschutzmassnahmen gelten für Gebäudeöffnungen wie Eingänge, Fenster, Lichtschächte etc. die im Situationsplan bezeichneten Mindesthöhen (vgl. beiliegender Bericht der Hunziker, Zarn und Partner AG, Aarau, vom 29.4.2014).

Objektschutzmassnahmen mit Angaben des HQ 300-Wasserspiegels, der Schutzkote inkl. 25 cm Freibord und des Überflutungskorridors (Plan siehe beiliegendes Richtprojekt)



### 3.4 Gestaltung

Besonders gute  
Gesamtwirkung  
Ziff. 4 Abs. 1

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass im Sinne von § 71 PBG eine "besonders gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Dies im Gegensatz zur im Gesetz verlangten "befriedigenden" Gesamtwirkung. Diese Gestaltungsqualität gemäss § 71 PBG sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Behindertengerechtigkeit  
Ziff. 4 Abs. 2

Gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz sind Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten behindertengerecht zu gestalten. Der Zugang wie auch das Innere des Gebäudes sind im Sinne von § 239 PBG und nach den Anforderungen der SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" zu planen und auszuführen.

Dach  
Ziff. 4 Abs. 3

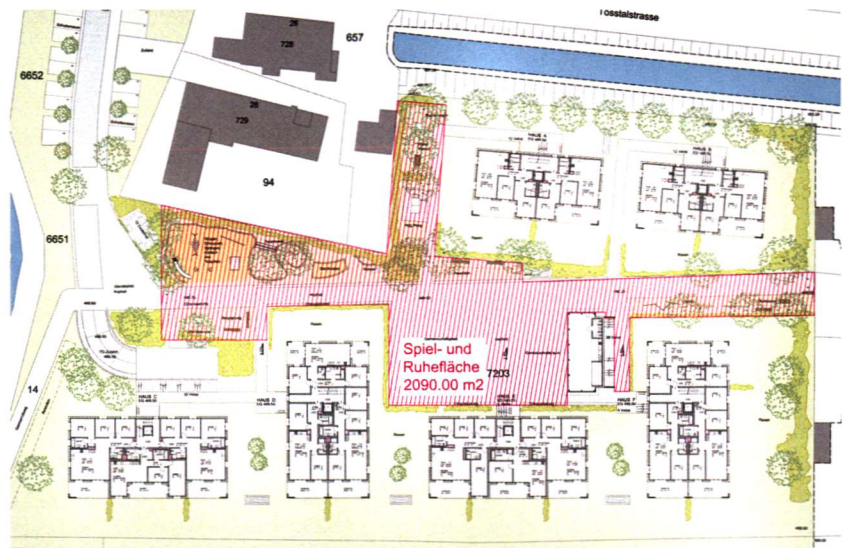
Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind die Dächer zu begrünen. Abweichungen sind zulässig, falls das Dach zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt wird. Terrassen sind auf den Dächern nicht zulässig.

### 3.5 Freiraum

Spiel- und Ruheflächen  
Ziff. 5 Abs. 1

Für die Bewohner sind innerhalb des Gestaltungsplanareals vielfältige und abwechslungsreiche Spielplätze sowie Ruheflächen mit einer Fläche von mind. 1'900 m<sup>2</sup> anzuordnen. Gemäss Art. 41 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung müssen die Spiel- und Ruheflächen mindestens 15% der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG umfassen. Dies würde einer Fläche von 1'480.8 m<sup>2</sup> entsprechen (15% von 9'872 m<sup>2</sup>).

Anordnung der geforderten Spiel- und  
Ruheflächen gemäss Richtprojekt



## Platz

Ziff. 5 Abs. 2

Die im Richtprojekt dargestellten Abgrenzungen und Ausstattungen des Platzes haben richtungsweisenden Charakter. Die genaue Lage, Ausdehnung und Ausstattung dieser Fläche sind mit dem Bauprojekt zu bestimmen.

## Versickerung/Retention

Ziff. 5 Abs. 3

Die Entwässerung hat sich grundsätzlich nach dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Zell zu richten. Dazu sind die Erkenntnisse aus dem geologischen Gutachten der ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH hinsichtlich Versickerung von unverschmutztem Abwasser zu berücksichtigen.

Das Regenwasser ist primär mittels Versickerungsbecken und/oder Sickergalerien zu versickern und zu retendieren. Die Lage und Grösse der Versickerungs- resp. Retentionsanlagen ist abhängig von den hydrogeologischen Untergrundverhältnissen und wird nach Massgabe des Spezialisten festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Grössen von solchen Anlagen durch einen Spezialisten nachzuweisen.

Die Grundstücksentwässerung hat gemäss Norm SN 592 000 "Liegenschaftsentwässerung" von 2002 zu erfolgen. Im Weiteren ist für die Regenwasserentsorgung die BUWAL-Wegleitung "Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen" von 2002 und die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" vom November 2002 zu beachten.

## Bepflanzung

Ziff. 5 Abs. 4-5

Mit der Baueingabe ist für die Freiraumgestaltung ein landschaftsarchitektonisches Projekt einzureichen. Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung des Freiraums standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

## Gemeinschaftliche Ausstattung

Ziff. 5 Abs. 6-7

Für die Quartierbewohner ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage eine angemessene, gemeinschaftliche Ausstattung im Sinne eines Gemeinschaftsraumes anzuordnen.

Mit einer Grösse von 70-100 m<sup>2</sup> und ausgestattet mit Küche und WC-Anlagen entsteht ein Multifunktionsraum für Feste, Workshops, kulturelle Anlässe, Filmvorführungen und Kurse. Der Gemeinschaftsraum ergänzt den Gemeinschaftsplatz um einen geschlossenen, witterungsunabhängig nutzbaren Raum. Falls der Gemeinschaftsraum zusammen mit der Nachbarüberbauung auf deren Grundstück erstellt wird, wird der Gemeinschaftsplatz nicht beeinträchtigt.

Während dem Gestaltungsplanverfahren bestand die Idee, den Gemeinschaftsraum im Gebäude auf der angrenzenden Parzelle Kat. Nr. 7276 vorzusehen und somit den Gemeinschaftsraum ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters anzuordnen. Eine solche Lösung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen und ist – sofern weder öffentliche noch nachbarliche Interessen gestört werden, es zu einer besseren Ge-

## Uferstreifen

Ziff. 5 Abs. 8-12

samtgestaltung führt und die Funktionen als Gemeinschaftshaus sowie die Auswirkungen auf den zentralen Platz als Begegnungsraum der Siedlung nicht negativ beeinflusst – grundsätzlich möglich.

Die Gestaltung und Nutzung des Uferstreifens ist in Art. 41c Abs. 1 und 2 der Gewässerschutzverordnung des Bundes verankert.

Der Uferstreifen ist naturnah zu gestalten. Es sind standortgerechte Pflanzen zu wählen. Es sind keine befestigten Flächen oder Wege zulässig, sofern diese nicht einem öffentlichen Interesse entsprechen. Weder ober- noch unterirdische Bauten und Anlagen sind zulässig.

Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers sind nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist.

## Zu- und Wegfahrt

Ziff. 6 Abs. 1

## 3.6 Erschliessung und Parkierung

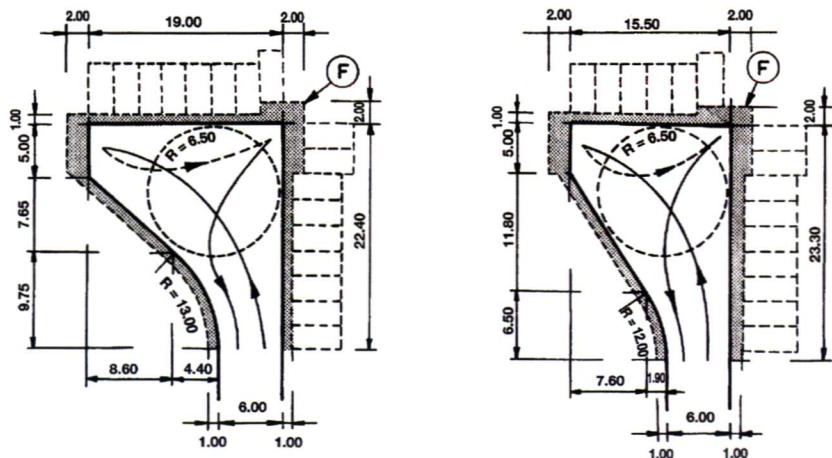
Die Zu- und Wegfahrt erfolgt für alle Baubereiche von der Tössalstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs. Bei der Anordnung der Zufahrt sind die technischen Anforderungen gemäss Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten.

## Wendebereich

Ziff. 6 Abs. 2

Im Wendebereich ist für einen Lastwagen ohne Anhänger mit einer Länge von mindestens 10 m eine Wendemöglichkeit sicherzustellen. Der Wendekreis hat mindestens einen Radius von 6.5 m aufzuweisen (z.B. Wendehammer gemäss Norm SN 640 052).

Wendehammer für einen 10-m-Lastwagen (links) und für einen 8-m-Lastwagen (rechts), mit Wendeschleife für Personewagen, Wendekreis Radius jeweils 6.5 m (Quelle: SN 640 052)



### Oberirdische Parkplätze

Ziff. 6 Abs. 3

Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Parkplätze ist die Bau- und Zonenordnung massgebend. Für Besucher dürfen höchstens 22 Parkplätze in dem im Plan schematisch bezeichneten Bereich oberirdisch erstellt werden.

### Tiefgarage

Ziff. 6 Abs. 4

Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Parkplätze ist die Bau- und Zonenordnung massgebend. Pro Wohnung ist mindestens ein unterirdisch angeordneter Personenwagenabstellplatz vorzusehen.

### Öffentlicher Fuss- und Veloweg / Notzufahrt

Ziff. 6 Abs. 5-7

Der Wendepplatz der Bruggwiesenstrasse soll neu mit einem Fuss- und Veloweg mit dem Seemerrütiweg verbunden werden. Der Seemerrütiweg ist zu erhalten, kann jedoch in der Lage dem geplanten Bebauungs- und Erschliessungskonzept angepasst werden. Die geplanten Wegführungen werden im Gestaltungsplan festgelegt.

Mit dem öffentlichen Fuss- und Veloweg wird auch die Zufahrt zur Gewässerparzelle zu Unterhaltszwecken gewährleistet.

Der öffentliche Fuss- und Veloweg vom Seemerrütiweg zum Wendepplatz der Bruggwiesenstrasse dient zugleich als Notzufahrt zu den geplanten Wohnbauten und ist entsprechend zu dimensionieren und auszubauen.

### Veloabstellplätze

Ziff. 6 Abs. 8

Für Velos sind gut zugängliche und geschützte Abstellmöglichkeiten sowohl für die Bewohner als auch für die Besucher vorzusehen. Pro Wohnung sind 3 Veloabstellplätze zu erstellen.

### Entwässerung

Ziff. 6 Abs. 9

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen. Das Konzept hat sich grundsätzlich nach dem GEP der Gemeinde Zell zu richten. Unverschmutztes Abwasser ist im Sinne eines Trennsystems zu versickern. Die Grundstücksentwässerung hat gemäss Norm SN 592 000 "Liegenschaftsentwässerung" von 2002 zu erfolgen. Im Weiteren ist für die Regenwasserentsorgung die BUWAL-Wegleitung "Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen" von 2002 und die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" vom November 2002 zu beachten.

Das Gestaltungsplangebiet "Seemerrütiweg" in Kollbrunn soll mit ca. 130 Einwohnerwerten zusätzlich am Hauptsammelkanal des Abwasserverbandes Tösstal angeschlossen werden. Dabei werden mehr spez. Einwohnerwerte angeschlossen als nach Generellen Entwässerungsplan vorgesehen. Gemäss E-Mail des Abwasserverbandes Tösstal vom 8. Mai 2014 ist aus Sicht des Abwasserverbandes Tösstal der Anschluss des Gestaltungsplangebiets "Seemerrütiweg" am Hauptsammelkanal möglich.

## Containerstandort

Ziff. 6 Abs. 10

Der Containerabstellplatz ist im Bereich der Zufahrt zu den oberirdischen Besucherparkplätzen anzuordnen. Der Containerabstellplatz ist besonders gut in die Umgebung einzuordnen und muss ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.

## 3.7 Umwelt

### Energie

Ziff. 7 Abs. 1-3

Die Wohnüberbauung soll in energiesparender Bauweise erstellt werden.

Die energetischen Massnahmen sind in Anlehnung an die Vorgaben der Minergie-Richtlinien auszuführen. Die Kontrolle des Nachweises sowie des Bauvollzugsablaufes wird durch eine spezialisierte Firma mit Besitz der privaten Kontrollen der Fachbereiche Wärmedämmung, Heizungsanlagen, Klima und Belüftungsanlagen im Auftrag der Gemeinde erstellt.

### Lärm

Ziff. 7 Abs. 4

Die Wohnzone W2c ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Weil das Gestaltungsplangebiet bisher nicht erschlossen ist, sind die Planungswerte einzuhalten.

Weitere Hinweise siehe beiliegende Lärmgutachten.

### Schutzräume

Ziff. 7 Abs. 5

Da gemäss vorliegendem Richtprojekt kein Schutzraum vorgesehen ist, hat sich die Bauherrschaft in Absprache mit der Gemeinde Zell an einem benachbarten Schutzraum zu beteiligen. Im Baubewilligungsverfahren sind die Anzahl Schutzplätze festzulegen und eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

## 3.8 Schlussbestimmung

### Inkrafttreten

Ziff. 8 Abs. 1

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung, die ortsbaulich überzeugend sowie nachhaltig und kostenbewusst ist und damit sowohl die Anforderungen der Gemeinde als auch diejenigen der Bauherrschaft erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse der privaten Investoren sind aufeinander abgestimmt.

Der private Gestaltungsplan wird mit der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig.

Grundlage für eine  
städtebaulich gelungene  
Wohnüberbauung

## 4. Mitwirkungsverfahren

### 4.1 1. Kantonale Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung vom 7. Januar 2014 hält in seiner Gesamtbeurteilung fest, dass der private Gestaltungsplan die Grundlagen für eine städtebaulich gelungene Wohnüberbauung schafft. Das Richtprojekt weist eine gute städtebauliche Struktur und architektonische Gestaltung auf. In der weiteren Projektierung ist jedoch darauf zu achten, dass die Platz- und Umgebungsgestaltung von hoher Qualität ist und diese auch im Gestaltungsplan sichergestellt wird.

Nachfolgend sind diejenigen Punkte erwähnt, die nicht berücksichtigt werden konnten:

- Die Anzahl oberirdischer Parkplätze wird nicht reduziert. Mit den vorgesehenen Bestimmungen und dem richtungsweisenden Freiraumkonzept gemäss Richtprojekt wird die besonders gute Gestaltung der Umgebung ausreichend sichergestellt.
- Die Empfehlung, die maximalen Geschossflächen zu runden, wird als nicht zweckmässig erachtet. Die im Gestaltungsplan festgelegte maximale Geschossfläche entspricht den Zonenvorschriften gemäss der Bau- und Zonenordnung. Die Aufteilung der Flächen in die einzelnen Baubereiche ist gemäss Vorgabe des Richtprojekts vorgenommen worden, weshalb kein weiterer Spielraum besteht, die Werte zu runden.
- Die Bestimmungen zur Gestaltung (Ziffern 4 ff.) werden in Kombination mit der Ziffer 1, Abs. 5 "Richtprojekt" als angemessen und zweckmässig für die Sicherstellung einer besonders guten Gestaltung erachtet, weshalb diese Bestimmungen nicht ergänzt werden.
- Gemäss Art. 45 der Bauordnung sind mindestens 2 geschützte Veloabstellplätze zu erstellen. Im Gestaltungsplan werden 3 gefordert, weshalb nebst dieser Verschärfung keine weiteren Bestimmungen gemäss der VSS Norm notwendig sind.

Empfehlungen und Auflagen aus der ersten Vorprüfung, grösstenteils aufgenommen und umgesetzt

## 4.2 2. Kantonale Vorprüfung

Der 2. Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung vom 15. Juli 2014 hält in seiner Gesamtbeurteilung weiterhin fest, dass der private Gestaltungsplan die Grundlagen für eine städtebaulich gelungene Wohnüberbauung schafft. Die Empfehlungen und Auflagen aus der ersten Vorprüfung wurden grösstenteils aufgenommen und umgesetzt. Die Empfehlungen aus der 2. Vorprüfung wurden soweit möglich berücksichtigt.

Bei den Mehrfamilienhäusern ist eine Fensterlüftung vorgesehen. Auf eine kontrollierte Wohnungslüftung wird insbesondere wegen des erhöhten Unterhaltsbedarfs, der Überhitzungsgefahr im Sommer sowie des inneren und äusseren Lärms verzichtet. Ausserdem wird keine Zertifizierung der Überbauung angestrebt, weshalb eine kontrollierte Wohnungslüftung nicht zwingend ist.

## 4.3 Öffentliche Auflage

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 PBG. Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

Die Auflage fand vom 3. November 2014 bis 5. Januar 2015 statt. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

## 5. Verfahrensablauf

Januar - Juni 2013	Planaufstellung durch die Grundeigentümer
Juni 2013	Eingabe des Gestaltungsplanentwurfs durch die Grundeigentümer an die Gemeinde
Juni – September 2013	Beratung in der Baubehörde und im Gemeinderat
September 2013 – Januar 2014	1. Vorprüfung durch ARE
Januar – Mai 2014	Anpassung der Planvorlagen aufgrund 1. Vorprüfung ARE
Mai – Juli 2014	2. Vorprüfung durch ARE
Juli – Oktober 2014	Anpassung der Planvorlagen aufgrund 2. Vorprüfung ARE
3. November 2014 – 5. Januar 2015	Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen
Januar 2015	Behandlung der Einwendungen / Anpassung der Planvorlagen aufgrund öffentlicher Auflage
Januar 2015	Aufstellen des Gestaltungsplans durch die Grundeigentümer und Einreichen an den Gemeinderat
Februar 2015	Zustimmung durch den Gemeinderat
April 2015	Genehmigung durch die Baudirektion
Mai 2015	Rekursfrist 30 Tage
Mai 2015	Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten GP