

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 25. Mai 1994

1466. Privater Gestaltungsplan Töss, Rikon

Am 16. März 1994 stimmte die Gemeindeversammlung Zell dem privaten Gestaltungsplan Töss, Rikon, zu. Gegen diese Vorlage ist kein Rekurs erhoben worden. Mit Schreiben vom 3. Mai 1994 ersucht der Gemeinderat Zell um die Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der Gestaltungsplan Töss bezweckt die Realisierung einer gemischten Wohn- und Gewerbeüberbauung in verdichteter Bauweise. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Töss, Rikon, dem die Gemeindeversammlung Zell am 16. März 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Zell, 8486 Rikon (für sich und zuhanden der Grundeigentümer, unter Beilage zweier mit Genehmigungsvermerk versehener Exemplare des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 25. Mai 1994



Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller

KANTON ZUERICH / GEMEINDE ZELL

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN " TÖSS "

UEBERSICHTSPLAN MST. 1:500

BEBAUUNG, UMGEBUNG, ERSCHLIESSUNG

MIT ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 16. März 1994

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

DER PRÄSIDENT:



DER SCHREIBER:



VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZÜRICH AM 25. Mai 1994

MIT BESCHLUSS-NR. 1466 GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRAT:

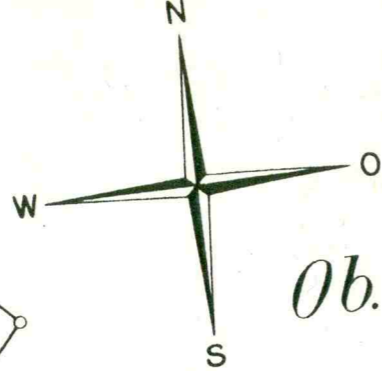
DER STAATSSCHREIBER :



ARCHITEKTEN: BISCHOFF + LEIMER ARCHITEKTEN AG,
ZÜRCHERSTRASSE 265, 8500 FRAUENFELD
TELEFON 054/21'53'13, TELEFAX 054/722'43'37

LEGENDE

-  WIRKUNGSBEREICH
-  BESTEHENDE BAUTEN
-  PROJ. BAULINIE ENTLANG TÖSSTALSTRASSE
-  GRENZABSTANDSLINIE ENTLANG SBB-TRASSEE
-  BAUBEGRENZUNGSLINIE HAUPTGEBÄUDE
-  BAUBEGRENZUNGSLINIE VERBINDUNGSBAUTEN
-  ETAPPEN
-  HAUPTGEBÄUDE
-  KLEINBAUTEN FÜR VELOS/MOFAS
-  HAUPTFIRSTRICHTUNG
-  AREAL-ERSCHLIESSUNG
-  ZUFAHRT PARKIERUNG UNTERGESCHOSS
-  LAGE AUTOEINSTELLHALLEN
-  INTERNE VERKEHRSFLÄCHE
-  PARKPLÄTZE HÄNSSLER MIT BELAG
-  ZAHL UND LAGE BESUCHERABSTELLPLÄTZE/RASENGITTERSTEINE
-  OEFFENTLICHER RADWEG
-  SPIELWEG/VERSORGUNG
-  FUSSGÄNGERBEREICH
-  HAUSZUGÄNGE
-  KEHRICHTABSTELLPLÄTZE
-  BAUMBEPFLANZUNG ENTLANG TÖSSTALSTRASSE
-  KINDERSPIELPLATZ
-  GEMEINSCHAFTLICHE GARTENANLAGE
-  ERDWALL ENTLANG SBB-TRASSEE
-  REKLAME



Ob. Rikon

Elgg, 8. Oktober 1993

Trüb, Becker + Bischof
Ing.- u. Vermessungsbüro, 8353 Elgg

AM 30.11.1993 DURCH DEN GRUNDEIGENTÜMER
FESTGESETZT: *[Signature]*



NOVEMBER 1993

2. ETAPPE 1. ETAPPE

5793

GÜTERWEG

FUSSGÄNGER

RADWEG

BAULINE

2. ETAPPE 1. ETAPPE

G1

ZUFAHRT

G

W1

G2

G3

W2

W3

WEGFAHRT

G

5P

25.6

7.5

5.0

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

12.5

6.25

7.5

12.5

17.5

KANTON ZUERICH / GEMEINDE ZELL

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN " TÖSS "

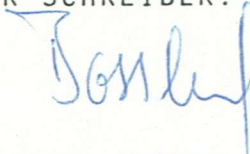
PARKIERUNGSPLAN MST. 1:500

MIT ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 16. März 1994
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

DER PRÄSIDENT:



DER SCHREIBER:



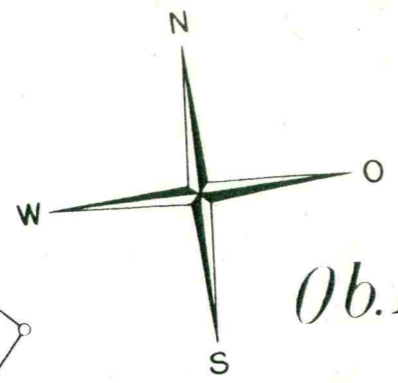
VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZÜRICH AM 25. Mai 1994
MIT BESCHLUSS-NR. 1466 GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRAT:

DER STAATSSCHREIBER :



ARCHITEKTEN: BISCHOFF + LEIMER ARCHITEKTEN AG,
ZÜRCHERSTRASSE 265, 8500 FRAUENFELD
TELEFON 054/21'53'13, TELEFAX 054/722'43'37






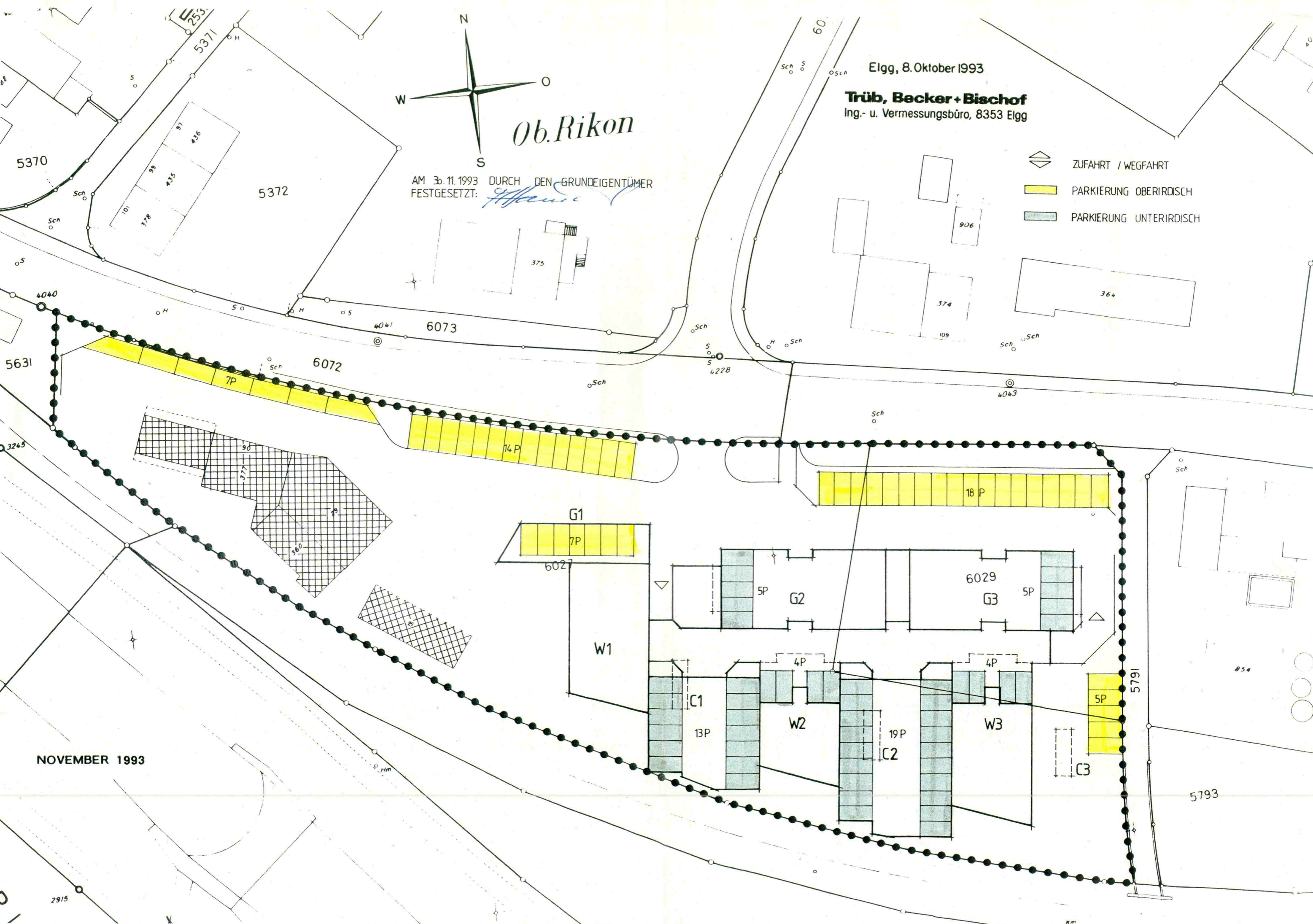
Ob. Rikon

Elgg, 8. Oktober 1993

Trüb, Becker + Bischof
Ing.- u. Vermessungsbüro, 8353 Elgg

AM 30. 11. 1993 DURCH DEN GRUNDEIGENTÜMER
FESTGESETZT: *[Signature]*

-  ZUFAHRT / WEGFAHRT
-  PARKIERUNG OBERIRDISCH
-  PARKIERUNG UNTERIRDISCH



NOVEMBER 1993

2915

Km

KANTON ZUERICH / GEMEINDE ZELL

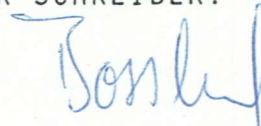
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN " TÖSS "
PLAN BAUBEGRENZUNGEN 1:500

MIT ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 16. März 1994
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

DER PRÄSIDENT:



DER SCHREIBER:



VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZÜRICH AM 25. Mai 1994
MIT BESCHLUSS-NR. 1466 GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRAT:

DER STAATSSCHREIBER :



ARCHITEKTEN: BISCHOFF + LEIMER ARCHITEKTEN AG,
ZÜRCHERSTRASSE 265, 8500 FRAUENFELD
TELEFON 054/21'53'13, TELEFAX 054/722'43'37

Eigg, 8. Oktober 1993

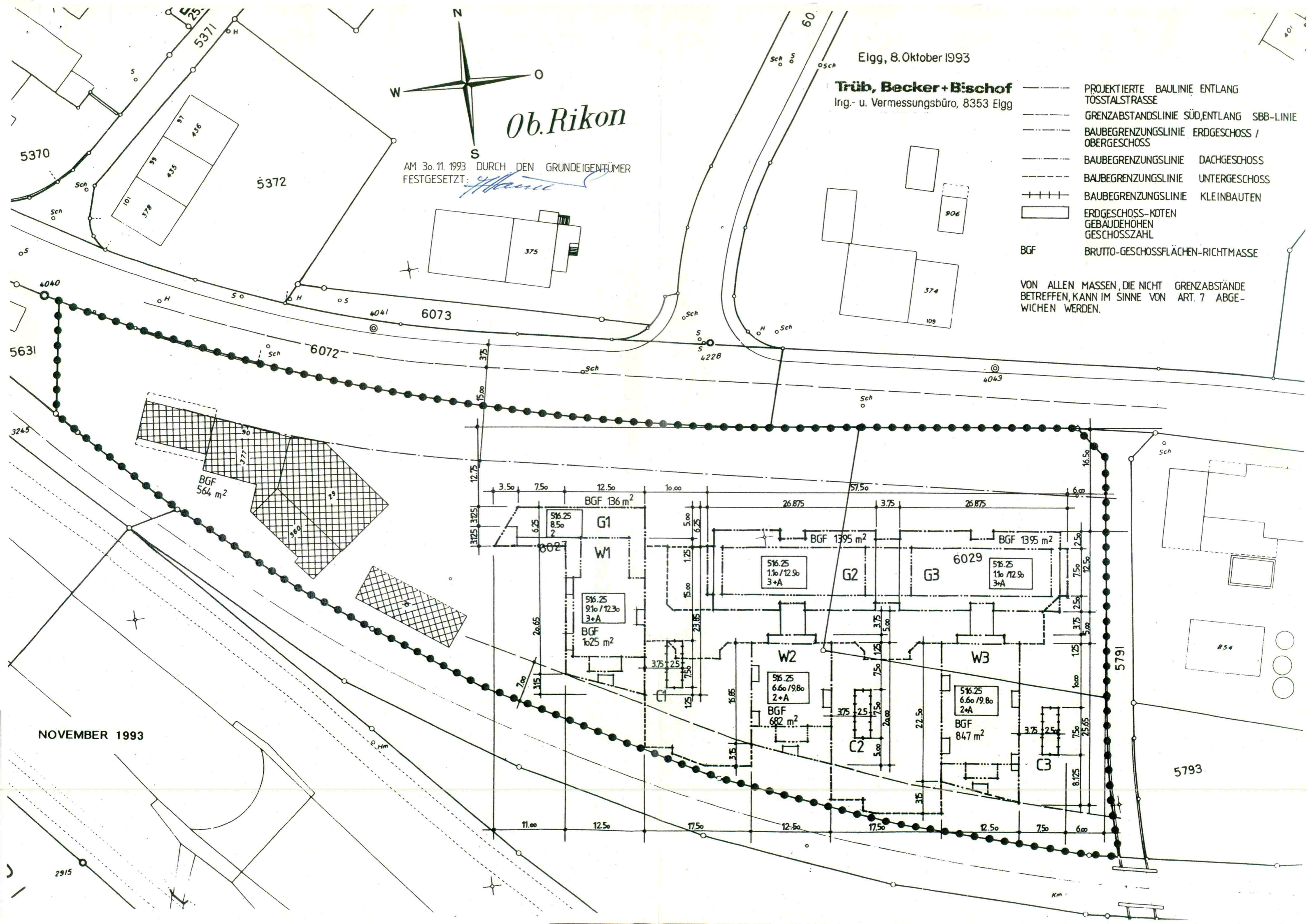
Trüb, Becker + Bischof
Ing.- u. Vermessungsbüro, 8353 Eigg

Ob. Rikon

AM 30.11.1993 DURCH DEN GRUNDEIGENTÜMER
FESTGESETZT:

- PROJEKTIERTE BAULINIE ENTLANG TÖSSALSTRASSE
- GRENZABSTANDSLINIE SÜD, ENTLANG SBB-LINIE
- BAUBEGRENZUNGSLINIE ERDGESCHOSS / OBERGESCHOSS
- BAUBEGRENZUNGSLINIE DACHGESCHOSS
- BAUBEGRENZUNGSLINIE UNTERGESCHOSS
- BAUBEGRENZUNGSLINIE KLEINBAUTEN
- ERDGESCHOSS-KOTEN
GEBAUDEHOHEN
GESCHOSSZAHL
- BGF BRUTTO-GESCHOSSFLÄCHEN-RICHTMASSE

VON ALLEN MASSEN, DIE NICHT GRENZABSTÄNDE BETREFFEN, KANN IM SINNE VON ART. 7 ABGEWICHEN WERDEN.



NOVEMBER 1993

2915

Km

KANTON ZUERICH / GEMEINDE ZELL

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
TÖSS, RIKON

VORSCHRIFTEN

MIT ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 16. März 1994
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

DER PRÄSIDENT:



DER SCHREIBER:



VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZÜRICH AM 25. Mai 1994
MIT BESCHLUSS-NR. 1466 GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRAT:

DER STAATSSCHREIBER :



ARCHITEKTEN: BISCHOFF + LEIMER ARCHITEKTEN AG,
ZÜRCHERSTRASSE 265, 8500 FRAUENFELD
TELEFON 054/21'53'13, TELEFAX 054/722'43'37

1. ERLASS

Gestützt auf § 85 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 07.09.1975, erlässt der unterzeichnete Grundeigentümer die nachfolgenden, mit dem Gestaltungsplan verbundenen Vorschriften.

2. VERBINDLICHE PLÄNE

Geltungsbereich und Inhalt sind in den beiliegenden allgemeinverbindlichen Plänen festgehalten:

- Uebersichtsplan Mst 1 : 500
Bebauung, Umgebung, Erschliessung
- Plan Baubegrenzungen Mst 1 : 500
- Parkierungsplan Mst 1 : 500

3. GESTALTUNGSBEISPIELE

Ohne Verbindlichkeit sind die erläuternden Gestaltungsbeispiele:

- Grundrisse Mst 1 : 200
- Schnitte Mst 1 : 200
- Fassaden Mst 1 : 200

4. EINBEZOGENE GRUNDSTÜCKE/ORDNUNG

Der Gestaltungsplan und die Vorschriften gelten für das im Plan umrandete Gebiet mit:

Grundstück Kat. Nr. 6027 mit 6'303 m²
Grundstück Kat. Nr. 6029 mit 1'663 m² = 7'966 m²

Der Gestaltungsplan ordnet die Erschliessung, die Parkierung und die Bauweise innerhalb der vorgesehenen Baulinien.

5. ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Architektonisch und wohnhygienisch gute, etappenweise, realisierbare Gesamtüberbauung.
- Verkehrsseitige Gewerbebauten und hinterliegende Lärm-abgewandte Wohnungen.

- Fortsetzung der Bebauung zwischen bestehenden westlichen Gebäuden Hänssler und östlich des Güterwegs liegenden Landwirtschaftsgebäude.
- Erhöhte Lärm- und Wärmeschutzmassnahmen.
- Gute verkehrstechnische Erschliessung und gute Parkierung und Trennung von ober- und unterirdischem Verkehr.

6. ZULÄSSIGE NUTZUNG

a) Bestehende Bauten:

Gewerbliche Nutzung für höchstens mässig störende Betriebe. Wohnungen in den Obergeschossen sind zulässig, soweit dies aufgrund der gesetzlichen Lärmschutzanforderungen möglich ist, jedoch höchstens 50 % der Nutzfläche der bestehenden Bauten.

b) Wohnbauten W1, W2, W3:

Wohnungen

c) Gewerbebauten G1, G2, G3

Gewerbe, Dienstleistungen, Ateliers, sowie öffentliche Zwecke; für höchstens mässig störende Betriebe. Wohnungen im Attikageschoss von G2 + G3.

d) Eingeschossige Nebenbauten C1, C2, C3:

Einstellräume für Velos, Mofas etc.

7. ABWEICHUNGEN

Unbedeutende und dem Zweck der Pläne und Vorschriften nicht zu widerlaufende Abweichungen können im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens gestattet werden.

8. LAGE DER BAUTEN, BAULINIEN/ETAPPEN

1. Die Zahl, die Stellung, die Lage und die maximalen äusseren Abmessungen der Neubauten sind durch Baubegrenzungslinien festgelegt. Die im Plan "Baubegrenzungen" dargestellten Baubegrenzungslinien dürfen nicht überschritten werden.
2. Vordächer, Balkone, Erker und dergleichen dürfen bis 2.50 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen, sofern die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gegenüber den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

3. Bauetappen

Die folgende Etappierung ist bei der Realisierung verbindlich:

1. Etappe: Wohnbauten W2 und W3, sowie Gewerbebauten G2 und G3

2. Etappe: Wohnbau W1 und Gewerbebau G1

Weitere Etappen innerhalb der Bauetappen sind frei.

4. Das Volumen der bestehenden Bauten bleibt im Bestand (Renovation und Ersatz) gewährleistet.

9. BAUVORSCHRIFTEN

1. Höhenlage und Geschosszahl

Die Höhenlage und Geschosszahl der Bauten ist im Plan Baubegrenzungen aufgezeigt. Die eingetragene Geschosszahl ist verbindlich und darf nicht überschritten werden. Von den Koten darf maximal um 0.30 m abgewichen werden. Die Tiefbauten sind jedenfalls über der mittleren Kote des Grundwasserspiegels anzuordnen.

Mit der Baueingabe sind Messungen des Grundwasserspiegels über einen längeren Zeitraum einzureichen.

2. Ausnützung

Die Bruttogeschossflächen der bestehenden Bauten und Neubauten im Plan Baubegrenzungen sind Richtwerte.

3. Anzahl und Grössen von Wohn- und Gewerberäumen

Die Wohnbauten W1, W2, W3 sind für den Bau von ca. 30 Wohnungen mit Grössen von 2 $\frac{1}{2}$ -5 $\frac{1}{2}$ -Zimmern vorgesehen.

Die Räume der Gewerbebauten G1, G2, G3 sind frei unterteilbar.

4. Dachgestaltung

Die im Plan festgelegte Haupt-Firstrichtung ist verbindlich.

Für die Hauptgebäude sind beidseitig gleich geneigte Satteldächer vorzusehen.

Die Wintergärten im Dachgeschoss der Wohnbauten, sowie die Kleinbauten für Velos und Mofas sind mit Pultdächern mit gleicher Neigung wie das Hauptdach auszurüsten.

Für die Bedachung sind nicht blendende Materialien zu verwenden.

5. Fassadengestaltung

Es sind helle, jedoch keine grellen Farbtöne und Materialien wie Putz- oder Sichtmauerwerk anzuwenden. Verkleidungsbauteile in den Treppenhausbereichen und am Zwischenbau G1-G2 können mit ebenen oder gewellten Platten in Metall oder Eternit ausgebildet sein. Balkonbrüstungen sind als Metallgeländer auszubilden. Für Gewerbe- und Wohnbauten sind einheitliche Fenster mit identischen Teilungen vorzusehen. Die Wintergarten-Konstruktion im Dachgeschoss der Wohnbauten ist in Metall-Glas auszuführen. Die Kleinbauten für Velos und Mofas können in Metall oder Eternit ausgeführt werden.

6. Parkierung

Für die Erstellung der Parkierungsflächen ist der Parkierungsplan massgebend. Die Zahl der Parkplätze im Plan hat wegleitenden Charakter. Die definitive Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen und im Bereich Tösstalstrasse mit den im Plan festgelegten Bäumen zu bestücken. Die den bestehenden Gebäuden Hänssler nördlich vorge-lagerten Parkplätze entlang der Tösstalstrasse sind mit HMT-Belag zu befestigen. Für die Abstellplätze im Baulinienbereich der Tösstalstrasse bleiben Beseitigungsreverse und für jene am Güterweg, die Bewilligung des Kantonalen Tiefbauamtes vorbehalten.

7. Spielweg/Serviceweg

Der im Plan bezeichnete Spielweg/Serviceweg dient ausser als interner Fussweg auch Dienstleistungsfahrzeugen für Umzug, Krankentransport, Feuerwehr usw. In erster Linie ist dieser Weg jedoch zur Nutzung als Spielweg für die Wohnhäuser auszubauen.

8. Hauseingänge

Die Lage der Hauseingänge gemäss Plan ist wegleitend. Aussentreppen sind zu vermeiden. Parterrewohnungen sind ohne Treppen erreichbar zu gestalten.

9. Kehrrechtabstellplätze

An den im Plan bezeichneten Stellen sind gut gestaltete Abstellplätze für Container zu erstellen und sachgemäss zu unterhalten.

10. Kinderspielplätze

Die Wohnbauten W1, W2, W3 sind gemäss Uebersichtsplan je mit einem Kinderspielplatz auszurüsten. Dabei ist zu beachten, dass gegenüber dem SBB-Trasse eine sichere Abtrennung in den Erdwall eingebunden wird und die Kinderspielplätze pergolaähnlich teilüberdeckt werden.

11. Lärmschutz

Dem Lärmschutz der Wohnbauten muss erhöhte Beachtung geschenkt werden; massgebend sind die Planungswerte. Für die Gewerbebauten G1 bis G3 sowie die bestehenden Gebäude gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die Wohngebäude W1 bis W3 gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Neue Wohnnutzung ist gegenüber der Lärmbelastung der Tösstalstrasse zu schützen. Als kritische Empfangspunkte (EP) gelten die zur Lüftung eines Wohnraumes (Art. 2 Abs. 6 LSV) notwendigen Fenster.

- Bei den Attikawohnungen der Bauten G2 und G3, bei den bestehenden Gebäuden Assek. Nr. 29 und 377 sowie beim Wohngebäude W1 dürfen Wohnräume nur gegen die Strasse hin orientiert sein, wenn die Sichtlinie zwischen der Lärmquelle und den EP vollständig unterbrochen ist.
- Werden die Wohngebäude W2 und W3 vor den Gewerbebauten erstellt und deshalb nicht vom Strassenlärm abgeschirmt, so dürfen keine EP gegen die Strasse hin orientiert sein.

Entlang dem SBB-Trassé ist wie der Plan zeigt, ein Erdwall aufzuschütten und zu bepflanzen.

12. Bepflanzung

Bei der Bepflanzung sind einheimische Pflanzen- und Baumarten zu bevorzugen. Die Baumpflanzung entlang der Tösstalstrasse ist verbindlich.

13. Umgebungsgestaltung

Vor Abschluss der Rohbauarbeiten jeder Etappe und vor Baubeginn der Umgebungsarbeiten ist der Baubehörde ein verbindlicher detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

14. Radweg

Für den im Plan bezeichneten Radweg entlang der Tösstalstrasse stellt der Grundeigentümer das Land unentgeltlich zur Verfügung. Die Erstellung und der Unterhalt dieses Radweges ist Sache des Kantons.

15. Reklame

Im Einfahrtsbereich zum Areal von der Tösstalstrasse wird eine Reklametafel plaziert, mit Hinweisen auf die in der Ueberbauung vertretenen Gewerbe.
Diese Reklame wird erst mit der 2. Bauetape realisiert und bedarf eines speziellen Bewilligungsverfahrens.

16. Heizenergie

Die ganze Anlage wird zentral mit einem dem aktuellen Stand der Wirtschaft entsprechenden System versorgt.

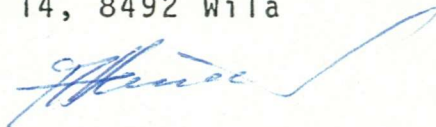
Das Energiekonzept ist vor der Realisierung der ersten Bauetappe dem Gemeinderat Zell vorzulegen.

10. INKRAFTSETZUNG

Der private Gestaltungsplan Töss , Rikon, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Am 30. November 1993 durch den Grundeigentümer festgesetzt.

Martin Hänssler , geb. 1946
Huebweisstrasse 14, 8492 Wila



November 1993/e1