



## VERFÜGUNG

vom 22. Oktober 1998

**Zell.** Privater Gestaltungsplan Kat.-Nr. 3312 Ober-Rikon

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 20. August 1998 stimmte der Gemeinderat Zell dem privaten Gestaltungsplan Kat.-Nr. 3312 in Ober-Rikon zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Oktober 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. August 1998 ersucht das Bauamt Zell um Genehmigung der Vorlage.

Das Grundstück Kat.-Nr. 3312 liegt nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Zone W2c und in der Zone W3. Es ist mit der Gestaltungsplanpflicht belegt.

Der Gestaltungsplan bezweckt eine gute Gestaltung der Überbauung im Rahmen der Arealüberbauungs- und Bauordnungsvorschriften, sowie die Realisierung von Bauten mit hoher architektonischer und aussenräumlicher Qualität. Er ermöglicht die Realisierung einer nach einheitlichem Konzept verdichteten Wohnsiedlung.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Kat.-Nr. 3312 in Ober-Rikon, dem der Gemeinderat Zell am 20. August 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Zell wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.

- III. Mitteilung an den Gemeinderat Zell (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 22. Oktober 1998  
981568/Obl/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:

*Ch. Zimmerhald*

Von den Grundeigentümern festgelegt am 01.12.1997 Rev.14.04.1998

Herr A. Romer Sen.

Herr A. Romer Jun.

Herr J. Romer

Herr A. Glenck

Herr L. Weiss

*(Handwritten signatures)*

Öffentlich Aufgelegt vom 13. Juni 1998 bis 11. Aug. 1998

Mit Zustimmung des Gemeinderates vom 20. Aug. 1998

Im Namen des Gemeinderates:  
Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



Von der Baudirektion  
genehmigt am 22. Okt. 1998

BDV Nr. 1259/98

Für die Baudirektion

*(Handwritten signature)*

RI

167.111  
Gestaltungsplan  
01.12.1997  
Rev. 14.04.98

SITUATIONSPLAN  
1/500

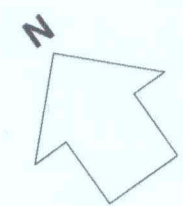
KT. ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN KAT.NR. 3312 OBER-RIKON

GRUNDEIGENTÜMER + BAUHERRSCHAFT:

BAUKONSORTIUM RIKON A.ROMER, J.ROMER, A.ROMER, A.GLECK, L.WEISS  
c/o ARCH. BÜRO LORENZO WEISS HERZOGSTRASSE 1 8044 ZÜRICH

LORENZO  
WEISS  
Dipl. Architekt SIA  
Herzogstrasse 1  
8044 Zürich  
Telefon 01.261 15 00  
Telefax 01.261 15 01  
6834 Morbio Inferiore  
telefono 091.683 92 45



Legende

Gestaltungsplan Perimeter

Baubereiche

- Baubereich 1-6
- Baubereich für besondere Gebäude
- Baubereich für Einstellhalle

Erschliessung / Umgebung

- Parkplätze oberirdisch/offen
- Fusswege
- Spiel-+ Zufahrtsstrasse
- Erschliessung Einstellhalle ohne Überdachung
- private Grünfläche
- Strasse
- gemeinschaftliche Grünfläche
- Hauszugang
- Richtungspunkte für öffentlicher Fussweg
- Richtungspunkte für Notzufahrten mit mind.Höhe 4.50 m

Hinweise

- Containerplatz
- Bäume
- Richtprojekt

**LORENZO  
WEISS**

Herzogstrasse 1  
8044 Zürich  
Telefon 01 261 15 00  
Fax 01 261 15 01

Via Cereghetti 5  
6834 Morbio Inferiore  
telefono 091 683 92 45

Dipl. Architekt SIA

**KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE ZELL**

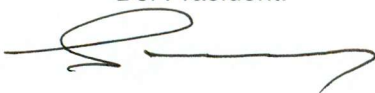
**VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN  
GESTALTUNGSPLAN  
KATASTER NR. 3312 OBER-RIKON**

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM **13. Juni 1998** BIS **11. Aug. 1998**

MIT ZUSTIMMUNG DES GEMEINDERATES VOM **20. Aug. 1998**

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident:



Der Gemeindegemeinderatsschreiber:



Von der Baudirektion **GENEHMIGT AM**  
genehmigt am **22. Okt. 1998**

BDV Nr. **12591/98**

Für die Baudirektion



Die unterzeichneten Grundeigentümer stellen, gestützt auf §§ 85 PBG, den privaten Gestaltungsplan Kat.-Nr. 3312 Ober-Rikon mit folgenden Bestimmungen auf:

**I. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN**

---

**§ 1**

Bestandteile

Verbindlicher Inhalt:

1. Vorschriften zum Gestaltungsplan vom 14.04.1998
2. Situation MST 1:500 vom 14.04.1998

Wegleitender Inhalt:

3. Richtprojekt mit den Plänen MST 1:500 resp. MST 1:100 vom 14.04.1998
4. Bericht vom 14.04.1998

**§ 2**

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan MST 1:500 eingetragenen Perimeter.

**§ 3**

Ziel und Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Eine bessere Gestaltung der Überbauung im Rahmen der Arealüberbauungs- und Bauordnungsvorschrift, sowie die Realisierung von Bauten mit hoher architektonischer und aussenräumlicher Qualität.
- b) Die Realisierung einer nach einheitlichem Konzept verdichteten Wohnsiedlung.

II.

**BAUBEREICHE, BAUGESTALTUNG, NUTZUNG**

---

**§ 4**

- |  |   |   |
|--|---|---|
| Zahl, Lage und Stellung der Gebäude, Abstände und Gebäudelänge | 1 | Die Zahl und die Lage der Gebäude deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände sowie die maximale Gebäudelänge werden durch die Baubereiche bestimmt.  |
| Anbauten   | 2 | Balkone und verglaste Veranden ohne heiztechnische Installationen dürfen auf max. 50% der betreffenden Fassadenlänge die Baubegrenzungslinie um bis 2.5 m überschreiten, sofern der ordentliche Grenzabstand gegenüber dem Gestaltungsplanperimeter eingehalten wird. |

**§ 5**

Nutzweise und Geschosszahl für die Baubereiche	Es sind zulässig:
--	-------------------

Baubereiche	Geschosse	Nutzung
1 + 2	3 Vollgeschosse 2 Dachgeschosse	Wohnen Wohnen
3 + 6	2 Vollgeschosse 2 Dachgeschosse	Wohnen Wohnen
5	2 Vollgeschosse 2 Dachgeschosse 50% anrechenbares UG	Wohnen Wohnen Gemeinschaftsraum
4	2 Vollgeschosse 2 Dachgeschosse 1 anrechenbares UG	Wohnen Wohnen Wohnen, Büros
N	gemäss § 273 PBG	Besondere Gebäude wie Velo-, Geräteräume, offene Gartenlauben etc.
T	1 UG gemäss Richtprojekt	Tiefgarage / Einstellhalle

## § 6

Besondere Gebäude Über die im Plan bezeichneten Baubereiche für besondere Gebäude hinaus sind weitere besondere Gebäude in Leichtbauweise, für Gartenhäuschen, Lauben und Ähnliches, zulässig.

## § 7

Architektonische Gestaltung 1 Für die generelle Erscheinung ist das Richtprojekt massgebend.

### III.

## AUSNÜTZUNG

---

## § 8

Zulässige anrechenbare Nutzfläche 1 Die für die Ausnützungsziffer anrechenbare Nutzfläche sowie die Fläche für Wohn- und Gewerbenutzung in anrechenbaren Untergeschossen gemäss § 5 dürfen insgesamt höchstens 5'641.20 m<sup>2</sup> betragen.

#### IV.

### ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, ENTSORGUNG

---

#### § 9

Verkehrser-  
schliessung und  
Gestaltung

- 1 Für die Erschliessung, Parkierung und die Lage der Strassen, Wege und Plätze ist der Situationsplan MST 1:500 massgebend.
- 2 Die genaue Linienführung der Strassen, Wege und Plätze ist gegenüber der Plandarstellung im Rahmen der Bauprojekte leicht verschiebbar, soweit das Gesamtkonzept nicht verändert wird.
- 3 Alle Strassen, Wege und Plätze sind nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. Die Bodenbeläge sind so zu wählen, dass die Flächen ganzheitlich als Plätze und gestaltete Bereiche der Begegnung in Erscheinung treten, einschliesslich Ausstattung und Bepflanzung.
- 4 Alle Wege und Plätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen; kleine Teilflächen können z.B. als Spielbereiche einen anderen Belag aufweisen.  
Ausnahme bilden die Erschliessungsstrasse ohne Überdeckung der Einstellhalle sowie der Hartplatz, die asphaltiert werden können.
- 5 Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

#### § 10

Öffentliche und  
private Fusswege

- 1 An der im Situationsplan MST 1:500 bezeichneten Nordseite ist ein öffentlicher Fussweg anzulegen.

#### § 11

Autoabstellplätze

Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der Bauordnung.  
Sie sind wie folgt zu realisieren:

- a) Offene Parkplätze insbesondere für die Besucher vor den Baubereichen 1 + 2.
- b) Die übrigen erforderlichen Abstellplätze der Baubereiche 1 bis 6 in einer unterirdischen, offenen Einstellhalle zwischen den Baubereichen 1 + 2 und 3, 5, 6 mit gemeinsamer Ein-/Ausfahrt.

## § 12

Energiever-  
sorgung

- 1 Für das Gestaltungsplangebiet sind zusammenfassende, umweltgerechte Energieversorgungen zu realisieren. Falls der Anteil nicht erneuerbarer Energieträger an der Wärmeversorgung grösser als 70% ist, hat der Heizenergiebedarf der Bauten des Gestaltungsplan-Gebiets in dem Masse tiefer als die Mindestanforderung der Wärmedämmvorschriften zu sein, dass innerhalb des Gestaltungsplan-Gebiets für die Wärmeversorgung kein Energiemehrverbrauch gegenüber der Regelbauweise entsteht.
- 2 Mit der ersten Baueingabe ist für das ganze Gestaltungsplangebiet ein verbindliches Energiekonzept vorzulegen. Die aus dem Energiekonzept resultierenden Verpflichtungen (insbesondere finanzieller Art) der Grundeigentümer sind in einer Vereinbarung zu regeln und grundbuchamtlich sicherzustellen.

## § 13

Entsorgung

Mit der Baueingabe ist für die Entsorgung ein Gesamtkonzept vorzulegen, welches sinnvolle Entsorgungsstandorte für die Grünabfälle und Kompostiermöglichkeiten, sowie Abfallcontainers vorsieht.

**V.**

**UMGEBUNGSGESTALTUNG**

---

**§ 14**

Grünbereiche  
Hochstammbe-  
pflanzung

- 1 Für die Hochstammbe-  
pflanzung sind einheimische Baum-  
arten vorzusehen.

**§ 15**

Freiflächen

- 1 Mit der Erstellung der Bauten werden die zugehörigen  
Freiflächen (Grünflächen und Spielstrassen) realisiert.

**§ 16**

Siedlungsgrün

Für die Bepflanzung und die Terraingestaltung ist das Richt-  
projekt begleitend.

VI.

**ÜBRIGE BESTIMMUNGEN**

---

**§ 17**

Weitere Vorschriften

Im übrigen gilt die Bauordnung der Gemeinde Zell.

Von den Grundeigentümern  
festgesetzt am:

01.12.1997 revidiert 14.04.1998

Anton Romer jun.



Anton Romer sen.



Jürg Romer



Lorenzo Weiss



Andreas Glenck

