



Referenz-Nr.: ARE 15-2206

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.aren.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Ilge» Zell; Änderung – Genehmigung

Gemeinde **Zell**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 6392, 6393, 7398 und 7399

Massgebende - Situation 1:500 vom 22. März 2013

Unterlagen

- Vorschriften zum Gestaltungsplan vom 22. März 2013

- Bericht nach Art. 47 RPV und Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 22. März 2013

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Zell stimmte mit Beschluss vom 21. September 2015 der Änderung des privaten Gestaltungsplans «Ilge» im Ortsteil Zell zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 27. Oktober 2015, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2015 ersucht die Gemeinde Zell um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Der private Gestaltungsplan «Ilge» wurde mit Beschluss des Regierungsrates Nr. 2542 vom 19. August 1992 genehmigt. Die Gesuchsteller beabsichtigen den Gestaltungsplan dahingehend zu ändern, dass die Erhaltung des Restaurants mit Saal nicht mehr zwingend ist, sondern dass die Gebäude neu auch als Wohnungen umgebaut und genutzt werden können. Weiter ist beabsichtigt, die Parkplatzanzahl im südwestlichen Bereich des Grundstücks angemessen zu reduzieren.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Ilge» werden die Bau- und Gestaltungsvorschriften, die Erschliessung und die Gestaltung der Umgebung für die Ergänzung der Gebäudegruppe Ilge mit zwei Wohnbauten festgelegt. Der mit der Änderung des Gestaltungsplans einhergehende Verlust des Restaurants mit Saal wird aus raumplanerischer Sicht bedauert. In rechtlicher Hinsicht spricht jedoch nichts gegen eine Anpassung der festgelegten Nutzungen im Gestaltungsplan.

Wesentliche
Festlegungen

Die besondere Nutzungsanordnung, welche die Erhaltung des bestehenden Restaurants im Baubereich 1 und die Erhaltung bzw. den Ersatz des bestehenden Saals im Baubereich 2 verbindlich festlegt, wird ersatzlos aufgehoben.



Die im Situationsplan bezeichneten vier Parkierungsbereiche für ca. 30 offene Parkplätze werden auf zwei Parkierungsbereiche reduziert. Die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 10. Oktober 2012 und mit der zweiten Vorprüfung vom 19. März 2013 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

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 Änderung des privaten Gestaltungsplans «Ilge» Zell, welchem die Gemeindeversammlung Zell mit Beschluss vom 21. September 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 580.00 (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 (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg (Nachführungsstelle)
- Cella Immobilien AG, Müliwiesstrasse 10, 8487 Zell (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

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

Sitzung vom 19. August 1992

2542. Privater Gestaltungsplan Ilge, Zell

Am 22. Mai 1992 stimmte die Gemeindeverwaltung Zell dem privaten Gestaltungsplan Ilge zu. Gegen diese Vorlage wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. Juli 1992 ersucht der Gemeinderat Zell um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der Gestaltungsplan Ilge bezweckt die Erhaltung des Saals des Restaurants Ilge sowie eine ortsbaulich einwandfreie Gestaltung der am Rand des schutzwürdigen Ortsbildes von Zell geplanten Neubauten.

Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Ilge, dem die Gemeindeversammlung Zell am 2. Juni 1992 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Zell, 8486 Rikon (für sich und zuhanden der Grundeigentümer, unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans und der zugehörigen Vorschriften), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 19. August 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller



Kanton Zürich
Gemeinde Zell

Privater Gestaltungsplan "Ilge" Zell

Situation 1:500

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 22. Mai 1992.

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt am 19. August 1992
mit Beschluss Nr. 2542

Änderung

Durch den Grundeigentümer festgesetzt am: 22. MRZ. 2013

Cella Immobilien AG

Mario Ryb
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 21. SEP. 2015

der Präsident:
Martin Lüdin

Von der Baudirektion Zürich
genehmigt am: - 6. Jan. 2016

der Schreiber:
Andreas Meyer

BDV Nr.: 2206/15

Für die Baudirektion:

Ch. Dimmeschall

TBB Ingenieure AG
Ingenieur- und Vermessungsbüro
Florastrasse 5a, 8353 Elgg

22. März 2013



Kanton Zürich
Gemeinde Zell



Privater Gestaltungsplan „Ilge“ Zell

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 22. Mai 1992.

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt am 19. August 1992
mit Beschluss Nr. 2542.

Änderung

Durch den Grundeigentümer festgesetzt am: 22. MRZ. 2013

Cella Immobilien AG

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 21. September 2015

der Präsident:
Martin Lüdin

der Schreiber:
Andreas Meyer

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 6. Jan. 2016

BDV Nr.: 2206/15

Für die Baudirektion:

TBB Ingenieure AG
Ingenieur- und Vermessungsbüro
8353 Elgg

22. März 2013

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitende Bestimmungen	1
	Art. 1 Geltungsbereich	1
	Art. 2 Bestandteile des Gestaltungsplans	1
	Art. 3 Zweck	1
II.	Bau- und Gestaltungsvorschriften	2
	Art. 4 Baubereiche allgemein	2
	Art. 5 Bautyp A	2
	Art. 6 Bautyp B	2
	Art. 7 EG-Kote des Baubereichs 3	2
	Art. 8 Weitere besondere Gebäude	2
III.	Erschliessung und Umgebung	3
	Art. 9 Parkplätze	3
	Art. 10 Umgebungsflächen, Grünflächen	3
	Art. 11 Entsorgung	3
	Art. 12 Fusswegverbindung	3
	Art. 13 Gewässerraum	3
	Art. 14 Bepflanzung	4
IV.	Allgemeines	4
	Art. 15 Denkmalschutz	4
V.	Schlussbestimmungen	4
	Art. 16 Inkraftsetzung	4

Die unterzeichnenden Grundeigentümer stellen, gestützt auf §§85 ff. PBG den privaten Gestaltungsplan „Ilge“ mit folgenden Vorschriften auf:

I. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Über das im Plan 1:500 bezeichnete Gebiet der Parzellen Kat. Nrn. 6392, 6393, 7398 und 7399 wird der private Gestaltungsplan „Ilge“, Zell, erlassen. Dieser weicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung ab, weshalb er der Zustimmung der Gemeindeversammlung bedarf.

Art. 2 Bestandteile des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan Ilge umfasst als verbindliche Teile:

- a) den Situationsplan 1:500 vom 22. März 2013
- b) die Vorschriften zum Gestaltungsplan vom 22. März 2013

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan Ilge bezweckt:

- a) Die Ergänzung der Gebäudegruppe Ilge mit zwei weiteren Wohnbauten in einer konzeptuellen und gestalterischen Einheit als Abschluss des Dorfes,
- b) die gute Gestaltung und Bepflanzung des Dorfrandes.

II. Bau- und Gestaltungsvorschriften

Art. 4 Baubereiche allgemein

Hochbauten sind nur in den im Plan festgelegten Baubereichen zulässig.

Für die Gestaltung, das zulässige Volumen und die Nutzung der Bauten gelten die Bestimmungen über die Kernzone in der Bauordnung der Gemeinde Zell, soweit in diesen Vorschriften keine abweichenden Bestimmungen erlassen werden.

Art. 5 Bautyp A

Als Bautyp A gelten die Bauten in den Baubereichen 1 und 2.

Art. 6 Bautyp B

Als Bautyp B gelten die Bauten in den Baubereichen 3 – 6.

Der Baubereich 3 gilt als Bautyp B mit nur einem zulässigen Vollgeschoss.

Der Baubereich 6 (eingeschossig) ist nur als Ein-/Ausfahrt zur Autoeinstellhalle sowie als Abstellraum nutzbar.

Art. 7 EG-Kote des Baubereichs 3

Massgebend zur Bestimmung der EG-Kote im Baubereich 3 ist das Niveau der neuen Brücke über den Zellerbach. Die EG-Kote darf höchstens 30 cm höher liegen.

Der Gemeinderat kann dieses Mass geringfügig erhöhen, sofern es für die Entwässerung der Liegenschaft erforderlich ist.

Art. 8 Weitere besondere Gebäude

Der Gemeinderat kann ausserhalb der Baubereiche vereinzelt kleinere besondere Gebäude bewilligen, wenn sie zum Unterhalt der Liegenschaften oder zur Gartennutzung bei den Wohnbauten notwendig sind und sich gestalterisch gut einordnen lassen.

Besondere Gebäude sind jedoch nordwestlich der Baubereiche 4 und 5 nicht zulässig (Übergang zur Landwirtschaftszone).

In den im Plan 1:500 bezeichneten Uferbereich gemäss Art. 13 sind besondere Gebäude ebenfalls nicht zulässig.

III. Erschliessung und Umgebung

Art. 9 Parkplätze

Oberirdische Parkplätze und Besucherparkplätze sind in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Parkierungsbereichen im Südosten und Südwesten des Gestaltungsplangebiets bereitzustellen. Die übrigen erforderlichen Abstellplätze sind in einer unterirdischen Sammelgarage anzulegen.

Die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Zell und wird im Baubewilligungsverfahren abschliessend festgelegt.

Art. 10 Umgebungsflächen, Grünflächen

Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Umgebungsflächen dienen der Ausgestaltung der Hauszugänge. Nicht mit Motorfahrzeugen befahrene Flächen sind mit unversiegelten Belägen auszuführen.

Die im Plan bezeichneten Grünflächen sind von Bauten und Anlagen frei zu halten, kleinere besondere Gebäude sind gemäss Art. 8 dieser Vorschriften zulässig.

Art. 11 Entsorgung

Für die Entsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein gemeinsamer zentraler Entsorgungsstandort zu bestimmen.

Art. 12 Fusswegverbindung

Zwischen der Müliwiesstrasse und der Hinterdorfstrasse ist der 1.5 m breite und öffentlich zugängliche Fussweg entlang der östlichen Parzellengrenze zu erhalten und sicherzustellen.

Art. 13 Gewässerraum

Der im Plan 1:500 bezeichnete Uferbereich bemisst den Gewässerraum nach den Übergangsbestimmungen der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011).

Im Uferbereich sind Bauten und Anlagen sowie Parkplätze, Containerplätze etc. unzulässig.

Die Nutzung und Gestaltung der Uferbereiche des Zellerbaches hat nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung zu erfolgen. Insbesondere hat der Gewässerraum seine Funktion hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit zu erfüllen.

Die Zugänglichkeit zum Gewässer ist zu Unterhaltungszwecken zu gewährleisten.

Allfällige Massnahmen zum Hochwasserschutz sind in nachfolgenden baurechtlichen Verfahren vorbehalten.

Art. 14 Bepflanzung

Der bestehende Baumbestand der im Plan 1:500 bezeichneten Einzelbäume ist zu erhalten oder zu ersetzen.

Es ist zu achten, dass nur einheimische Baumarten und Feldgehölze gepflanzt werden. Pflanzhöhen und Pflanzstandorte werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 50 cm Höhe sind nicht gestattet.

Die Bepflanzung muss so angelegt sein, dass der Durchblick zwischen bebautem Areal und abgrenzender Landwirtschaftszone offen bleibt.

IV. Allgemeines

Art. 15 Denkmalschutz

Neubauten und wesentliche Umbauten sind denkmalpflegerisch begutachten zu lassen.

V. Schlussbestimmungen

Art. 16 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan „Ilge“, welchem die Gemeindeversammlung am 21. September 2015 zugestimmt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.



Kanton Zürich
Gemeinde Zell

Nutzungsplanung Privater Gestaltungsplan „Ilge“ Zell

Änderung

Bericht nach Art. 47 RPV
und
Bericht über die nicht berücksichtigten
Einwendungen

Inhaltsverzeichnis

1. Berichterstattung nach Art. 47 RVP	1
2. Ausgangslage	1
2.1 Anlass und Zielsetzung	1
2.2 Gestaltungsplanverfahren	2
2.3 Gestaltungsplanperimeter	2
2.4 Bestehende Rechtsgrundlagen	2
2.4.1 Planerische Grundlagen	2
2.4.2 Schutz der Gewässerräume	2
2.5 Zufahrt.....	3
3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	4
3.1 Inhalt	4
3.2 Situationsplan.....	4
3.3 Gestaltungsplanvorschriften.....	5
3.3.1 Einleitende Bestimmungen	5
3.3.2 Bau- und Gestaltungsvorschriften.....	5
3.3.3 Erschliessung und Umgebung	5
3.3.4 Schlussbestimmungen.....	6
4. Auswirkungen	7
4.1 Ortsbild, Bebauung	7
4.2 Verkehr und Parkierung	7
4.3 Umgebungsgestaltung	7
4.4 Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung.....	7
4.5 Wasserversorgung	7
4.6 Siedlungsentwässerung	7
4.7 Übrige Auswirkungen	7
5. Mitwirkung.....	8
Anhang - Situationsplan 1:500, vom 19. August 1992.....	10

1. Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Die Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt in Art. 47 von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26, Abs. 1 RPG) darüber Bericht erstattet, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4, Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den kantonalen Richtplan berücksichtigt, und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

2. Ausgangslage

2.1 Anlass und Zielsetzung

Mit Beschluss des Regierungsrates Nr. 2542 vom 19. August 1992 wurde der private Gestaltungsplan „Ilge“ Zell genehmigt (vgl. Anhang 1, Situationsplan 1:500, vom 19. August 1992). Mit diesem Gestaltungsplan verpflichtete sich der Eigentümer der Liegenschaft „Ilge“, das Restaurant Ilge und den zugehörigen Saal zu erhalten. Zudem bezweckte der Gestaltungsplan, die bestehende Gebäudegruppe mit zwei weiteren Wohnbauten zu ergänzen und in einer konzeptionellen und gestalterischen Einheit als Abschluss des Dorfrandes zu ergänzen. Gleichzeitig sollte das Gebiet des Gestaltungsplans „Ilge“ der Kernzone zugewiesen werden.

In der Zwischenzeit ist der Landgasthof Ilge aus wirtschaftlichen Gründen seit längerer Zeit geschlossen. Die Eigentümerin der Liegenschaften, die Cella Immobilien AG, erachten die Wiedereröffnung der Gastronomie als abwegig oder gar unmöglich, der Saal wird entsprechend nicht mehr genutzt.

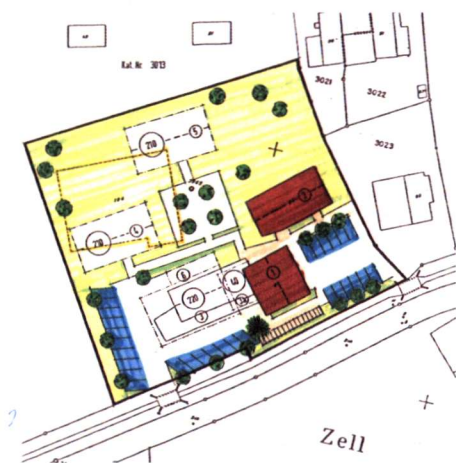


Abb. 1: Gestaltungsplan „Ilge“ Zell, 1992



Abb. 2: Liegenschaften „Ilge“ Zell, <http://maps.google.ch>, 12. Dezember 2012

Die Cella Immobilien AG beabsichtigt nun, den bestehenden Gestaltungsplan zu ändern und die vorgeschriebene Nutzung Restaurant mit Saal zu löschen. Statt dessen sollen im Restaurant und Saal je eine Wohnung eingebaut werden. Die heutige bauliche Aussenhaut der Gebäude bleibt unverändert, somit sind keine Veränderungen und keine Aufstockungen über dem Saal geplant.

Die damit angepasste neue Nutzung erfordert weniger Fahrzeugabstellplätze. Die gute Gestaltung und Bepflanzung des Dorfrandes als Zweck des Gestaltungsplan soll weiterhin gelten. Insbesondere ist dem Bereich des angrenzenden Zellerbaches grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Deshalb soll der angepasste Gestaltungsplan auch den neuen Bedürfnissen der Aussenanlagen gerecht werden.

Die folgenden Ziele sollen mit einem Gestaltungsplan verfolgt werden:

- Die Vorschriften zur Erhaltung des Restaurants und des bestehenden Saales sollen aufgehoben werden, damit die Wohnnutzung möglich wird.
- Die Aussenanlagen sind den neuen Bedürfnissen anzupassen:
 - o insbesondere sind die Parkplätze entsprechend zu bemessen und anzuordnen.
 - o und der Uferbereich des Zellerbaches ist gemäss revidierter Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011, SR 814.201) von Bauten und Anlagen freizuhalten.
- Der Gestaltungsplan inkl. die Vorschriften sind auf die aktuell bestehende Situation anzupassen.

2.2 Gestaltungsplanverfahren

Rechtsgrundlage von Gestaltungsplänen bilden die §§83ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Private Gestaltungspläne können gemäss §85 PBG von den Grundeigentümern mit öffentlich-rechtlicher Wirkung aufgestellt werden. Sie können als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Fläche gehören. Gemäss Protokoll der ausserordentlichen Eigentümerversammlung vom 12. Dezember 2011 sind die Eigentümer des Gestaltungsplangebietes mit der Änderung des Gestaltungsplans einverstanden.

Private Gestaltungspläne bedürfen dabei der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderats.

2.3 Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter ist identisch mit dem Perimeter des bestehenden rechtsgültigen privaten Gestaltungsplan „Ilge“ Zell vom 19. August 1992 (sh. Abb. 1).

2.4 Bestehende Rechtsgrundlagen

2.4.1 Planerische Grundlagen

Das Gestaltungsplangebiet ist im Kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet. Im kommunalen Zonenplan ist das Gebiet der Kernzone zugeteilt. In der Kernzone werden zwei Bautypen A und B unterschieden. Bauten vom Bautyp A sind in Stellung, Grundmassen und äusserer Erscheinung zu erhalten, dürfen jedoch innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden. Bauten vom Bautyp B bilden eine mögliche und wünschbare bauliche Ergänzung der Dorf- und Weilerstruktur. Sie dürfen umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden.

Der Gestaltungsplan Ilge Zell hat die Unterscheidung dieser Bautypen A und B in bestimmten Baubereichen übernommen. Bezüglich der Gestaltung der Bauten macht der Gestaltungsplan keine abweichenden Bestimmungen.

2.4.2 Schutz der Gewässerräume

Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes vom 1. Januar 2011 sind in der Gewässerschutzverordnung konkretisiert worden und seit 1. Juni 2011 in Kraft. Im Wesentlichen werden durch das neue Bundesrecht die Sicherung der

Gewässerräume konkretisiert. Gemäss Art. 36a GSchG legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest. Bis diese Gewässerräume durch den Kanton Zürich bestimmt sind, sind Übergangsbestimmungen festgelegt worden. Dabei sollen die Gewässerräume bei allen plan- und baurechtlichen Verfahren berücksichtigt werden. Es gilt ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten und Anlagen und diese Gewässerräume dürfen nur extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen im Gewässerraum bzw. in den Uferstreifen sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

2.5 Zufahrt

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Müliwiesstrasse über zwei Brücken über den Zellerbach auf der Ost- und Westseite des Gestaltungsplangebiets. Auf jeder Seite werden entsprechend Parkierungsbereiche bereitgestellt, diese werden ausserhalb des festgesetzten Uferbereichs angelegt. Von der Zufahrt auf der Westseite gelangt man zur Tiefgaragenabfahrt auf der Nordseite des Saalgebäudes.



Abb. 3: Zu- und Wegfahrt „Ilge“ Zell, GIS-Browser, Kanton Zürich

Gemäss dem Vorprüfungsbericht durch die Baudirektion Zürich vom 10. Oktober 2012 kann das massgebende hundertjährige Hochwasser des Zellerbaches nicht schadlos abgeleitet werden, weshalb die Gemeinde Zell ein Hochwasserschutzkonzept erarbeitet. Die Änderung des Gestaltungsplans bezweckt vor allem eine Nutzungsänderung der bereits bestehenden Gebäude, daher sei es nicht notwendig, punktuelle Gefahrenabklärungen vorzunehmen bzw. Objektschutzmassnahmen anzuordnen.

3.3 Gestaltungsplanvorschriften

Die Gegenüberstellung der Gestaltungsplanvorschriften vom 19. August 1992 und vom 22. März 2013 zeigt die Änderungen rot markiert. Nebst der Umsetzung der Ziele durch die Änderung des Gestaltungsplans werden einzelne Artikel der Vorschriften von 1992 der aktuellen Situation angepasst. In der Folge werden die einzelnen Änderungen erläutert. Die Bezeichnung des Artikels entspricht der Nummerierung der Artikel der Gestaltungsplanvorschriften 2013. Wird die Bezeichnung in Klammern gesetzt, entspricht die Nummerierung des Artikels den Gestaltungsplanvorschriften von 1992.

3.3.1 Einleitende Bestimmungen

- Artikel 1: Das im Plan bezeichnete Gebiet umfasst 4 Parzellen. Die entsprechenden Katasternummern werden aktualisiert. Das Gebiet des Gestaltungsplans ist bestehend der Kernzone zugeteilt. Der letzte Satz wird gelöscht.
- (Artikel 2): Dieser Artikel wird gelöscht, das angrenzende Gebiet ist der Landwirtschaftszone zugeteilt.
- Artikel 2: Die Bestandteile des Gestaltungsplans werden den neuen Inhalten entsprechend angepasst.
- Artikel 3: Das Restaurant und der Saal sollen neu als Wohnbauten genutzt werden können. Die Erhaltung der Bauten ist durch den Baubereich mit der Definition Bautyp A gemäss der Bauordnung geregelt. Die übrigen Bauvorschriften richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung. Das ehemalige Gebäude (Schweinestall) existiert nicht mehr, weshalb lit. b ebenfalls gestrichen werden kann.

3.3.2 Bau- und Gestaltungsvorschriften

- Artikel 6: Beim Saaltrakt sind keine baulichen Änderungen vorgesehen, das bisherige Gebäudeprofil soll nicht verändert werden. Dementsprechend wird die Vorschrift betreffend der zulässigen Anzahl Vollgeschosse in Absatz 2 vom Baubereich 3a (Verbindungstrakt) auf den ganzen Baubereich 3 (Saal- und Verbindungstrakt) ausgeweitet. Eine Unterscheidung der Baubereiche 3 und 3a ist nicht nötig, der zweite Satz im Absatz 2 wird gelöscht. Dementsprechend ist auch der Baubereich im Situationsplan 1:500 angepasst worden.
- (Artikel 10): Das Restaurant und der Saal sollen neu als Wohnbauten genutzt werden können. Der Artikel zu besonderen Nutzungsanordnungen wird gelöscht.

3.3.3 Erschliessung und Umgebung

- Artikel 9: Die Bemessung und Anordnung der Parkplätze wird den neuen Bedürfnissen durch die Umnutzung angepasst. Oberirdische Parkplätze und Besucherparkplätze sind in den im Plan bezeichneten Parkierungsbereichen bereitzustellen. Die übrigen erforderlichen Parkplätze, welche sich gemäss der Bauordnung der Gemeinde Zell für die entsprechende Nutzung bemessen, sind in der unterirdischen Sammelgarage anzulegen. Bestehend werden in der Tiefgarage 13 Parkplätze angeboten.
- Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren abschliessend festgelegt.

Die übrigen Absätze werden gelöscht. So auch die Vorschrift, dass die Verkehrs- und Parkierungsflächen in unversiegelten Belägen auszuführen sind.

Artikel 10: Die Umgebungs- und Grünflächen werden in Artikel 10 zusätzlich geregelt. Diese Flächen dienen der Erschliessung und Ausgestaltung der Fusswege und Hauszugänge, die Beläge sind gemäss Gestaltungsplan von 1992 unversiegelt auszuführen.

Ebenfalls werden die im Plan bezeichneten Grünflächen in den Vorschriften aufgeführt. Bauten und Anlagen sind in den Grünflächen nicht zulässig, kleinere besondere Gebäude können jedoch vom Gemeinderat gemäss Art. 8 der Gestaltungsplanvorschriften bewilligt werden, sofern sie nicht im Uferbereich (Art. 13) oder nordwestlich der Baubereiche 4 und 5 (Art. 8) liegen.

Artikel 12: Der Fussweg entlang der östlichen Parzellengrenze ist bereits gebaut. Dieser ist jedoch auch künftig sicherzustellen und zu erhalten.

Artikel 13: Der Raumbedarf der Gewässer nach der Übergangsbestimmung der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011, SR 814.201) beträgt für den Zellerbach 9.2 m. Der Uferbereich ist von Bauten und Anlagen freizuhalten, die Nutzung und Gestaltung hat Art. 41 c der Gewässerschutzverordnung zu entsprechen.

Artikel 14: Die bestehenden Vorschriften zur Bepflanzung werden übernommen und durch die Bezeichnung der bestehenden und erhaltenswerten Einzelbäume ergänzt. Diese sind für die gute Gestaltung und Bepflanzung des Dorfrandes zu erhalten.

3.3.4 Schlussbestimmungen

Artikel 16: Die Zuständigkeit der Genehmigung des Gestaltungsplans wird entsprechend §89 PBG angepasst.

4. Auswirkungen

Der bestehende Gestaltungsplan wird aufgrund der gewünschten Umnutzung des Restaurantgebäudes und des Saaltraktes angepasst. An der baulichen Struktur des Perimeters und damit des Dorfrandes von Zell sind keine Auswirkungen zu erwarten. Die Umgebungsgestaltung wird den veränderten Anforderungen bezüglich Gewässerschutz Rechnung angepasst.

4.1 Ortsbild, Bebauung

Der Verlust des Restaurants mit angebautem Saal ist für die Gemeinde bedauerlich. Die Bebauung im Gestaltungsplanperimeter wird jedoch nicht verändert, die heutige bauliche Aussenansicht bleibt unverändert, es ist keine Aufstockung über dem Saal zugelassen.

4.2 Verkehr und Parkierung

Die Parkierung wird der geänderten Nutzung angepasst. Durch die Nutzungsänderung werden weniger Fahrten generiert.

4.3 Umgebungsgestaltung

Die Nutzung und Gestaltung des Uferbereichs wird den bestehenden Vorschriften der Gewässerschutzverordnung angepasst. Die gute Gestaltung und Bepflanzung des Dorfrandes wird erreicht.

4.4 Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung

Die Gemeinde Zell erarbeitet derzeit ein Hochwasserschutzkonzept. Bis die Hochwasserschutzmassnahmen am Zellerbach umgesetzt sind, besteht für das Gestaltungsplangebiet eine gewisse Hochwassergefährdung, da am Bach mehrere Brücken und Durchlässe vorhanden sind, bei denen das massgebende hundertjährige Hochwasser nicht schadlos abgeleitet werden kann. Die Gestaltungsplanrevision beinhaltet jedoch lediglich eine Nutzungsänderung und es sind keine neuen Bauten vorgesehen, Gefahrenabklärungen bzw. Objektschutzmassnahmen sind keine nötig.

4.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist bestehend und wird nicht verändert. Für den Brandschutz sind genügend Hydranten vorhanden.

4.6 Siedlungsentwässerung

Das Gestaltungsplangebiet wird gemäss dem GEP Zell 2004 im Trennsystem entwässert. Der Anschluss an die Kanalisation ist bestehend und wird im Baubewilligungsverfahren weiter geprüft.

4.7 Übrige Auswirkungen

Im Übrigen ergeben sich durch die Festlegungen des Gestaltungsplanes keine zusätzlichen Auswirkungen.

5. Mitwirkung

Erste Planunterlagen sind mit Schreiben vom 31. Juli 2012 bei der kantonalen Baudirektion Zürich, Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht worden. Das Amt für Raumentwicklung hat, unter Beizug des Amtes für Verkehr (AFV), des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und des Tiefbauamtes zur Vorlage mit dem Schreiben vom 10. Oktober 2012 Stellung genommen. Die Vorprüfung hat ergeben, dass die Vorlage in verschiedenen Punkten zu überarbeiten ist, die Plangrundlagen auf der amtlichen Vermessung basieren und ein Bericht nach Art. 47 RPV zu erstellen ist. Deshalb wurde die Fachplanung an das Ingenieurbüro TBB Ingenieure AG, 8353 Elgg in Auftrag gegeben.

Die Beurteilung aus der Vorprüfung vom 10. Oktober 2012 des Amtes für Raumentwicklung der Baudirektion Zürich ist im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt worden.

Mit Schreiben vom 17. Januar 2013 wurde die Revision des privaten Gestaltungsplans dem Amt für Raumentwicklung zur 2. Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion Zürich hat mit Schreiben vom 19. März 2013 zur Vorlage Stellung genommen und die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig, angemessen und genehmigungsfähig beurteilt.

In der Folge wurde der private Gestaltungsplan „Ilge“ Zell vom Eigentümer festgesetzt und während 60 Tagen vom 3. Juli 2013 bis zum 2. August 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann beim Gemeinderat zum Planinhalt äussern und Einwendungen vorbringen. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen bei der Gemeinde Zell eingegangen. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird deshalb in diesen integriert.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 16. September 2013 wurde der Änderung des Gestaltungsplans jedoch nicht zugestimmt, nach dem der Gemeinderat den Stimmberechtigten die Ablehnung der Änderung beantragte. Dies aufgrund abgelehnter „Kompensationszahlungen“ der Cella Immobilien AG für den entstandenen Mehrwert. Die Cella Immobilien AG, Zell, sowie Yvonne Stucki, Zell, haben gegen die Nichtgenehmigung des privaten Gestaltungsplans „Ilge“, Zell, Rekurs/Gemeindebeschwerde beim Baurekursgericht Zürich eingereicht. Mit Beschluss vom 3. April 2014 trat das Baurekursgericht auf den Rekurs nicht ein. Die Akten wurden zuständigkeitshalber dem Bezirksrat Winterthur zur Behandlung überwiesen. Mit Beschluss vom 27. Februar 2015 hat der Bezirksrat Winterthur entschieden, dass auf den Stimmrechtsrekurs von Yvonne Stucki, Zell, nicht eingetreten wird. Hingegen wurde der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. September 2013 aufsichtsrechtlich aufgehoben. Der Gemeinderat wurde angewiesen, die Änderung des privaten Gestaltungsplans „Ilge“, Zell, der Gemeindeversammlung erneut vorzulegen. Der Gemeinderat hat mit den beteiligten Grundeigentümern in der Folge verschiedene Gespräche geführt und beantragte der Gemeindeversammlung vom 21. September 2015, der Änderung des privaten Gestaltungsplans zuzustimmen.




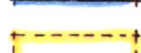

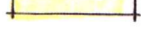


Die Gemeindeversammlung hat am 21. September 2015 der Änderung des Privaten Gestaltungsplans „Ilge“ Zell zugestimmt.

Elgg, November 2015
TBB Ingenieure AG

Privater Gestaltungsplan „Ilge“ Zell, Änderung Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Während der vorgeschriebenen öffentlichen Auflage vom 3. Juni 2013 bis zum 2. August 2013 sind keine Einwendungen eingegangen.

LEGENDE

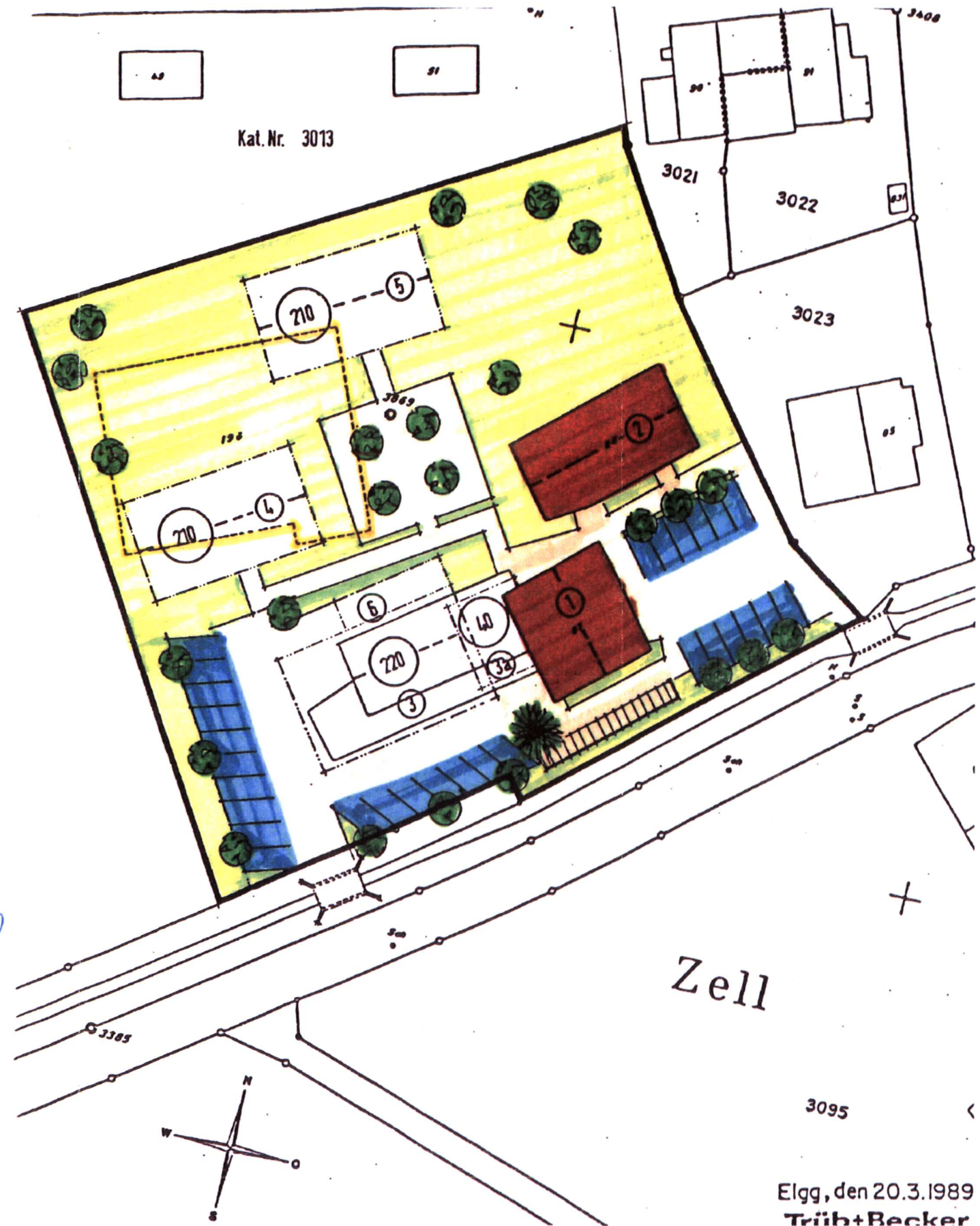
-  BAUTYP A (HAUS 1/2)
-  BAUTYP B (HAUS 3/4/5/6)
-  PARKPLÄTZE
-  ABZUBRECHENDE BAUTE (ÖKONOMIEGEBÄUDE ASSEK. NR. 196)
-  GRÜNFLÄCHEN
-  GELTUNGSBEREICH DES GESTALTUNGSPLANES
-  FIRSTRICHTUNG
-  MANTELLINIE

FESTGESETZT
ZELL, DEN
DER GRUNDEIGENTÜMER :

3. MÄRZ 1992

(A. ARIANO)

A. Ariano



Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Änderung privater Gestaltungsplan Ilge Zell Inkraftsetzung**

Zell. Die Gemeindeversammlung Zell hat am 16.09.2015 beschlossen: Zustimmung zur Änderung des privaten Gestaltungsplans Ilge Zell. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte diese Änderung mit Verfügung Nr. 2206/15 vom 6. Januar 2016.

Die Entscheide wurden am 14. Januar 2016 im Tössthaler und am 15. Januar 2016 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 24. Februar 2016 sind dagegen keine Rechtsmittel ergriffen worden. Der geänderte private Gestaltungsplan Ilge Zell tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Bauamt Zell

00145305