

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

Sitzung vom 7. April 1993

1027. Privater Gestaltungsplan Liebenau, Zell

Am 4. Dezember 1992 stimmte die Gemeindeversammlung Zell dem privaten Gestaltungsplan Liebenau zu. Gegen diese Vorlage wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. März 1993 ersucht der Gemeinderat Zell um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der Gestaltungsplan Liebenau bezweckt die Erhaltung des Restaurants Liebenau sowie eine angemessene betriebliche Erweiterung durch Umnutzung des heute leerstehenden Gebäudeteils. Zugelassen sind Ergänzungsnutzungen, die dem Restaurant dienen.

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 Liebenau, dem die Gemeindeversammlung Zell am 4. Dezember 1992 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

Zürich, den 7. April 1993

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller

Privater Gestaltungsplan

LIEBENAU - KOLLBRUNN

UMGEBUNGSPLAN
BAUBEREICHSPLAN PLAN NO. 102

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom: 4. Dez. 1992
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
Der Präsident: Der Schreiber:

I. Feller *Jos. Kauf*



Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 7. April 1993
mit Beschlussnummer 1027 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber



Winterthur, 25. August 1992

HP. Leimbacher + H. Zumbrunn, Architekten HTL Fröschenweidstrasse 10
8404 Winterthur Tel. Nr 052 28 58 22 FAX 052 28 54 44

LEGENDE

	BEST. VOLUMEN
	BETON VERBUNDSTEINE
	BETON RASENGITTERSTEINE
	BESTEHENDE BÄUME
	NEUE BÄUME
	ABBRUCH

PLAN-NR. 613-102

MST	1:200
GR.	54 x 72
DAT.	25.8.92
TH	

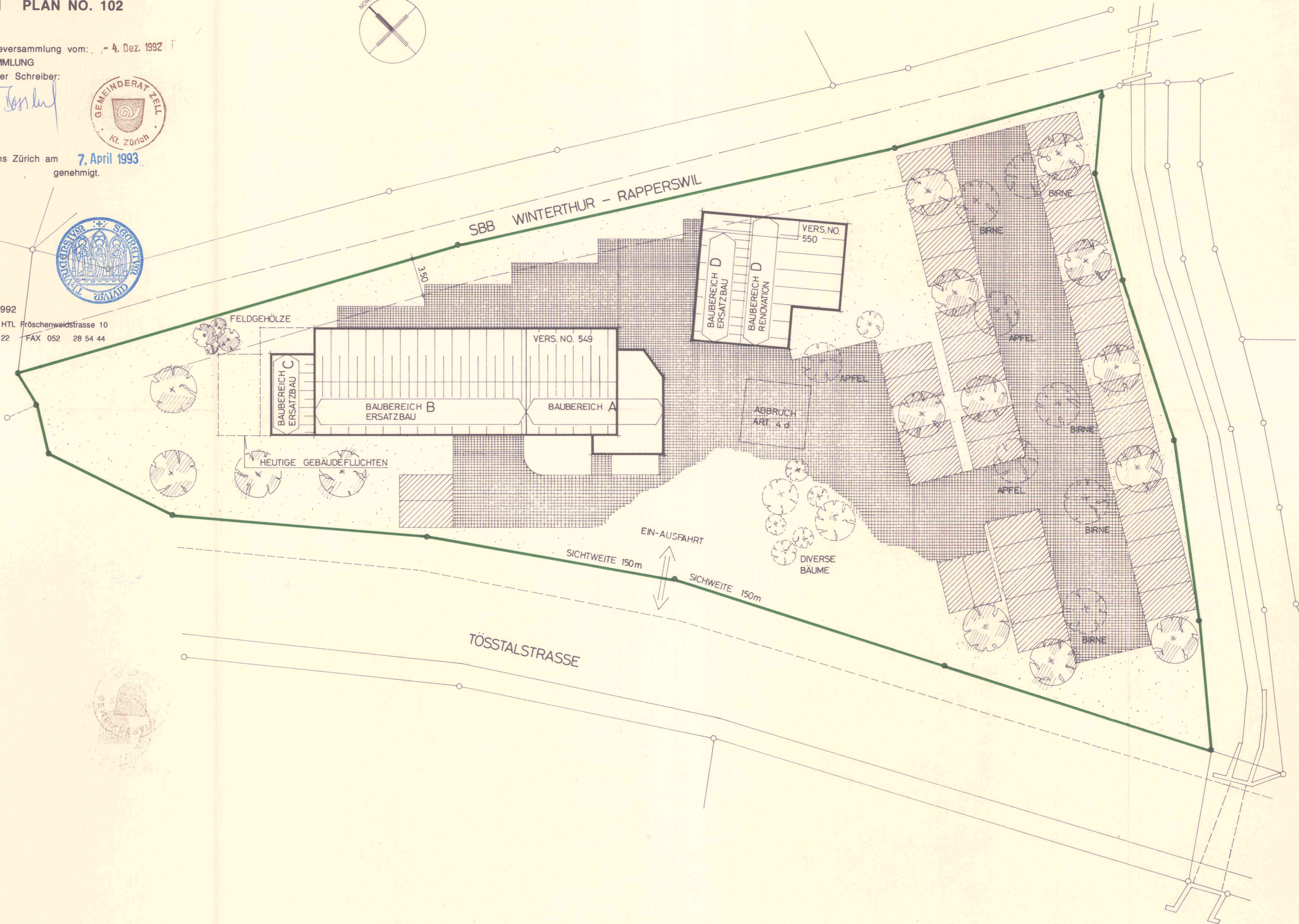
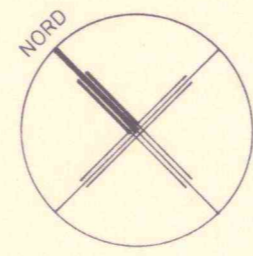
AM 25. AUGUST 1992 DURCH DIE GRUNDEIGENTÜMER FESTGESETZT

MÜLLER RUEDI
ST. GALLERSTR. 24
8488 TURBENTHAL

R. Müller

SCHÖNI BEAT
OBERHOF
8415 BERG AM IRCHEL

Schöni



Privater Gestaltungsplan

LIEBENAU - KOLLBRUNN

VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom: - 4. Dez. 1992
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident:

I. Furrer

Der Schreiber:

Jassler



Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am **7. April 1993**
mit Beschlussnummer *1027* genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber

Neggli



Winterthur, 25. August 1992

HP. Leimbacher + H. Zumbrunn, Architekten HTL Fröschenweidstr. 10

8404 Winterthur

Tel. Nr 052 28 58 22

FAX 052 28 54 44

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "LIEBENAU" KOLLBRUNN

Die unterzeichneten Grundeigentümer stellen, gestützt auf §§ 85 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan "Liebenau" Kollbrunn mit folgenden Bestimmungen auf:

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Umgebungsplan / Baubereichsplan, Plan No. 102 im Mst. 1:200 grün umrandeten Perimeter. Dieser umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 6239 und 6240.

§ 2 Bestandteile

Bestandteile des Gestaltungsplanes sind

1. Umgebungsplan / Baubereichsplan 1:200, Plan No. 102
2. Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan

Bestandteile mit orientierendem Planinhalt sind

3. Gebäude Vers. No. 549,
Grundrisse UG, EG, OG, DG Plan No. 613/03 R
4. Gebäude Vers. No. 549,
Fassaden/Schnitt Plan No. 613/4B
5. Gebäude Vers. No. 549,
Schnitt/NO-Fassade Plan No. 613/10
6. Gebäude Vers. No. 550
Grundrisse/Fassade Plan No. 613/11
7. Fotodokumentation

§ 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) die Erhaltung des Restaurantes Liebenau
- b) die Möglichkeit zur Umnutzung der Gebäude Vers. No. 549 und 550
- c) die Erhaltung der feingliedrigen Struktur der Fassaden
- d) die Ueberbauung nach einem gestalterisch guten Gesamtkonzept

BEREICHE, GESTALTUNG, NUTZUNG

§ 4 Baubereiche, Zahl und Stellung der Gebäude

- a) Die Zahl und die Lage der Gebäude beschränken sich auf die im Umgebungsplan / Baubereichsplan 1:200, Plan No. 102 festgesetzten Baubereiche (gilt für unterirdische und oberirdische Gebäude).
- b) Der Gebäudeteil mit dem bestehenden Restaurant (Baubereich A) ist zu erhalten und sorgfältig zu renovieren. Die restlichen Bauten und Gebäudeteile können gemäss Umgebungsplan / Baubereichsplan 1:200, Plan No. 102 ersetzt und/oder umgenutzt werden.
- c) Das heutige Gebäude auf Baubereich B ist bei einer Umnutzung abzurechen oder zu renovieren. In beiden Fällen ist das Gebäude gemäss Baubereich gegenüber der heutigen Grösse zu reduzieren. Der Baubereich B hat gegenüber dem SBB - Grundstück einen Grenzabstand von 3.50m einzuhalten.
- d) Der Baubereich C dient der Erstellung eines Ersatzbaues für den bestehenden, abzurechenden eingeschossigen Anbau.
- e) Das Gebäude im Baubereich D kann im bestehenden Volumen erhalten und umgenutzt oder mit reduzierten Volumen mit einem Grenzabstand von 3.50m vom Grundstück SBB her, gemäss Baubereichsplan / Umgebungsplan 1:200, Plan No. 102 ersetzt und umgenutzt werden.
- f) Das östlich des Baubereiches A stehende besondere Gebäude (heutige Garage) ist abzurechen, um eine befriedigende Gesamtwirkung zu erreichen.

§ 5 Dachaufbauten, Anbauten, Untergeschosse

- a) Zur besseren Nutzung können im ersten Dachgeschoss in den Baubereichen A und B neue Dachaufbauten wie Lukarnen und Schleppegauben erstellt werden. Ihre Breiten dürfen insgesamt $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht übersteigen.
- b) Kleine, nicht anrechenbare Anbauten (Schutzmassnahmen vor Strassenlärm) können an der Süd-Westfassade bewilligt werden, wenn sie den Baubereich nicht mehr als 1.50 m überschreiten.
- c) Zur besseren Nutzung kann im 1. UG zwischen den Baubereichen A und D ein unterirdischer Verbindungsgang erstellt werden.

§ 6 Umgebungsgestaltung / Baumschutz

Es ist zu darauf 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 sind nicht gestattet. Böschungen entlang von Gehwegen und Nachbargrundstücken sind mit natürlichem Gefälle zu gestalten und mit einheimischen Feldgehölzen zu bepflanzen. Die im Bereich der Parkieranlagen stehenden Bäume sind zu erhalten oder anzahlmässig zu ersetzen.

§ 7 Parkplätze

Die Zahl der Parkplätze bemisst sich nach den Bedürfnissen der Nutzungen. Es sind die Richtlinien des VSS wegleitend.

Die Verkehrs- und Parkierungsflächen sind in unversiegelten Belägen auszuführen.

Die im Umgebungsplan / Baubereichsplan 1:200, Plan No. 102 dargestellte Parkplatzanordnung hat orientierenden Charakter.

§ 8 Entsorgung

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

§ 9 Nutzungsanordnungen, Geschosszahl, Volumen

siehe Umgebungsplan / Baubereichsplan 1:200, Plan No. 102

Baubereich	Vollgeschosse	Ersatz Renovation	erlaubte Nutzungen
A	2	R	- Restaurant - Gewerbe
B	2	E/R	- Dienstleistungen - Hotel / Motel
C	1	E volumengleich verschoben	- Billiardsaal - Personalzimmer - 1 Wirtewohnung
D	1	E/R	- Sport - Studio für Fitness, Massage, Gesundheit Therapie - Infrastrukturgebäude für die Liebenau

DIVERSE BESTIMMUNGEN

§ 10 Besondere Gebäude

Grundsätzlich dient das Gebäude im Baubereich D auch als Infrastrukturgebäude für alle Gebäude im Gestaltungsplangebiet. Der Gemeinderat kann jedoch weitere besondere Gebäude bewilligen, wenn sie für den Unterhalt der Liegenschaft und der Umgebung notwendig sind (Räume für Schneeräumung, Reinigung, Rasen, Strauch- und Baumpflege etc.). Sie haben sich gut ins Gesamtbild einzuordnen.

§ 11 Gestaltung

- a) Die Gestaltung der Fassaden hat die heutige feingliedrige Struktur zu wahren. Veränderungen an der Fassadengestaltung haben sich sorgfältig ins Gesamtbild einzuordnen. (Wegleitend sind die Fassadengestaltungspläne 613/11 und 613/04b).
- b) Vor Baubeginn ist dem Gemeinderat ein Farb- und Materialkonzept zur Genehmigung einzureichen.

§ 12 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung hat mit einer gemeinsamen Zufahrt / Wegfahrt auf die Tösstalstrasse zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrt ist nach den Weisungen der zuständigen kantonalen Instanzen zu gestalten und hat sowohl Anlieferung wie Parkierung zu erschliessen.

Die im Umgebungsplan dargestellte Ein- / Ausfahrt sowie die Parkierungsanordnung hat lediglich orientierenden Charakter.

§ 13 Erschliessung Au

Für die Erschliessung des Gebietes Au wird dem Kanton Zürich das Recht eingeräumt bis 3.50 Meter an den Baubereich C im Nordosten des Grundstückes die Zufahrt zur Tössbrücke zu realisieren. Die benötigte Landfläche ist vom Kanton Zürich den Grundeigentümern flächengleich entlang der Tösstalstrasse zu kompensieren.

UEBRIGE BESTIMMUNGEN

§ 14 Inkraftsetzung

Der private Gestaltungsplan "Liebenau" Kollbrunn tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Am 25. August 1992 durch die Grundeigentümer festgesetzt:

1. Müller Ruedi, geb. 1953, St. Gallerstrasse 24,
8488 Turbenthal

R. Müller

2. Schöni Beat, geb. 1958, Oberhof,
8415 Berg am Irchel

B. Schöni