

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 14. September 1994

2764. Privater Gestaltungsplan In den Auen, Kollbrunn

Am 24. Juni 1994 stimmte die Gemeindeversammlung Zell dem privaten Gestaltungsplan In den Auen, Kollbrunn, zu. Gegen diese Vorlage ist kein Rekurs erhoben worden. Mit Schreiben vom 8. August 1994 ersucht der Gemeinderat Zell um die Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der Gestaltungsplan 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 In den Auen, Kollbrunn, dem die Gemeindeversammlung Zell am 24. Juni 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 14. September 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
"IN DEN AUEN", KOLLBRUNN

M 1:500



Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom: 24. Juni 1994

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident: Der Schreiber

Vom Regierungsrat am: 14. Sep. 1994
Mit Beschluss Nr. 2764 genehmigt

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatschreiber:



Verfasser Datum: 11.4.1994 Plan Nr. 517-55C
Architekturbüro Hans Frehner AG
Redingstrasse 6, 9000 St.Gallen
Tel: 071 23 10 70 Fax: 071 22 21 81

LEGENDE

- Umgrenzungslinie für Hochbauten
- Umgrenzungslinie für eingeschossige Ausbauten im Erdgeschoss und auskragende Balkone
- Umgrenzungslinie für unterirdische Bauten
- Waldabstandslinien und Baulinien
- Empfindlichkeitsstufen (ES)
- Ueberbauungsgebiet A, Wohnen 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss II
- Ueberbauungsgebiet B, Gewerbe 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss III
- Ueberbauungsgebiet C, Nebenbauten 2 Vollgeschoss III
- Ueberbauungsgebiet D, Gewerbe 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss III
- Ueberbauungsgebiet E, Nebenbauten 1 Vollgeschoss III
- Ueberbauungsgebiet F+H2, Industrie und Gewerbe III/IV
- Ueberbauungsgebiet H1, Industrie und Gewerbe IV
- Ueberbauungsgebiet G, altes Spinnereigebäude III
- Fussweg, Radweg oder Trottoir
- Strassenfläche
- Parkplatzfläche
- Grünfläche

LEGENDE

- SK Spielplatz für Kleinkinder
- SM Spielplatz für mittlere Altersgruppen
- SE Spielplatz für Jugendliche und Erwachsene
- KP Kompostierungsanlage
- K Kehrichtsammelstelle
- Fabrikkanal
- unverbindlicher Gebäudeumriss
- ±0.0 Höhenkote in Meter über Meer

Ergänzende Bestimmungen zum Lärmschutz

Art. 19a Lärmschutz
Die Wohnnutzung sowie die gewerbliche Nutzung in den Baubereichen C und D sind gegenüber der Lärmbelastung der Tössalstrasse zu schützen.
Bei der Anordnung der zur Lüftung eines lärmempfindlichen Raumes (Art.2 Abs.6 LSV) nötigen Fenster, im folgenden Empfangspunkt genannt, ist zu berücksichtigen:

Baubereich A1
In der Westfassade sind Empfangspunkte nur zulässig, wenn sie durch vorspringende Gebäudeteile abgeschirmt werden, diese müssen:
- mindestens 1.20m vor die Fassadenflucht vorspringen;
- nicht mehr als 1.50m vom Empfangspunkt entfernt liegen.
Diese vorspringenden Gebäudeteile müssen unten und oben an Balkonplatten anschliessen, oder über die ganze Fassade vertikal durchlaufen.
Nur wenn der Baubereich B gleichzeitig in gleicher Gebäudehöhe überbaut wird, dann dürfen in der östlichen Hälfte der Nordfassade Empfangspunkte angeordnet werden.

Baubereiche A2-A4
Im 2. Obergeschoss dürfen Empfangspunkte nur dann auf die Tössalstrasse orientiert sein, wenn sie in rückspringenden Fassadenteilen angeordnet sind, die rechtwinklig zur Strassenrichtung stehen (z.B. Ost-/Westfassade bei Loggia).
Im Dachgeschoss dürfen Empfangspunkte nur gegen die Tössalstrasse orientiert sein, wenn die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist.

Beim Baubereich A2 müssen in der Westfassade die Empfangspunkte in der strassenabgewandten Seite von vorspringenden Erkern angeordnet werden, wobei die Fensterfront parallel zur Tössalstrasse oder höchstens in einem Winkel von 40 Grad a.T. zur Parallelen liegen muss (vgl. Schemaskizze).

Beim Baubereich A4 müssen in der Ostfassade die Empfangspunkte in der strassenabgewandten Seite von vorspringenden Erkern angeordnet werden, wobei die Fensterfront parallel zur Tössalstr. oder höchstens in einem Winkel von 40 Grad a.T. zur Parallelen liegen muss (vgl. Schemaskizze).

Baubereich C
Empfangspunkte dürfen nur in der Südfassade angeordnet werden.
Die Gebäude müssen die zulässige Gebäudelänge gem Baubereich maximal ausschöpfen.
Die Südfassade muss auf der Baubegrenzungslinie stehen. Dabei darf:
- die für die Gebäudehöhe massgebende Schnittlinie Fassade - Dach die Kote 500.75m.ü.M. nicht unterschreiten
- die Firstlinie die Kote von 502.45m.ü.M. nicht unterschreiten
Der verbleibende Zwischenraum zwischen den Baubereichen C ist mit einer Lärmschutzwand von 3m Höhe zu schliessen.

Baubereich D
Empfangspunkte dürfen nicht gegen die Tössalstrasse angeordnet werden. Das Gebäude muss davor auf die Baubegrenzungslinie gestellt werden. Die für die Gebäudehöhe massgebende Schnittlinie Fassade - Dach darf die Kote von 501.35m.ü.M. nicht unterschreiten.

Baubereich G
Beim Wohngeschoss dürfen nur Empfangspunkte gegen die Tössalstrasse orientiert sein, wenn die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist. Bei den Empfangspunkten an der Ost- und Westfassade muss die Sichtlinie zur Lärmquelle vollständig unterbrochen sein, oder die Empfangspunkte müssen in der strassenabgewandten Seite von vorspringenden Erkern oder rückspringenden Fassadenteilen angeordnet werden, wobei die Fensterfront parallel zur Tössalstrasse oder höchstens in einem Winkel von 40 Grad a.T. zur Parallelen liegen muss.

Etapplierung der Baubereiche A, C und D
Die Baubereiche C und D bilden für A2 - A4 Lärmschutzhindernisse.
Die Bereiche A2-A4 dürfen je nur überbaut werden, wenn die zwei jeweils seitlich versetzt davorliegenden Baubereiche C gleichzeitig überbaut werden; bzgl. Baubereich A4 ist gleichzeitig auch der Bereich D zu überbauen.
Der Zwischenraum zwischen den Baubereichen C bzw. Zwischen C und D ist je mit einer Lärmschutzwand von 3m Höhe zu schliessen.

Gebiet D
Unbewohnter Gewerbe- und Atelierbau 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss.
Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe.
Im Erdgeschoss wird ausserdem die Kehrichtsammelstelle für die ganze Siedlung untergebracht.

Gebiet E
unbewohnte Nebenbauten, 1 Vollgeschoss
Nutzung E1: Dieser Bau ermöglicht die teilweise Überdeckung der Tiefgarageneinfahrt.
Nutzung E2: Abstellräume für Kinderwagen, Velos, Spielgeräte und Gartengeräte.
Nutzung E3: Gemeinschaftsräume

Gebiet F
Industrie- und Gewerbebauten östlich des alten Spinnereigebüdes. Die Gebäudehöhe beträgt 13.50 m, die Firsthöhe 3.0 m. Als Grundsatz gilt: Nicht oder mässig störende Nutzungen gegen die Wohnbereiche A/B ausgerichtet, stark störende Nutzungen gegen die Töss resp. den bestehenden Bau (G) ausgerichtet. Über der Gebäudehöhe sind nur technisch und konstruktiv bedingte Aufbauten und Anlagen möglich. Räume zu Nutzungszwecken sind über der Gebäudehöhe nicht gestattet.

Gebiet G
Das alte Fabrikgebäude darf umgenutzt werden. Zulässig sind folgende Nutzungen:
Das oberste Vollgeschoss darf zu Wohnzwecken verwendet werden. Andere Nutzungen wie Büros, Ateliers, Praxen, Läden (ausgenommen Lebensmittel) sowie mässig störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind im ganzen Gebäude zulässig. Anbauten wie Treppenhäuser und Liftanlagen sowie kleinere technisch bedingte Aufbauten können ausnahmsweise die zulässige Höhe überschreiten. Die kant. Denkmalpflege wird zur Beratung beigezogen. Primär wird angestrebt das bestehende Gebäude zu nutzen. Im Falle eines Ersatzes gilt das heute bestehende Volumen als massgebendes neues Bauvolumen.

Gebiet H
Industrie- und Gewerbebauten westlich des alten Spinnereigebüdes. Das Gebäudevolumen ist abgestuft zu gestalten. Zulässig sind auch stark störende Betriebe.
Die Gebäudehöhe H1 beträgt 9.50 m, die Firsthöhe H1 beträgt 4.0 m.
Die Gebäudehöhe H2 beträgt 13.50 m, die Firsthöhe H2 beträgt 3.0 m.
Über der Gebäudehöhe sind nur technisch und konstruktiv bedingte Aufbauten und Anlagen möglich. Räume zu Nutzungszwecken sind über der Gebäudehöhe nicht gestattet.

Art. 5 Situation und Stellung der Bauten
Sämtliche Fassadenteile müssen innerhalb der entsprechenden Umgrenzungslinien gebaut werden. Allfällige Dachvorsprünge dürfen die Umgrenzungslinien übertreten.

Art. 6 Dächer
Die Dachform befindet sich im Dreieck definiert aus Gebäudehöhe und Firsthöhe. Die Dächer sind mit einheitlichem Material und Farbton zu versehen. Für Dachfenster und Aufbauten gelten die Bestimmungen des PBG und der Bauordnung der Gemeinde Zell.

Art. 7 Fassadengestaltung
Innerhalb der einzelnen Baubereiche sind die Fassaden mit gleichem Material und einheitlichem Konzept auszuführen.

Art. 8 Farbgebung
Die Farbgebung bedarf der Zustimmung der Baubehörde. Auf Verlangen sind Farbmuster am Bau anzubringen.

Erschliessung
Art. 9 Zufahrt
Zufahrten ins Areal sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.

Art. 10 Interne Erschliessung
Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Bereich E1 und wird vor dem Wohnhaus A1 überdeckt. Die Zufahrt zu den Autounterständen der Bereiche C erfolgt in einer parallel zur Tössalstrasse verlaufenden Wohn- und Spielstrasse mit Wendepunkt am Ende.
Weitere Erschliessungsstrassen innerhalb des Baubereiches F sind zulässig. Diese müssen aber gegenüber dem Bereich A und B mit einer massiven Wand abgeschirmt sein. Zwischen F und A1 kann eine nicht versiegelte Notstrasse für die Feuerwehr gebaut werden.
Absichtserklärung:
Sollte die Wassernutzung im Bereich G wegfallen, so wäre auch eine Strassenverbindung zwischen den Bereichen H und F anstelle der 3. Ausfahrt auf die Hauptstrasse beim Baubereich G zulässig.
Der Weg westlich des Baubereiches H über den Fabrikwasserkanal, sowie der Weg östlich um den Baubereich F zur Töss, sind öffentlich zugänglich

Art. 11 Autoabstellplätze
Die für die Überbauung in den Gebieten A und B nach Baureglement erforderlichen Autoabstellplätze sind wie folgt zu realisieren:
- ca. 35 oberirdische Parkplätze in den im Plan bezeichneten Bereichen;
- der Rest der Parkplätze ist unterirdisch in einer zentralen Sammelgarage anzuordnen. Diese muss mindestens einen Autowaschplatz aufweisen. Im Gebiet A ist auf dem Vorplatz ein Autowaschplatz zu erstellen und als solcher zu bezeichnen.
Für die Gebiete F und H sind die im Plan ersichtlichen oberirdischen Parkplätze vorgesehen. Diese offenen Parkplätze werden nicht versiegelt. Sind in diesen Bereichen weitere Parkplätze notwendig, so sind diese innerhalb des Baubereiches zu erstellen.
Für die Parkplätze entlang der Tössalstrasse bei den Gebieten H1 und H2 sowie westlich davon, wird ein Beseitigungsversuch im Grundbuch eingetragen. (Grund: ev. Weiterführung des Radweges)

Art. 12 Mofas, Fahrräder, Kinderwagen
Für Kinderwagen und Fahrräder sind in den Bereichen A - D genügend ebenerdig zugängliche Abstellmöglichkeiten vorzusehen. Mofas können auch in der Tiefgarage abgestellt werden.

Art. 13 Kehrichtbeseitigung
Die Kehrichtbeseitigung hat den Grundsätzen des Umweltschutzes zu entsprechen. Die erforderlichen Kompostierflächen werden auf dem Grundstück angelegt.

Umgebungsgestaltung
Art. 14 Terraingestaltung
Das Erdgeschoss inkl. die Umgebung der Baubereiche A - D ist gegenüber dem gewachsenen Terrain um ca. 1/2 Geschoss angehoben. Der Ausgleich zur Tössalstrasse erfolgt durch die Gebäude C und D, zum bestehenden Fabrikwasserkanal durch eine Böschung. Das Dach der Tiefgarage wird mit einer intensiven Begrünung bedeckt.

Art. 15 Bepflanzung
In den im Plan bezeichneten Bereichen für Einzelbäume sind hochstämmige Laubbäume in gleichmässigen Abständen zu pflanzen. Im Wohnhof gegen die Töss ist auf eine Bepflanzung mit Bäumen zu verzichten. Entlang den Garagenbauten gegen die Tössalstrasse sind Kletterpflanzen zu setzen.

Art. 16 Spielplätze
Die im Plan bezeichneten Spielplätze sind generell mit geeigneten Einrichtungen zu versehen

Art. 17 Rücksicht auf Behinderte
Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr ist auf körperlich Behinderte angemessen Rücksicht zu nehmen.

Art. 18 Energiekonzept
Ein Gesamtenergiekonzept wird bei der Realisierung der 1. Etappe dem Gemeinderat vorgelegt.

Art. 19 Lärmschutznachweise
Neue Wohnbauten müssen die Planungswerte einhalten. Die ergänzenden Bestimmungen zum Lärmschutz sind unten auf dem Gestaltungsplan unter Art. 19a aufgeführt.

Art. 20 Inkraftsetzung
Der private Gestaltungsplan "In den Auen", Kollbrunn, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.
Am 19. Januar 1994 durch den Grundeigentümer festgesetzt.
Hermann Bühler AG
8482 Winterthur - Seenhof

