Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 1620 / 16

vom 14. Februar 2017

Referenz-Nr.: ARE 16-1620

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

Privater Gestaltungsplan «Lindenweg» – Genehmigung

Gemeinde **Zell**

Lage Stationsstrasse, Grundstücke Kat.-Nrn. 7605, 7606, 7607 und 7625

Massgebende Unterlagen
- Situationsplan1:500 vom 3. November 2016
- Bestimmungen zum Gestaltungsplan vom 3. November 2016
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 3. November 2016
- Freiraumkonzept Situation 1:200 vom 23. März 2015
- Masterplan Lindenweg vom 12. September 2014
- Richtprojekt Baufeld Huggler
- Richtprojekt Baufeld Pfister

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Zell stimmte mit Beschluss vom 14. Juli 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Lindenweg» zu. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2016 ersucht die Gemeinde Zell um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 mit Gestaltungsplanpflicht gelegene Gebiet befindet sich südlich vom Ortskern Zell, der im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt ist. Der nördliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 7606 liegt teilweise innerhalb des im Inventar als wichtiger Freiraum bezeichneten Gebiets.

Der private Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung von besonders gut in die bestehende bauliche und landschaftliche Umgebung integrierten Wohn- und Gewerbebauten, die Sicherstellung von architektonisch gut gestalteten Gebäuden mit hoher Wohnqualität, die Schaffung eines Quartierplatzes als Treffpunkt und Spielplatz, die Sicherstellung von vielfältig nutzbaren Freizeit- und Erholungsflächen sowie von privaten Aussenräumen und die zweckmässige Erschliessung der einzelnen Liegenschaften.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage

Damit die angestrebte hohe ortsbauliche Qualität der künftigen Wohnüberbauung angrenzend an das schutzwürdige Ortsbild von überkommunaler Bedeutung ausreichend sicherstellt werden kann, wurden die Bestimmungen zum Gestaltungsplan hinsichtlich Freiraumkonzept, Fassadengestaltung, Dachgestaltung und Ausgestaltung der Tiefgaragenrampen auf den Masterplan abgestimmt.

Damit wird gewährleistet, dass die Ziele des Masterplans im Gestaltungsplan verankert werden und eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen wird, welche eine besonders gut in die bestehende bauliche und landschaftliche Umgebung intergierte Wohnüberbauung mit hoher Qualität sicherstellt.

Die übergeordneten Anliegen betreffend Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (wichtiger Freiraum), Hochwasserschutz (Gewässerraum), Grundwasser (wasserrechtliche Bewilligung), Energie (Anforderungen Minergie), Lärmschutz (nutzungskonforme ES-Festlegung) werden sachgerecht berücksichtigt.

Ergebnis der Vorprüfungen

Die Gesamtbeurteilung im Rahmen der ersten Vorprüfung vom 5. März 2014 ergab, dass der Gestaltungsplan bzw. das Richtprojekt den Anforderungen einer besonders guten Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung nicht gerecht wird. Insbesondere Gebäudevolumen, Proportionen, Gestaltung und Fassadengliederung liessen die gewünschte hohe Qualität vermissen, weshalb eine Sicherstellung der besonders guten Gestaltung im Situationsplan und in den Bestimmungen gefordert wurde. Zudem wurde dringend empfohlen für die spätere Planung ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Im zweiten Vorprüfungsbericht vom 8. Januar 2016 wurde erneut festgehalten, dass mit dem Gestaltungsplan keine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werde, welche eine besonders gut in die bestehende bauliche und landschaftliche Umgebung intergierte Überbauung mit hoher Wohnqualität gewährleisten würde. Der Masterplan mit Ortsanalyse vermöge diesbezüglich materiell nicht zu genügen. Er könnte als Grundlage dienen, um ein Konkurrenzverfahren mit zielführendem Ergebnis durchzuführen.

In der Folge fand am 12. Februar 2016 eine Aussprache mit allen Beteiligten statt. Mit Ergänzungsbericht zur 2. Vorprüfung vom 14. März 2016 wurde festgehalten, dass anstatt eines Konkurrenzverfahrens ein Masterplan zu erarbeiten ist und die Richtprojekte darauf abzustimmen sind. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Richtprojekte den Anforderungen einer besonders guten Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und der gewünschten hohen Qualität betreffend Gebäudevolumen, Proportionen, Gestaltung und Fassadengliederung gerecht werden. Die Anforderungen der Vorprüfungen gelten damit als erfüllt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt von Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren

betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. 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 private Gestaltungsplan «Lindenweg», welchem der Gemeinderat Zell mit Beschluss vom 14. Juli 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'651.20 (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 Rekursschrift 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 vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, 8353 Elgg (Nachführungsstelle)
- W. Pfister Erben AG, Stationsstrasse 9, 8487 Zell (Rechnungsadressatin)

Amt für Raumentwicklung

Für den Auszug:

VERSENDET AM 15. FEB. 2017

Amt für Raumentwicklung

Kanton Zürich
Gemeinde Zell ZH

Privater Gestaltungsplan Lindenweg

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 10. Okt. 2016

E. + H. Pfister-Leimbacher

W. Pfister Erben AG

E. + Huggler-Kugler

Gemeinde Zell

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: i.V.

Der Schreiber:

Vom Gemeinderat zugestimmt am 14. JULI 2016

Namens des Gemeinderats

Der Präsident: i.V.

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 14. Feb. 2017

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 1620/16

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

Kanton Zürich
Gemeinde Zell ZH

Privater Gestaltungsplan Lindenweg

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

E. + H. Pfister-Leimbacher | W. Pfister Erben AG

E. + Huggler-Kugler | Gemeinde Zell

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderats
Der Präsident: | Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion | BDV-Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32531 - 3.10.2016

Festlegungen

	Geltungsbereich	Ziff. 2 Abs. 2
A	Baubereiche	Ziff. 5 Abs. 1
340 m2	Geschossfläche (max.)	Ziff. 5 Abs. 3
	Spiel- und Ruheflächen (schematisch)	Ziff. 7 Abs. 2
	Begrenzung voraussichtlicher Gewässerraum	Ziff. 7 Abs. 8
	Erschliessungsfläche	Ziff. 8 Abs. 1
	Zu- / Wegfahrt Tiefgarage	Ziff. 8 Abs. 2
W	Wendebereich	Ziff. 8 Abs. 4
	Fussweg	Ziff. 8 Abs. 5
P	Oberirdische Parkplätze	Ziff. 8 Abs. 6
C	Containerabstellplatz	Ziff. 9 Abs. 7

Information

	wichtige Freiräume gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (vgl. Bestimmung Ziff. 7 Abs. 3)
	eingedoltes Gewässer
	Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung
	Richtprojekt
	Abzubrechende Bauten



Koordinaten

Nr.	y-Koordinate	x-Koordinate
A1	704389.988	255987.252
A2	704409.481	255984.692
A3	704407.892	255972.730
A4	704387.232	255975.443
B1	704445.426	255995.805
B2	704468.918	255987.254
B3	704464.472	255975.038
B4	704440.980	255983.589
C1	704471.657	255979.651
C2	704484.460	255977.394
C3	704480.205	255953.266
C4	704467.403	255955.523
D1	704436.986	255972.447
D2	704450.566	255969.044
D3	704444.490	255944.793
D4	704430.910	255948.196
E1	704426.916	255940.609
E2	704451.174	255934.560
E3	704448.029	255921.947
E4	704423.771	255927.995
F1	704466.031	255949.308
F2	704478.247	255944.861
F3	704466.243	255911.881
F4	704454.027	255916.327
G1	704383.142	255959.930
G2	704416.052	255952.341
G3	704412.906	255938.699
G4	704379.997	255946.288
H1	704389.913	255934.333
H2	704413.288	255928.939
H3	704410.140	255915.297
H4	704386.765	255920.692
I1	704369.454	255912.263
I2	704403.988	255900.290
I3	704399.402	255887.062
I4	704364.868	255899.035

Amt für Raumentwicklung

Kanton Zürich
Gemeinde Zell ZH

Privater Gestaltungsplan Lindenweg

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 10. Okt. 2016

E. + H. Pfister-Leimbacher

E. Huggler-Kugler

W. Pfister Erben AG

Gemeinde Zell

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: i.V. Der Schreiber:

Vom Gemeinderat zugestimmt am 14. JULI 2016

Namens des Gemeinderats

Der Präsident: i.V. Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 14. Feb. 2017

Für die Baudirektion: BDV-Nr. 1620/16

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

1. Zweck

Ziele

Der private Gestaltungsplan Lindenweg in Zell bezweckt im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 34 der Bauordnung:

- die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan,
- die Erstellung von besonders gut in die bestehende bauliche und landschaftliche Umgebung integrierten Bauten,
- die Sicherstellung von architektonisch gut gestalteten Gebäuden mit hoher Wohnqualität,
- die Sicherstellung von vielfältig nutzbaren Spiel- und Erholungsflächen sowie von privaten Aussenräumen zu den einzelnen Erdgeschoss-Wohnungen passend,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung zu den einzelnen Liegenschaften.

2. Allgemeines

Verbindliche Bestandteile

[1] Der private Gestaltungsplan Lindenweg besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

[2] Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Zell sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

4. Gestaltung

Anforderungen

[1] Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Richtprojekte

[2] Die Richtprojekte der Architekturbüros Arento AG, Hinwil (Areal Pfister) und Ernst Huggler-Kugler, Zell (Areal Huggler) vom 23. März 2015 sowie das Freiraumkonzept der Landschaftsarchitektur Putscher GmbH, Wila vom 23. März 2015 sind für die architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume richtungsweisend. Vorbehalten sind Optimierungen zur Erfüllung von Ziff. 5 Abs. 8, 9, 11 und 12 sowie von Ziff. 7 Abs. 6 dieser Bestimmungen.

Behindertengerechtigkeit

[3] Die Umgebung ist fussgängerfreundlich zu gestalten. Alle Bauten sowie Spiel- und Ruheflächen müssen hindernisfrei zugänglich sein.

5. Bebauung

Baubereiche

[1] Die Zahl, Lage und äussere Abmessung von Bauten ergibt sich aus den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen.

[2] Die Baubereiche definieren die maximal zulässigen Gebäudelängen und die Gebäudebreiten. Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb den im Plan bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone dürfen die Mantellinien höchstens um 2.0 m überschreiten.

Geschossflächen

[3] Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 5'539 m^2. Diese Geschossfläche wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereich	Geschossfläche (max.)
A	340 m^2
B	600 m^2
C	600 m^2
D	564 m^2
E	628 m^2
F	836 m^2
G	870 m^2
H	460 m^2
I	641 m^2

[4] Die Geschossflächen bestimmen sich nach § 255 PBG.

Geschosszahl

[5] Zugelassen sind zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse. Weitere anrechenbare Geschosse sind nicht zulässig.

Untergeschosse

[6] Untergeschosse und überdachte Zugänge zu diesen Untergeschossen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie sich besonders gut in die Umgebung einordnen.

Besondere Gebäude

[7] Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Fassadengestaltung

[8] Die Längsfassaden der Wohngebäude sind mit unterschiedlichen Verputzfarben, Holzverschalungen oder Faserzementverkleidungen vertikal zu gliedern.

[9] Die Fenster sind überwiegend hochformatig vorzusehen.

Dachgestaltung

[10] Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

[11] Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zurückhaltend einzusetzen. Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig. Dachflächenfenster sind hochformatig anzuordnen.

[12] Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn Balkone/Loggien nicht an besonnten Giebelseiten angeordnet werden können.

6. Nutzung

Nutzweise

Zulässig sind Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe.

7. Freiraum

Grundsatz

[1] Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Spiel- und Ruheflächen

[2] Die im Plan bezeichneten Spiel- und Ruheflächen sind gemäss Richtprojekt als attraktive, vielfältige und abwechslungsreiche, verkehrsfreie, allgemein zugängliche Aussenräume auszugestalten und zu bepflanzen. Die Gesamtfläche der Spiel- und Ruheflächen hat mindestens 1'700 m2 zu betragen.

[3] Im wichtigen Freiraum am nördlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters muss eine möglichst schonende, naturnahe und unauffällige Gestaltung und Ausstattung vorgesehen werden.

Meteorwasser

[4] Das Meteorwasser ist der bestehenden Meteorwasserleitung in der Stationsstrasse zuzuführen.

Bepflanzung

[5] Für die Begrünung des Freiraums sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

[6] Der Freiraum ist so zu bepflanzen, dass keine Zerstückelung erfolgt und er zwischen den Gebäuden durchfliesst. Geschlossene Heckenkörper sind nicht zulässig.

Voraussichtlicher Gewässerraum Rietbach

[7] Der im Plan bezeichnete voraussichtliche Gewässerraum ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.

[8] Es dürfen keine befestigten Flächen erstellt werden.

[9] Der voraussichtliche Gewässerraum darf nicht zur Abstellung von Fahrzeugen oder zur Materiallagerung genutzt werden.

[10] Die Zugänglichkeit zum Gewässer für Unterhaltszwecke ist zu gewährleisten.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Erschliessungsfläche

[1] In dem im Situationsplan als Erschliessungsfläche ausgewiesenen Bereich sind Strassen, Wege und Plätze zulässig.

Tiefgarage

[2] Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgaragen hat ab der Stationsstrasse über den Lindenweg bzw. über die Püntacherstrasse innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.

[3] Tiefgaragenrampen müssen in die Gebäude integriert oder soweit möglich durch Nebengebäude überdacht werden.

Wendebereich

[4] Im bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen mit 10 m Länge freizuhalten (Radius Wendekreis mindestens 6.5 m).

Fussweg

[5] Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 2.0 m breiter Fussweg vorzusehen. Entlang des Baubereichs G kann diese Breite unterschritten werden.

Oberirdische Parkplätze

[6] An der im Situationsplan bezeichneten Lage sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Diese sind gut in den Aussenraum zu integrieren.

Veloabstellplätze

[7] An gut zugänglicher Lage und nach Möglichkeit in der Nähe der Hauseingänge oder an zentraler Lage in der Unterniveaugarage sind witterungsgeschützte Abstellplätze für Velos und Mofas vorzusehen. Pro Wohnung sind drei Veloabstellplätze auszuweisen.

9. Umwelt, Ver- und Entsorgung

Energie

[1] Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen.

[2] Hinsichtlich Energie gilt ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind nach Minergie-P-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Vorbehalten bleiben die Vorgaben des jeweils gültigen kantonalen Rechts.

Lärm

[3] Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe II (ES II).

Werkleitungen

[4] Die Anschlüsse an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung sind beim jeweiligen Bauprojekt in Absprache mit der Behörde und den Werkverantwortlichen festzulegen.

Abfälle

[5] In den im Plan bezeichneten Bereichen sind Containerabstellplätze zu erstellen. Beim Wendeplatz ist ein Unterflurcontainer vorzusehen. Die Entsorgungsanlagen haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und sind im Umgebungsplan auszuweisen.

Wärmetechnische Anlagen

[6] Wärmetechnische Anlagen (z.B. Wärmepumpen) müssen sich in den Gebäuden befinden und dürfen nicht im Freien aufgestellt werden.

10. Etappierung

Bauten und Anlagen

[1] Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

[2] Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung sind jeweils die für die einzelnen Baubereiche vorgesehenen Anlagen und Einrichtungen zu realisieren.

11. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Lindenweg wird mit der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig.

Kanton Zürich
Gemeinde Zell ZH

Privater Gestaltungsplan Lindenweg

Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)



Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32531 – 3.10.2016

Inhalt

1. Einleitung 3
1.1 Ausgangslage 3
1.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 4
1.3 Verfahren 10
1.4 Inhalte Gestaltungsplan 10

2. Richtprojekt 11
2.1 Masterplan 11
2.2 Bebauung 12
2.3 Freiraum 14
2.4 Erschliessung und Parkierung 15

3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan 16
3.1 Zweck 16
3.2 Allgemeines 16
3.3 Ergänzendes Recht 16
3.4 Gestaltung 17
3.5 Bebauung 17
3.6 Nutzung 19
3.7 Freiraum 20
3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung 22
3.9 Umwelt, Ver- und Entsorgung 24
3.10 Etappierung 26
3.11 Schlussbestimmung 26

4. Mitwirkungsverfahren 27
4.1 1. Kantonale Vorprüfung 27
4.2 2. Kantonale Vorprüfung 28
4.3 Stellungnahme der Gemeinde 29
4.4 Öffentliche Auflage 29

5. Verfahrensablauf 30

Beilagen

- Richtprojekte der Architekturbüros Arento AG, Hinwil (Grundstück Pfister) und Ernst Huggler-Kugler, Zell (Grundstück Huggler) sowie Freiraumkonzept der Landschaftsarchitektur Putscher GmbH, Wila vom 23.3.2015
- Masterplan Lindenweg
- Gutachten Rietbach
- Geologische Untersuchung

Auftraggeber: E. + H. Pfister-Leimbacher / W. Pfister Erben AG / E. Huggler-Kugler

Bearbeitung: Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich
Fabio Trussardi, Beat Jossi, Andreas Burkolter

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Wohnüberbauung

Die Grundeigentümer beabsichtigen an der Stationsstrasse im Ortsteil Zell der Gemeinde Zell verschiedene Wohnbauprojekte zu realisieren. Dafür wurden je ein Richtprojekt für die beiden Grundstücke “Pfister“ und “Huggler“ erarbeitet (siehe Beilage).

Lage des Gestaltungsplans in der Gemeinde Zell ZH (roter Punkt)



Gestaltungsplanpflicht

Die betroffenen Grundstücke sind im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 83 PBG belegt.

Impression des Gestaltungsplangebietes



Privater Gestaltungsplan

Gemäss Art. 34 der Bauordnung kann, je nach Mass nach dem die gesamten Qualitätskriterien gemäss § 71 und § 79 ff. PBG für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne berücksichtigt werden und zudem der Minergie-P-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung mindestens gewährleistet wird, in begründeten Fällen zum Ausgleich von baulichen oder planerischen Sonderleistungen die zonengemässe Ausnützungsziffer (AZ) in der Wohnzone WG2 um maximal einen Drittel erhöht werden.

1.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

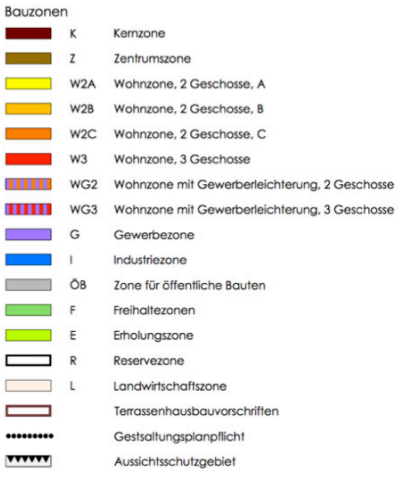
Nutzungsplanung

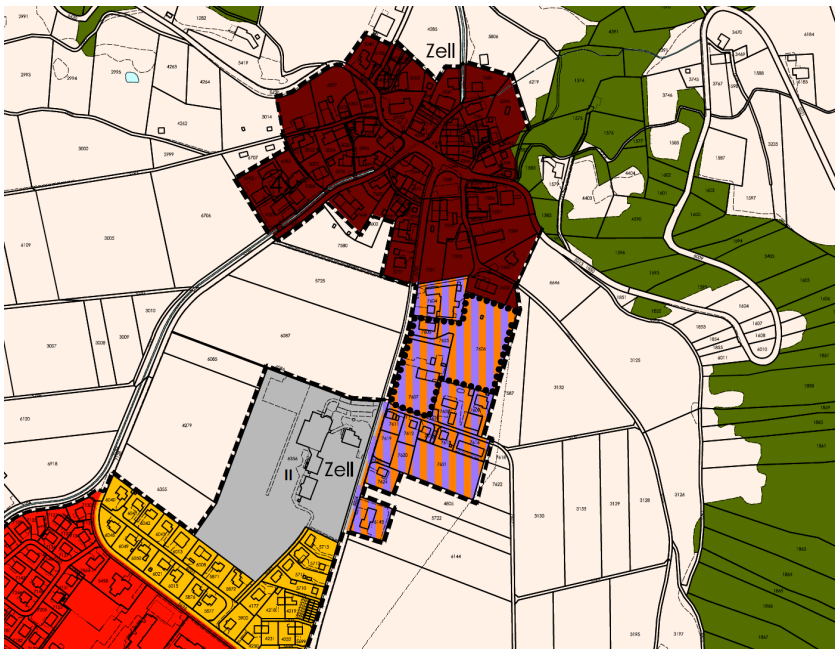
Das 10’760 m2 umfassende Planungsgebiet ist für Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen. Angestrebt wird ein Wohnquartier mit einem vielfältigen Wohnungsmix.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2. Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in der Wohnzone WG2 sind (vgl. Art. 23 Bauordnung):

- Ausnützungsziffer: 40 %
- Überbauungsziffer für besondere Gebäude: 7 %
- Gebäudehöhe: nach Massgabe der Vollgeschosszahl
- Vollgeschosse: max. 2
- Dachgeschosse: max. 2
- Gebäudelänge: max. 40 m
- grosser Grenzabstand: min. 10 m
- kleiner Grenzabstand: min. 5 m

Ausschnitt Zonenplan





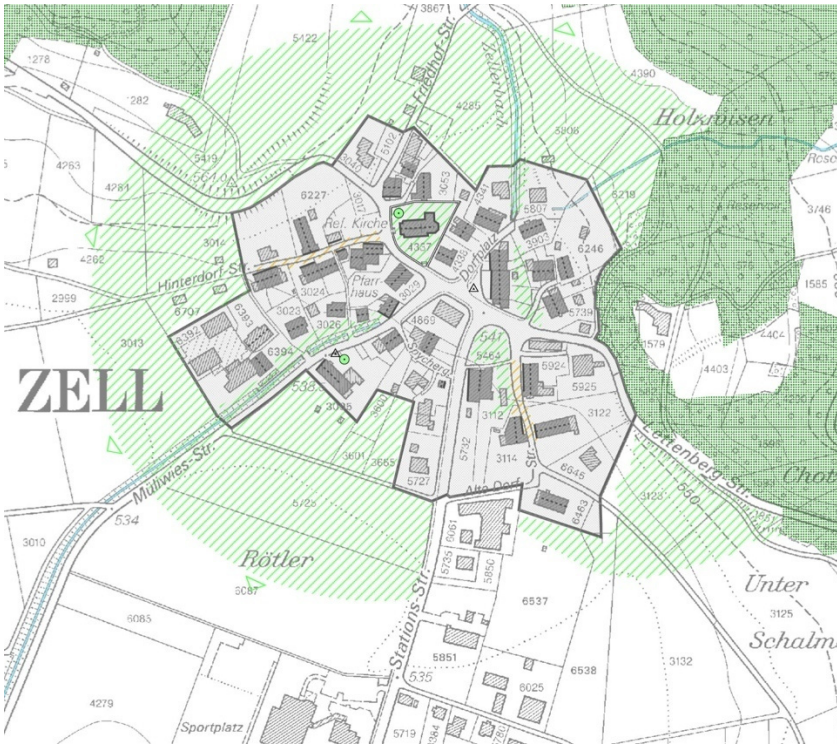
Für das Areal besteht gemäss Art. 34 der Bauordnung die Möglichkeit, die zonengemässe Ausnützungsziffer um bis zu einen Drittel zu erhöhen und ein zusätzliches Vollgeschoss vorzusehen, sofern es weder öffentliche noch nachbarliche Interessen stört. Mit dem Gestaltungsplan kann für besondere Gebäude eine Überbauungsziffer festgelegt werden die von der Bauordnung abweicht. Für interne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

Ortsbild von überkommunaler Bedeutung

Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung ist die Kernzone von Zell als Ortsbild von regionaler Bedeutung mit folgendem Beschrieb vermerkt (BDV Nr. 110 vom 20. Februar 2003): Das von der Tössebene gut einsehbare Ortsbild mit Haufendorfcharakter besitzt besondere Lagequalitäten durch seine Situierung am Rande einer unverbauten, durch Waldhänge begrenzten Talmulde. Die Altbauten sind locker entlang eines sich annähernd sternförmig verzweigenden Strassennetzes angeordnet. Neben der Kirche sind zahlreiche interessante Einzelbauten aus den verschiedensten Epochen vorhanden. Charakteristisch für das Ortsbild sind weitläufige Grünbereiche mit Wiesenflächen, schönen Zier- und Nutzgärten sowie die zahlreichen Obstbäume und Baumgruppen in der Nahumgebung, welche das Ortsbild strukturieren und bereichern. Die zum Wald hin leicht ansteigenden Hügelseiten mit Wies- und Ackerland bilden den wichtigen unverbauten Hintergrund und Freiraum, vor dem die Kirche und die grossflächigen, intakten Satteldachflächen der Altbauten prägnant in Erscheinung treten. Zielsetzung aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen. Diese sind, zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz, massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild.

Der nördliche Teil der Parzelle Kat. Nr. 7606, welche an die Kernzone angrenzt, wird im Inventar als wichtiger Freiraum bezeichnet.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, regionale Bedeutung



Quartierplan Püntacher

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets wurde mit dem Quartierplan Püntacher geregelt. Die Liegenschaften entlang der Stationsstrasse (erste Bautiefe) sind direkt mittels Einzelausfahrten über die Stationsstrasse erschlossen. Die noch nicht überbaute Parzelle Kat. Nr. 7606 wird über den Lindenweg von der Stationsstrasse her erschlossen. Die Quartierstrasse wird mit einer Wendemöglichkeit versehen. Der südliche Teil der Parzelle Kat. Nr. 7607 (Huggler), wird über die Püntacherstrasse erschlossen. Die Püntacherstrasse ist zu diesem Zweck gemäss den kantonalen Zugangsnormalien ausgebaut und mit einer Wendemöglichkeit für Kehrichtwagen versehen worden. Für das Wendemanöver der Fahrzeuge kann die gegenüberliegende Wegparzelle mitbenützt werden, so dass die Form des Kehrplatzes dementsprechend optimiert werden konnte.

Bei den Ausfahrten aus den Erschliessungsanlagen auf die Stationsstrasse handelt es sich gemäss Anhang der Verkehrssicherheitsverordnung um Ausfahrten des Typs B. Dies bedeutet u.a., dass die Breite der Ausfahrt 5 – 6 m betragen muss, so dass das Kreuzen zweier Fahrzeuge im Einmündungsbereich möglich ist. Bei der Eigentumsabgrenzung der Kehrplätze werden keine Freihaltezonen (Überhang der Fahrzeuge) ausgeschieden und auch von einer rechtlichen Sicherung dieser Freihaltezonen wird abgesehen. Die Praxis hat die Befahrbarkeit und Funktionalität dieser Wendeplätze bestätigt.

Strassenlärm

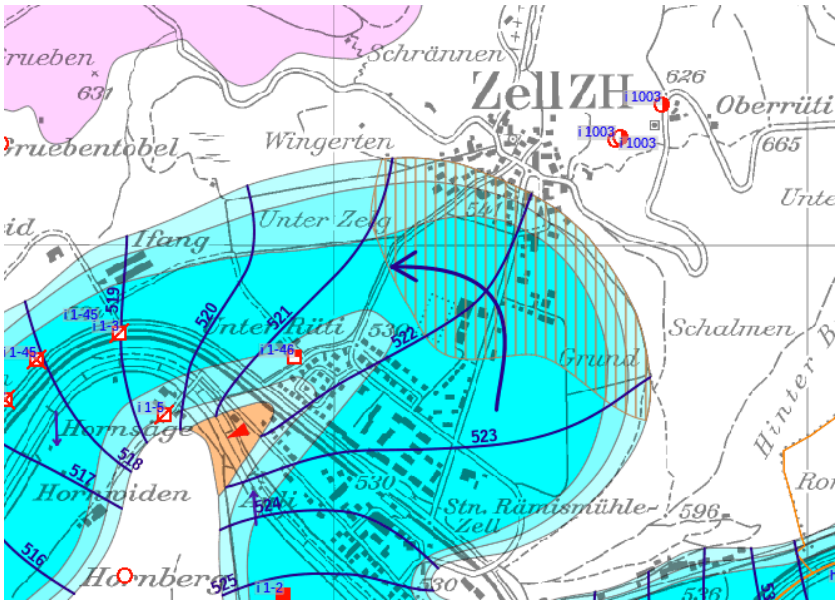
Für das ganze Gestaltungsplangebiet (Wohnzone mit Gewerbeerleichterung) ist gemäss Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Lärmschutzverordnung festgesetzt. Im ganzen Gestaltungsplangebiet bestehen keine Grenzwertüberschreitungen.

Geologie, Grundwasser, Gewässerschutz

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich im Bereich des Tössgrundwasserstroms im Gewässerschutzbereich Au (Gebiete mit nutzbaren unterirdischen Gewässern sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete).

In der Grundwasserkarte des Kantons Zürich ist das Gestaltungsplangebiet als "Gebiet mittlerer bis sehr grosser Grundwassermächtigkeit" bezeichnet. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt der mittlere Grundwasserspiegel ca. auf Kote 522.2 m ü. M., der höchste ca. auf Kote 525.3 m ü. M. Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind im Gewässerschutzbereich Au in der Regel nicht zulässig. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Diesbezügliche Gesuche werden im Rahmen der ordentlichen Baubewilligungen durch die zuständige Behörde beurteilt.

Grundwasserkarte
(Quelle: GIS-Browser ZH)



Baugrund- und Bodenmaterialuntersuchung

(siehe Geologische Untersuchung im Anhang)

Die Baggersondierschächte und Rammsondierungen haben gezeigt, dass der Baugrund unter dem Humus meist aus siltig-sandigen und tonig-siltig-sandigen Überschwemmungssedimenten besteht, die stellenweise auch sandig-kiesig aufgebaut sind. Darunter folgen tonig-siltig-sandige Verlandungssedimente, die oft Schneckenschalenreste und torfige Lagen enthalten. Gemäss den Rammsondierungen bzw. den Rammprofilen werden unterhalb der durch die Baggerschlitze aufgeschlossenen Schichten feinkörnige, siltig-sandige und tonig-siltige See-Ablagerungen erwartet. Fluviatiler Kiessand (z.B. Töss-Schotter) ist aufgrund der Sondierungen oberhalb einer Tiefe von ca. 10 m - wenn überhaupt - nicht zu erwarten.

Die Sondierungen zeigen, dass der Untergrund sehr setzungsempfindlich ist, d.h. es ist mit relevanten Setzungen zu rechnen. Der Vorteil ist, dass der Untergrund relativ homogen aufgebaut ist.

Der Untergrund ist schlecht durchlässig. Eine Dachwasserversickerung kann nicht in Betracht gezogen werden.

In den Rammsondierungen und Baggerschlitzen wurden unterirdische Wasseraustritte festgestellt. Es handelt sich hier nicht - wie in der GW-Karte angegeben - um den Tösstaler Grundwasserstrom, sondern um Sicker- bzw. Schichtwasser, welches innerhalb der besser durchlässigen (sandig-kiesigeren) Zonen des Untergrundes fliesst.

Hochwasserschutz

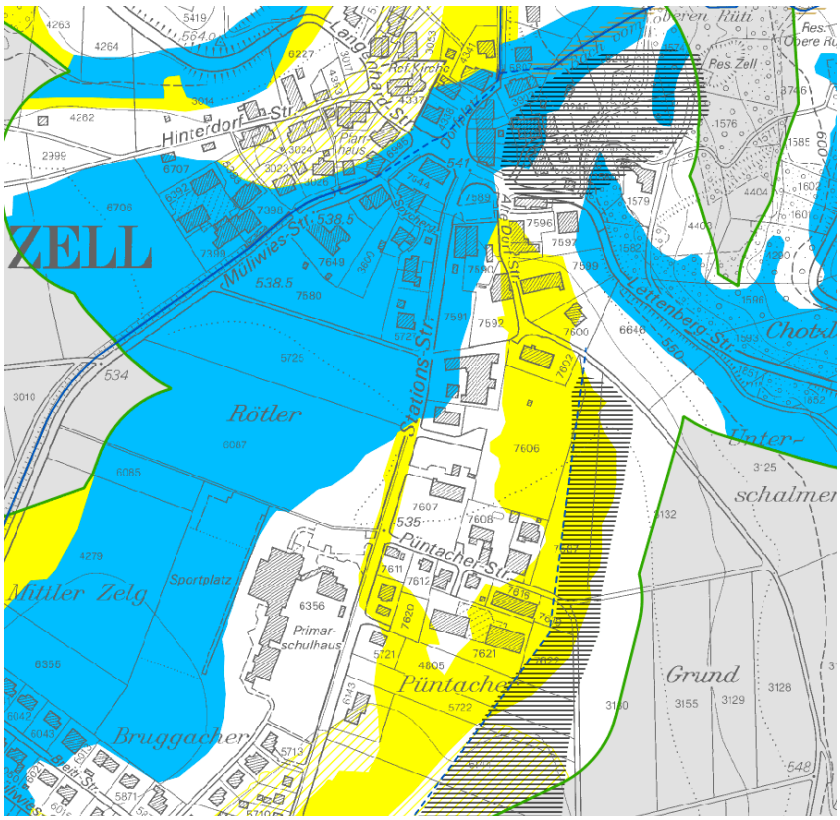
Das Gestaltungsplangebiet ist im Einflussbereich des Zellerbachs (öffentliches Gewässer Nr. 15.0).

Der Zellerbach entspringt im Gebiet Garten und fliesst durch das Gartentobel, wo er Schwemmholz und Geschiebe mobilisieren kann. Der Geschiebesammler oberhalb des Friedhofes hält dieses Material zurück. Der Bach fliesst als verbautes und teilweise erhöht liegendes Gerinne bis zur Mündung in die Töss westlich von Rämismühle. Der kritische Punkt ist der Durchlass beim Dorfplatz. Es ist dort mit einem Austritt ab einem HQ30 zu rechnen. Unterhalb des Dorfplatzes sind die vielen kleinen Brücken ab einem HQ30 problematisch.

Durch Austritte werden bebaute und landwirtschaftliche Flächen beidseitig des Zellerbachs überflutet. Das austretende Wasser gelangt, wenn überhaupt, erst deutlich weiter hangabwärts wieder zurück ins Gerinne. Für den Zellerbach liegt eine erste Projektidee vor, bei Hochwasser gezielt die landwirtschaftliche Fläche zu fluten und durch eine moderate Geländemodellierung dort zurückzuhalten.

Die Gefahrenkarte für die Gemeinde Zell wurde mit BDV Nr. 1878 vom 19. Dezember 2014 festgesetzt. Für das Gestaltungsplangebiet liegt eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor. Die mittlere Gefährdung betrifft nur einen kleinen Teil von Kat.-Nr. 7605. Betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen sind mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Ausschnitt Gefahrenkarte



Synoptische Gefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung
- ausserhalb Untersuchungsgebiet

Hinweisflächen

- Oberflächenabfluss / Vernässung

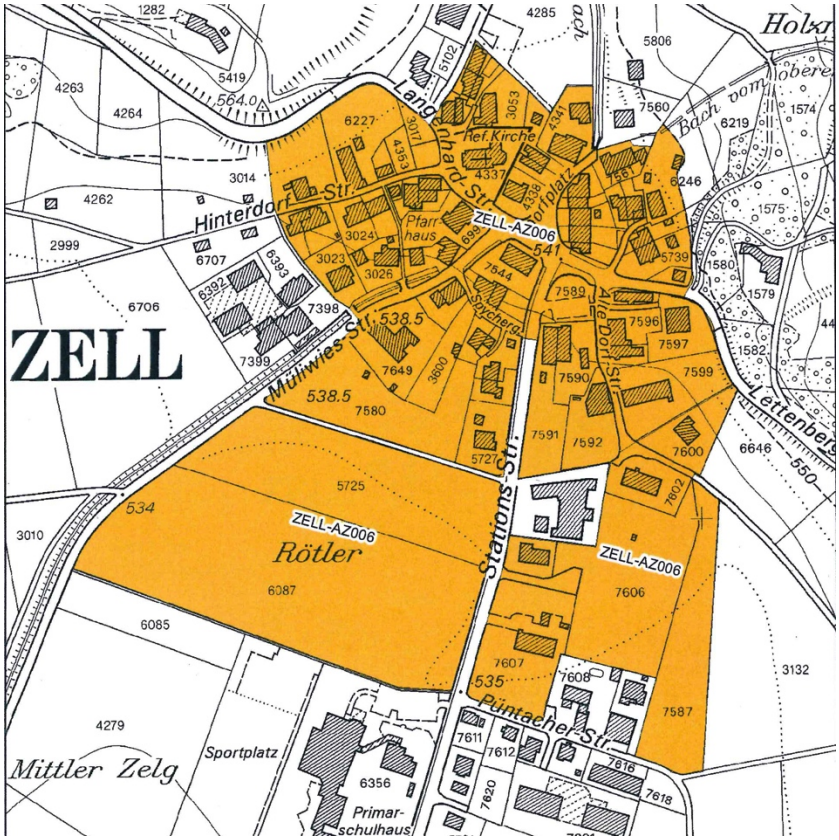
Archäologie

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an die bisherige Archäologische Zone Nr. 6. Gemäss den Resultaten der geologischen Baugrund- und Bodenmaterialuntersuchung werden archäologischen Reste vermutet (AllGeol AG, Taferner, 30. April 2013, Ziegelbruchstücke und verkohlte Holzreste). Es ist damit zu rechnen, dass archäologische Grabungen notwendig sind. Daher hat das Amt für Raumentwicklung (Archäologie und Denkmalpflege) im November 2015 den Archäologischen Zonenplan Zell angepasst und eine Zonenerweiterung nach Süden vorgenommen.

Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplangebietes bedürfen gemäss Anhang der Bauverfahrensverordnung, Ziffer 1.4.1.6, einer Beurteilung und Bewilligung durch das Amt für Raumentwicklung.

Ausschnitt Archäologischer Zonenplan
(unten bisherige Abgrenzung,
rechts aktuelle Abgrenzung)





1.3 Verfahren

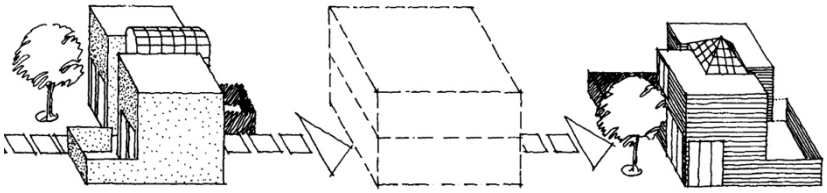
Privater Gestaltungsplan

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellen die Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan werden keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Gemeinderates. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

1.4 Inhalte Gestaltungsplan

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können.



Idee *Rechtliche Formulierung* *Ausführung*

2. Richtprojekt

2.1 Masterplan

Bedeutung

Als Grundlage für die Überbauung auf den beiden Parzellen Kat. Nrn. 7606 und 7607 dienen die nachfolgend beschriebenen konzeptionellen Vorgaben des Masterplans Lindenweg und die darauf basierenden Richtprojekte der Architekturbüros Arento AG, Hinwil (Grundstück Pfister) und Ernst Huggler-Kugler, Zell (Grundstück Huggler) vom 23. März 2015 sowie das Freiraumkonzept der Landschaftsarchitektur Putscher GmbH, Wila vom 23. März 2015 (siehe Beilagen).

Der Masterplan diente zur Vorabklärung der ortsplanerischen Ziele für die Entwicklung des Areals Lindenweg. Er beinhaltet verschiedene Stossrichtungen und Lösungsansätze, die in der Überarbeitung der Richtprojekte übernommen oder bei Abweichungen sorgfältig weiterentwickelt wurden.

Verzicht auf Überarbeitung der Richtprojekte

In der 2. Vorprüfung vom 8. Januar 2016 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) Vorbehalte zur Einordnung und Gestaltung der Richtprojekte angebracht. In der Besprechung mit dem ARE vom 12. Februar 2016 wurde der Optimierungsbedarf wie folgt konkretisiert:

- Der Freiraum ist so zu bepflanzen, dass keine Zerstückelung erfolgt und ein durchfliessender Freiraum gewährleistet wird. Durchgehende Hecken sind nicht zulässig.
- Fassaden der Wohnbauten ab einer Länge von 25 m sind durch unterschiedliche Verputzfarben, Holz- oder Faserzementverkleidungen vertikal zu gliedern.
- Die Fenster sind hochformatig vorzusehen.
- Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind grundsätzlich zurückhaltend einzusetzen. Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig. Dachflächenfenster sind hochformatig anzuordnen.
- Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn Balkone/Loggien nicht an besonnten Giebelseiten angeordnet werden können.

Die Bestimmungen wurden entsprechend präzisiert. Die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung der Richtprojekte ist diesen Anforderungen anzupassen. Sowohl die Gemeinde als auch die Grundeigentümer erachten jedoch auf Stufe Gestaltungsplan eine weitere Überarbeitung der Richtprojekte nicht als erforderlich. Die Erfüllung der Anforderungen ist spätestens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Eine entsprechende Formulierung von Ziff. 4 Abs. 2 der Bestimmungen stellt die Verbindlichkeit dieser Überarbeitung klar.

2.2 Bebauung

Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich südlich des schutzwürdigen Ortsbildes Zell von überkommunaler Bedeutung sowie zwischen den zwei Landwirtschaftszonen im Osten und westlich der Stationsstrasse. Im Süden begrenzen Einfamilienhäuser und im Norden die Schreinerei Pfister resp. ein altes Bauernhaus das Gestaltungsplanareal. Die Wohnbauten werden präzise und sorgfältig angeordnet, so dass von allen Wohnbauten aus Durchblicke innerhalb der Siedlung und Ausblicke in die landschaftliche Umgebung möglich sind.

Die Gemeinde Zell als Energiestadt strebt einen haushälterischen Umgang mit dem knappen Baugrund an. Es wird daher eine moderate Verdichtung im möglichen Rahmen gemäss Bau- und Zonenordnung angestrebt.

Ansicht Häuser D/B/C
Grundstück Pfister



Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude

Die Bebauung weist zusammen mit den bestehenden zwei Wohnbauten A und H neun Baubereiche auf. In der ersten Bautiefe ab Stationsstrasse werden orthogonale Stellungen und dahinter freier angeordnete, mehr oder weniger abgedrehte Gebäude vorgesehen. Auf dem Areal Pfister entsteht so eine Art Innenhof nach dem Muster der Wohnüberbauung an der Müliwiesstrasse in Zell. Aus Rücksicht auf die kubische Gliederung der Gebäude im Dorfkern werden alle Bauten zweigeschossig geplant. Auf ein zusätzliches Geschoss wird verzichtet (gemäss Bauordnung im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich).

Die ein- und zweigeschossigen Dachgeschosse sind ausgebaut oder ausbaubar geplant. Einzelne Lukarnen und Dachflächenfenster dienen der Belichtung und Belüftung der Räume. Die Dachneigung beträgt 40° bis 43° alter Teilung. Die künftigen Dachlandschaften sollen von Osten über Süden bis nach Westen mit gut integrierten Sonnenenergie-Nutzungsmöglichkeiten die in diesem Gebiet nicht mögliche Erdwärme- und Grundwassernutzung kompensieren.

Das Farb- und Materialkonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erarbeitet und bewilligt.

Die Erdgeschosse werden teilweise aus folgenden Gründen angehoben und liegen beim Eingangsbereich bis 1.0 m über dem gewachsenen Terrain, wobei die Anhebung aus gestalterischen Gründen auf ein Minimum beschränkt wird:

- Grundwasser
- Hochwassergefahr
- kürzere und flachere Tiefgaragenrampe
- weniger Aushubvolumen und Materialtransporte

Ostfassade Haus F
Grundstück Pfister



Südfassade Haus G
Grundstück Huggler



2.3 Freiraum

Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiräume

Das Ortsbild vom Zell besteht in den Zwischen- und Hinterbereichen aus zusammenhängenden Garten- und Grünflächen, Wiesen und Obstbäumen. Dieses Merkmal der eher kleinräumigen und unterschiedlichen Freiräume wird im Gestaltungsplangebiet aufgenommen.

Eine klare Zuweisung, ob ein Raum öffentlich oder privat zugänglich ist, ist für den anzustrebenden Raumeindruck essenziell. Die Aussenräume, die weder als "öffentlich" noch als "privat" charakterisiert werden können, verunklären das Erscheinungsbild. Deshalb wurde eine klare und präzise Unterscheidung zwischen privat und öffentlich zugänglichen Freiräumen vorgenommen.

Der öffentliche Bereich lässt möglichst vielseitige und individuelle Nutzungen zu. Das nördliche Gestaltungsplangebiet wird von Hochbauten frei gehalten, so dass eine unverbaute Pufferzone zum historischen Ort entsteht. Die zahlreichen Obstbäume in diesem Bereich können erhalten werden. Chaussierte oder mit Verbundpflastersteinen belegte Wege verbinden die öffentlichen Spiel- und Ruhebereiche und machen das Siedlungsgebiet durchlässig.

Die Gebäudezugänge sind deutlich erkennbar sowie grosszügig und logisch angeordnet. Die oberirdischen Parkplätze sind am Lindenweg und an der Stationsstrasse angeordnet.

Situation Freiraumkonzept



2.4 Erschliessung und Parkierung

Verkehrslösung

Die Verkehrserschliessung erfolgt gemäss Vorgaben des Quartierplans von der Stationsstrasse über den zu erstellenden Lindenweg bzw. über die Püntacherstrasse. Nördlich des Kehrplatzes sind Besucherparkplätze und ein Unterflurcontainer vorgesehen.

Zwei Tiefgaragen werden ab dem Wendeplatz des Lindenweges und eine Tiefgarage von der Püntacherstrasse her erschlossen. Beim Grundstück Pfister ist die Rampe auf der Nordseite in das Haus D integriert. Um störende offene Rampeneinschnitte beim Grundstück Huggler zu vermeiden, sind die beiden Rampen grösstenteils überdacht und als Nebengebäude ausgebildet. Die Velounterstände und die Entsorgungsstandorte bei den einzelnen Hauseingängen zu den Häusern H und I werden mit einer geeigneten Bepflanzung in die Umgebung integriert. Der Gestaltungsvielfalt im Baubewilligungsverfahren ist ein genügender Spielraum gewährt und die erforderlichen Flächen sind gemäss Bauordnung nachzuweisen.

Ausschnitt Untergeschoss / Tiefgarage Grundstück Pfister



Energieversorgung

Alle beheizten neuen Hochbauten sind im Minergie-P Standard vorgesehen. Eine Zertifizierung erfolgt auf freiwilliger Basis. Die Art der Wärmeerzeugung (Heizung und Warmwasser) wird im Rahmen des Baugesuchs evaluiert und entschieden.

Behindertengerechtes Bauen

Die Überbauung wird nach den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) erstellt. Die Hauszugänge, die beiden grösseren Tiefgarage und die Erschliessung der Spiel- und Ruheflächen werden hindernisfrei erstellt.

3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

3.1 Zweck

Ziele
Ziff. 1 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan Lindenweg bezweckt die Erstellung einer besonders gut in die bauliche Umgebung integrierten Wohnüberbauung, welche bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung und Energie qualitativ hochstehend ist. Damit wird die Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan erfüllt.

3.2 Allgemeines

Bestandteile
Ziff. 2 Abs. 1 der Bestimmungen

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient den Behörden der Gemeinde Zell und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich
Ziff. 2 Abs. 2 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 7605 mit einer Fläche von 638 m2, Kat. Nr. 7606 mit einem Flächenanteil von 6’053 m2, Kat. Nr. 7607 mit einer Fläche von 3’696 m2 und Kat. Nr. 7625 mit einer Fläche von 373 m2. Die in den Geltungsbereich einbezogene Landfläche beträgt somit insgesamt 10’760 m2, bzw. ohne die Strassenparzelle Kat. Nr. 7625 10'387 m2.

3.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht
Ziff. 3 der Bestimmungen

Grundsätzlich orientiert sich das bauliche Konzept an den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung Zell. Es sind keine Abweichungen von den Bestimmungen der Regelbauweise erforderlich. Die Bauordnung 1995 mit den seitherigen Änderungen (letzte Änderung vom 1. Februar 2013, welche am 24. Juni 2013 durch die Gemeindeversammlung genehmigt wurde) bildet die Basis des Gestaltungsplans.

Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Zell massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

3.4 Gestaltung

Anforderungen
Ziff. 4 Abs. 1 der Bestimmungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass im Sinne von § 71 PBG eine "besonders gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Dies im Gegensatz zur im Gesetz verlangten "befriedigenden" Gesamtwirkung. Diese Gestaltungsqualität gemäss § 71 PBG sicherzustellen ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Richtprojekte
Ziff. 4 Abs. 2 der Bestimmungen

Zur Vereinfachung des Vollzugs sollen als Beurteilungsstandard die beiden Projektideen der Architekturbüros dienen. Diese zeigen exemplarisch auf, wie die Wohnüberbauungen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 7606 und 7607 gestaltet werden könnten. Es hat auf diesen Grundstücken richtungsweisenden Charakter für die Überbauungen (insbesondere Grundrisse und Volumetrie) und die Umgebung. Die gemäss Kapitel 2.1 erforderliche Optimierung der Richtprojekte hinsichtlich Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung (Ziff. 5 Abs. 8, 9, 11, 12 und Ziff. 7 Abs. 6) soll im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

Behindertengerechtigkeit
Ziff. 4 Abs. 3 der Bestimmungen

Gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz sind Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten behindertengerecht zu gestalten. Der Zugang wie auch das Innere des Gebäudes sind im Sinne von § 239 PBG und nach den Anforderungen der SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" zu planen und auszuführen.

3.5 Bebauung

Baubereiche
Ziff. 5 Abs. 1-2 der Bestimmungen

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums wurden diese Baubereiche bewusst grosszügig festgelegt. Die Begrenzungen der Baubereiche sind als Grenzabstandslinien zu verstehen. Vorspringende Gebäudeteile dürfen diese Linien höchstens um 2.0 m überschreiten, jedoch nur ausserhalb des vorläufigen Gewässerraums.

Geschossfläche
Ziff. 5 Abs. 3-4 der Bestimmungen

Die maximal zulässige Ausnützung über das gesamte Gestaltungsplanareal entspricht den Zonenvorschriften gemäss der Bau- und Zonenordnung.

Die Geschossflächen werden nach § 255 PBG berechnet.

In den folgenden beiden Tabellen wird die maximal zulässige Geschossfläche auf den einzelnen Baubereichen aufgezeigt.

Berechnung der maximal zulässigen Ausnützung gemäss Art. 23 und 34 der Bauordnung

Parzelle Kat. Nr.	Anrech. Fläche m2	Ausnützungsziffer AZ 40% (Art. 23) m2	Bonus Ausnützung +1/3 AZ (Art. 34) m2	Geschossfläche total zulässig m2
7605	638	255	85	340
7606*	6’053	2'421	807	3’228
7607	3’696	1'478	493	1'971
7625	0	0 (Wegparzelle)	0	0
Total	10’387	4'154	1'385	5'539

* Teilfläche ohne Flächenanteil Kernzone ausserhalb GP-Perimeter

Aufteilung der maximal zulässigen Geschossfläche (m2) auf die einzelnen Baubereiche

Baubereiche	Ausnützung Richtprojekt m2	Reserve Richtprojekt m2	Max. zulässige Ausnützung m2
A	130	210	340
B	495	105	600
C	495	105	600
D	466	98	564
E	518	110	628
F	690	146	836
G	781	89	870
H	413	47	460
I	570	71	641
Total	4'558	981	5'539

Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind gemäss § 255 PBG alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hiefür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe.

Geschosszahl

Ziff. 5 Abs. 5 der Bestimmungen

Mit Rücksicht auf das Ortsbild wird auf die Anwendung von Art. 34 Abs. 3 der Bauordnung bzw. auf die Möglichkeit zur Realisierung eines zusätzlichen Vollgeschosses verzichtet. Dachgeschosse sind gemäss Art. 23 der Bauordnung zulässig. Anrechenbare Untergeschosse sind nicht zulässig.

Untergeschosse und Besondere Gebäude
Ziff. 5 Abs. 6-7 der Bestimmungen

Nicht anrechenbare Untergeschosse sowie einzelne Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche, mit Ausnahme des vorläufigen Gewässerraums, zulässig.

Unterirdische Gebäude und solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, haben gegenüber Strassen und Wegen (Staatsstrassen ausgenommen) ohne Verkehrsbaulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Fassadengestaltung
Ziff. 5 Abs. 8-9 der Bestimmungen

Bei der Fassadengestaltung sind die ortstypischen Materialkontraste in geeigneter Weise aufzunehmen. Die Fassaden sind insbesondere bei längeren Bauten mit unterschiedlichen Verputzfarben, Holzverschalungen oder Faserzementverkleidungen vertikal zu gliedern.

Dachgestaltung
Ziff. 5 Abs. 10-12 der Bestimmungen

Die herkömmlichen Bauten im Dorfkern weisen zumeist freie Dachflächen mit Ziegeldeckung auf. Dieser Gegebenheit ist mit zurückhaltend eingesetzten Dachaufbauten und Dachflächenfenstern Rechnung zu tragen. Dacheinschnitte für Dachgeschosswohnungen sind nur erlaubt, wenn kein Balkon auf der besonnten Giebelseite möglich ist.

Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind die Flachdächer, wo möglich, zu begrünen. Abweichungen sind zulässig, falls das Dach zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt wird.

Weitere Erläuterungen zur Dachgestaltung sind aus dem Masterplan Lindenweg ersichtlich.

3.6 Nutzung

Nutzweise
Ziff. 6 der Bestimmungen

Gemäss Art. 27 der Bauordnung der Gemeinde Zell sind in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 nebst der Wohnnutzung höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Die Richtprojekte sehen nur Wohnnutzungen vor, weshalb im Gestaltungsplangebiet aus Sicht des Lärmschutzes nebst der Wohnnutzung nur nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Diese Nutzweisen korrespondieren mit der festgelegten Empfindlichkeitsstufe ES II.

3.7 Freiraum

Grundsatz

Ziff. 7 Abs. 1 der Bestimmungen

Um im Gestaltungsplangebiet eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen, ist ein gut gestalteter Freiraum nötig. Dazu zählt z.B. eine klare Hierarchie von privaten und öffentlichen Bereichen, eine sinnvolle Platzierung und Gestaltung von Spiel- und Ruheflächen sowie von Bereichen für die oberirdische Parkierung. Im Baubewilligungsverfahren sind diese Anforderungen in einem detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen. Das Landschaftsarchitekturbüro Putscher GmbH, Wila hat für das Gestaltungsplangebiet ein richtungsweisendes Freiraumkonzept erarbeitet und die Aussenparkplätze nachgewiesen.

Spiel- und Ruheflächen

Ziff. 7 Abs. 2-3 der Bestimmungen

Für die Bewohner sind innerhalb des Gestaltungsplanareals angemessene Spiel- und Ruheflächen anzuordnen. Gemäss Art. 46 Abs. 2 der Bauordnung müssen die Spiel- und Ruheflächen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 15% der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG umfassen. Dies entspricht einer Fläche von 1'558 m2 (15% von 10'387 m2). Im Gestaltungsplan werden 1'700 m2 verlangt.

Anordnung der geplanten Spiel- und Ruheflächen gemäss Richtprojekt



Versickerung/Retention

Ziff. 7 Abs. 4 der Bestimmungen

Die Entwässerung hat sich grundsätzlich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Zell zu richten. Dazu sind die Erkenntnisse aus der geologischen Untersuchung der AllGeol AG, Winterthur (siehe Beilage) hinsichtlich Versickerung von unverschmutztem Abwasser zu berücksichtigen. Demnach ist ein Versickern des Regen- und Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück nicht möglich. Die Meteorwasserableitung der östlichen Überbauung war in den privaten Rietbach beabsichtigt. Die Abklärungen mit dem Präsidenten der Unterhaltsgenossenschaft Zell zeigten nun aber, dass in dieses öffentliche Gewässer Nr. 1.3 aufgrund der viel zu kleinen Kapazität keine Ableitung erfolgen kann und damit auch keine Einleitungsbewilligung erteilt würde. Damit ist das Meteorwasser der öffentlichen Meteorwasser-Leitung entlang der Stationsstrasse zuzuführen.

Bepflanzung

Ziff. 7 Abs. 5-6 der Bestimmungen

Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung des Freiraums standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Der bestehende Freiraum wird geprägt durch den offenen, wiesenartigen Charakter mit einheimischen Bäumen. Der Freiraum ist so zu bepflanzen, dass er zwischen den Gebäuden durchfliesst und nicht zerstückelt wird. Geschlossene Heckenkörper unterstützen dieses Ziel mit ihrer trennenden Wirkung nicht und sind daher nicht zulässig.

Voraussichtlicher Gewässerraum Rietbach

Ziff. 7 Abs. 7-10 der Bestimmungen

Entlang der östlichen Abgrenzung des Gestaltungsplangebiets verläuft das eingedolte öffentliche Gewässer Nr. 1.3 Rietbach. Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) in Kraft getreten. Nach Art. 36a Abs. 1 GSchG ist der Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser, die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers und die Gewässernutzung erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen.

Gegenwärtig bemisst sich der Raumbedarf der Gewässer nach den Übergangsbestimmungen der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 1. Juni 2011, SR 814.201). Gemäss diesen Übergangsbestimmungen wird bei Gewässern mit einer Gerinnesohlenbreite < 12 m ein beidseitiger Abstand vom Ufer in Höhe der Gerinnesohlenbreite zuzüglich 8 m angesetzt. Am Rietbach entspricht dieser Uferstreifen, bezogen auf die Rohrachse, einem beidseitigen Abstand von jeweils rund 8.5 m, welcher von den Baubereichen eingehalten wird. Sofern einer zweckmässigen Entwicklung und Aufwertung des Rietbachs entsprochen werden kann, können in dicht überbautem Gebiet Ausnahmebewilligungen nach Art. 41 c Abs. 1 Satz 2 GSchV für bauliche Veränderungen innerhalb der Uferstreifen in Betracht gezogen werden, wenn eine gute Gestaltung erreicht wird und die Hochwassersicherheit sowie die Zugänglichkeit zum Gewässer für Unterhaltszwecke gewährleistet ist.

Solche Ausnahmebewilligungen könnten allenfalls für die vorgelagerten Sitzplatzbereiche der Gebäude in den Baubereichen C und F erforderlich werden, falls der Gewässerraum zum Zeitpunkt der baurechtlichen Bewilligung noch nicht festgelegt sein sollte.

Beim Rietbach handelt es sich um ein auf der ganzen Länge eingedoltes, öffentliches Gewässer. Das Gewässer befindet sich im Besitz einer privaten Unterhaltsgenossenschaft. Im Grunde handelt es sich beim Gewässer um ein Drainagensystem, welches den grundfeuchten Boden für die landwirtschaftliche Nutzung ausreichend entwässert. Gemäss dem Gutachten der Hunziker, Zarn & Partner AG vom 21. Mai 2013 (siehe Anhang) sind die Rahmenbedingungen für eine spätere Offenlegung aus hydrologischer und topografischer Sicht als günstig einzustufen, weshalb eine Breite des Gewässerraums von 11 m ausreichend ist, um den Bach naturnah gestalten zu können.

Die Gestaltung und Nutzung des Gewässerraums nach einer allfälligen Offenlegung ist in Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes verankert. Der Gewässerraum ist naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Es sind standortgerechte Pflanzen zu wählen. Es sind keine befestigten Flächen oder Wege zulässig, sofern diese nicht einem öffentlichen Interesse entsprechen. Weder ober- noch unterirdische Bauten und Anlagen sind zulässig. Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers sind nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist.

3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Erschliessungsfläche, Tiefgarage

Ziff. 8 Abs. 1-3 der Bestimmungen

Die Hauptzufahrt der Baubereiche A bis G erfolgt von der Stationsstrasse her über den Lindenweg. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt für die Baubereiche A bis G vom Lindenweg her innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs. Die Zu- und Wegfahrt des Baubereichs I erfolgt von der Püntacherstrasse her.

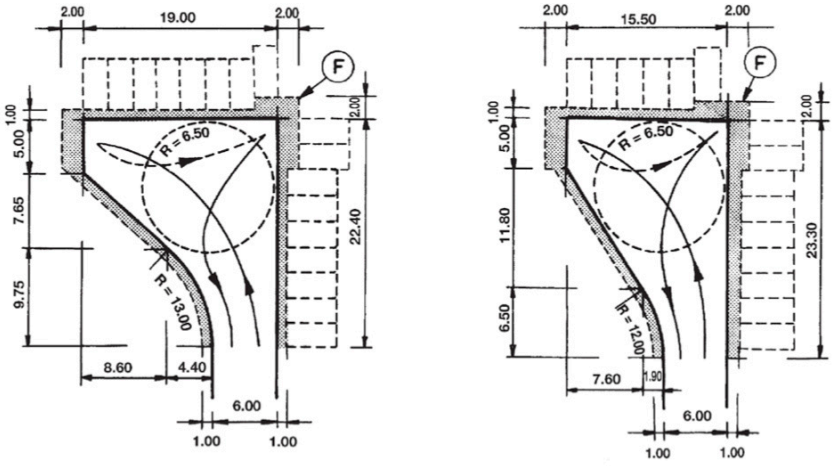
Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Parkplätze ist die Bau- und Zonenordnung massgebend. Pro Wohnung ist mindestens ein unterirdisch angeordneter Personenwagenabstellplatz vorzusehen.

Zur Gewährleistung einer guten und unauffälligen Einordnung sind offene Rampen nicht erlaubt. Sie müssen entweder in die Hauptgebäude integriert oder soweit nach Art. 41 BZO möglich als überdachte Nebengebäude ausgebildet werden.

Wendebereich

Ziff. 8 Abs. 4 der Bestimmungen

Im Wendebereich ist für einen Lastwagen ohne Anhänger mit einer Länge von 10 m eine Wendemöglichkeit sicherzustellen. Der Wendekreis hat mindestens einen Radius von 6.5 m aufzuweisen (z.B. Wendehammer gemäss Norm SN 640 052).

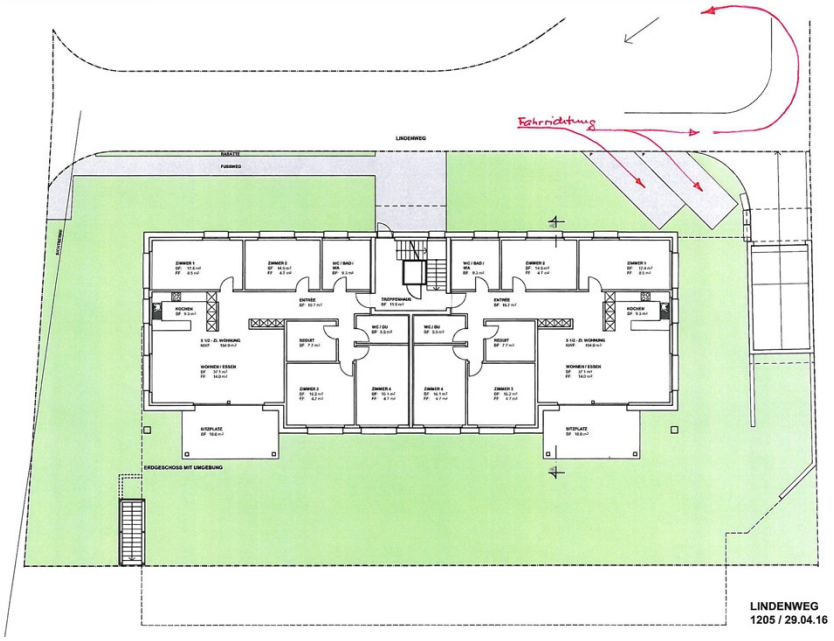


Wendehammer für einen 10-m-Lastwagen (links) und für einen 8-m-Lastwagen (rechts), mit Wendeschleife für Personenwagen, Wendekreis Radius jeweils 6.5 m (Quelle: SN 640 052)

Fussweg

Ziff. 8 Abs. 5 der Bestimmungen

Der Wendeplatz des Lindenwegs kann auf freiwilliger Basis durch einen Fussweg mit der Alten Dorfstrasse verbunden werden. Die geplante Wegführung wird im Gestaltungsplan festgelegt. Im Interesse der Verkehrssicherheit ist auf Längsparkplätze entlang des Lindenweges zu verzichten und zwischen der Stationsstrasse und dem Hauseingang des Baubereiches G ein zusätzlicher untergeordneter Fusswegabschnitt vorzusehen. Die Abbildung zeigt einen möglichen Ansatz mit diesem Weg sowie mit zwei schräggestellten Besucherparkplätzen.



Oberirdische Parkplätze

Ziff. 8 Abs. 6 der Bestimmungen

Für Besucher sollen höchstens 22 Parkplätze oberirdisch in den im Plan schematisch bezeichneten Bereichen erstellt werden.

Veloabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 7 der Bestimmungen

Für Velos sind gut zugängliche und geschützte Abstellmöglichkeiten sowohl für die Bewohner als auch für die Besucher vorzusehen. Pro Wohnung sind 3 Veloabstellplätze zu erstellen. Diese Veloabstellplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

3.9 Umwelt, Ver- und Entsorgung

Energie

Ziff. 9 Abs. 1-2 der Bestimmungen

Art. 34 Abs. 1 der BZO Zell verlangt bei Gestaltungsplänen den Minergie-P-Standard oder eine gleichwertige Lösung.

Zertifizierung nach Minergie-P-Standard oder Umsetzung gleichwertiger Massnahmen auf der Basis eines Energiekonzepts

Der Nachweis kann auf zwei Arten erbracht werden:

- Werden die Neubauten nach Minergie-P-Standard erstellt und zertifiziert, sind diese Mehranforderungen weiterhin erfüllt. Der Energiebedarf der Minergie-P-Bauten liegt rund 30% unter den kantonalen Grenzwerten des zulässigen Wärmebedarfs, der für die einzelnen Gebäudekategorien festgelegt ist. Mit diesem Standard werden automatisch die kantonalen Energievorschriften unterschritten. Im Baubewilligungsverfahren reicht die Bestätigung der kantonalen Minergie-Fachstelle, dass die Minergie-P-Anforderungen erfüllt werden. Als Voraussetzung für die Baufreigabe ist durch die Bauherrschaft das erforderliche Zertifikat nachzuweisen.
- Werden andere Massnahmen umgesetzt, mit welchen zumindest eine gleich gute energetische Wirkung erzielt wird wie beim Minergie-P-Standard, muss die Bauherrschaft mit dem Baugesuch ein umfassendes Energiekonzept einreichen mit dem Nachweis, dass die kantonalen Energievorschriften ebenfalls eingehalten sind. Dieses ist durch einen ausgewiesenen Fachplaner zu erstellen. Die darin beschriebenen Massnahmen (Wärmedämmung, Wärmerückgewinnung, Wärmegewinne etc.) und deren Wirkung (Energiekennzahl) sind dann Gegenstand der Baubewilligung und werden darin für verbindlich erklärt.

Vorbehalt

Vorbehalten bleiben Verschärfungen der kantonalen Energievorschriften. So sehen die künftigen Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn 2014) vor, den zulässigen Energiebedarf auf 35 kWh/m2 zu senken und die Produktion erneuerbarer Energie am Gebäude selbst zu verlangen. Die Minergie-Vorgaben werden den MuKEn laufend angepasst. Dies bedeutet, dass der zurzeit für den Minergie-P-Standard gültige Energiebedarf von 30 kWh/m2 verschärft werden dürfte.

Lärm

Ziff. 9 Abs. 3 der Bestimmungen

Gemäss geltender Bau- und Zonenordnung liegt der Gestaltungsplanperimeter in der Wohnzone WG2 mit ES III. Da sich angrenzend an das Gestaltungsplangebiet ein Schreinereibetrieb im Norden sowie ein Dachdecker- und Kaminfegerbetrieb im Süden befinden, wäre die Beibehaltung der ES III zweckmässig. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat jedoch in der 2. Vorprüfung vom 8. Januar 2016 verlangt, eine möglichst nutzungskonforme Festlegung mit Empfindlichkeitsstufe ES II vorzunehmen.

Die W. Pfister Erben AG als Grundeigentümer sowohl des Grundstückes Kat.-Nr. 7606 mit den Baubereichen B-F als auch des benachbarten Schreinereibetriebes beabsichtigt im eigenen Interesse, im Hinblick auf die Überbauung des Gestaltungsplangebietes die Auswirkungen des Betriebslärms mit geeigneten Massnahmen zu minimieren. Daher wird in Abstimmung mit der zulässigen Nutzweise (Wohnen und nicht störende Betriebe) für den ganzen Gestaltungsplanperimeter die ES II festgelegt.

Werkleitungen

Ziff. 9 Abs. 4 der Bestimmungen

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets mit Kanalisation, Wasser und Elektrizität hat gemäss Quartierplan in Absprache mit den einzelnen Werken zu erfolgen. Das Gebiet wird grundsätzlich über die bestehenden Werkleitungen entlang der Stationsstrasse erschlossen.

Ausschnitt GEP Zell,
Teil Rämismühle / Zell
(RR-Beschluss vom 23. März 2005)



Abfälle

Ziff. 9 Abs. 5 der Bestimmungen



Die Containerabstellplätze sind im Bereich der Wendemöglichkeit beim Lindenweg und entlang der Stationsstrasse anzuordnen. Die Containerabstellplätze sind besonders gut in die Umgebung einzuordnen und sollen entsprechend dem Freiraumkonzept ausgeführt werden.

Die Gemeinde Zell sieht im Bereich des Wendeplatzes die Erstellung einer unterirdischen Entsorgungsstelle vor. Diese unterirdische Entsorgungsstelle deckt die Abfallentsorgung für die Baubereiche A-G ab, weshalb sie auch durch die betroffenen Eigentümer erstellt und bezahlt werden muss. Für die Baubereiche H und I sind an der Stationsstrasse oberirdische Containeranlagen möglich.

Wärmetechnische Anlagen

Ziff. 9 Abs. 6 der Bestimmungen

Wärmepumpen oder andere wärmetechnische Anlagen müssen sich in den Gebäuden befinden und dürfen nicht im Freien aufgestellt werden. Damit wird vermieden, dass der Freiraum durch ortsbaulich störende Anlagen beeinträchtigt wird und unerwünschte Lärmimmissionen entstehen.

3.10 Etappierung

Bauten und Anlagen

Ziff. 10 Abs. 1-2 der Bestimmungen

Die beiden Areale Huggler und Pfister mit den entsprechenden Baubereichen können gleichzeitig oder in Etappen überbaut werden.

3.11 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Ziff. 11 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung, die ortsbaulich überzeugend sowie nachhaltig und kostenbewusst ist und damit sowohl die Anforderungen der Gemeinde als auch diejenigen der Bauherrschaft erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse der privaten Investoren sind aufeinander abgestimmt.

Der private Gestaltungsplan Lindenweg wird mit der Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig.

4. Mitwirkungsverfahren

4.1 1. Kantonale Vorprüfung

Richtprojekt wird den Anforderungen nicht gerecht

Der Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung (ARE) vom 5. März 2014 hält in seiner Gesamtbeurteilung fest, dass der private Gestaltungsplan grundsätzlich begrüsst wird. Aufgrund der hoch sensiblen Lage südlich vom Ortskern, spielen der Umgang mit dem historischen Ortsbild, der benachbarten Bebauung und dem Landschaftsbild eine entscheidende Rolle für eine besonders gute Einordnung und Gestaltung. Die Richtprojekte werden diesen Anforderungen nicht gerecht. Um eine Genehmigung in Aussicht stellen zu können, wird dringend empfohlen, ein Konkurrenzverfahren durchzuführen, in dem die Aspekte hinsichtlich Gestaltung besonders berücksichtigt werden.

Anstatt des vorgeschlagenen Konkurrenzverfahrens wurden die in der kantonalen Vorprüfung erwähnten Themen für das Areal Lindenweg in einem Masterplan grundlegend geklärt (siehe Beilage). Für die Erarbeitung des Masterplans Lindenweg wurden zwei Arbeitsschritte mit unterschiedlicher Bearbeitungstiefe durchgeführt.

- Grundkonzept: Auf der Basis einer Gebietsanalyse wurden generelle ortsplanerische Ziele für die Entwicklung des Areals Lindenweg abgeleitet. Die Chancen und Risiken bzw. Vor- und Nachteile wurden aufgezeigt, wobei der ortsbaulichen Einordnung ein besonderes Augenmerk galt.
- Vertiefungsstudie: Das Grundkonzept wurde mit einem Erschliessungs- und Bebauungskonzept konkretisiert. Es wurden die Parkierungsorganisation, die Gebäude mit Vertikalerschliessung und die Wohnungsgrössen sowie die sich daraus ergebende bauliche Dichte thematisiert.

Der Masterplan wurde am 30. Oktober 2014 den Vertretern der Gemeinde Zell und des ARE präsentiert. Er wurde als gute Überarbeitung des Grundkonzepts mit einer sorgfältigen ortsbaulichen Analyse beurteilt. Auf dieser Grundlage und mit Berücksichtigung der weiteren Anträge aus der kantonalen Vorprüfung wird der zu überarbeitende Gestaltungsplan als genehmigungsfähig erachtet. Die Richtprojekte und das Freiraumkonzept wurden anschliessend auf der Basis des Masterplans neu erarbeitet.

Die weiteren Auflagen und Hinweise des ARE wurden in der vorliegenden überarbeiteten Fassung des Gestaltungsplans mit Ausnahme des Lärmschutzes berücksichtigt. Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass im Gestaltungsplangebiet überwiegend Wohnnutzung vorgesehen wird, weshalb die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II statt ES III festzulegen ist.

Angrenzend an das Gestaltungsplangebiet befindet sich ein Schreinereibetrieb im Norden sowie ein Dachdecker- und Kaminfegerbetrieb im Süden, weshalb die Beibehaltung der ES III weiterhin als sinnvoll und zweckmässig erachtet wurde.

Über das Gestaltungsplangebiet ist zusätzlich ein Modell erstellt worden.

4.2 2. Kantonale Vorprüfung

Weiterhin keine besonders gut integrierte Überbauung

Im zweiten Vorprüfungsbericht vom 8. Januar 2016 hält das Amt für Raumentwicklung (ARE) als grundsätzliches Fazit fest, dass der private Gestaltungsplan weiterhin keine planungsrechtliche Grundlage schaffe, welche eine besonders gut in die bestehende bauliche und landschaftliche Umgebung integrierte Überbauung mit hoher Wohnqualität gewährleisten würde. Der Masterplan mit Ortsanalyse vermöge diesbezüglich materiell nicht zu genügen. Er könne als Grundlage dienen, um ein Konkurrenzverfahren mit zielführendem Ergebnis durchzuführen.

Eine materielle Auseinandersetzung mit den aufgrund des Masterplans weiterentwickelten Richtprojekten und dem überarbeiteten Gestaltungsplan erfolgte in der 2. Vorprüfung nur ansatzweise. So wurden zahlreiche Verbesserungen nicht gewürdigt (z.B. Vollgeschosszahl 2 statt 3, Gebäudestellungen optimiert, Gebäudevolumen und Gebäudetiefen reduziert, Quergiebel entfernt, Dachgestaltung beruhigt, Fassadengestaltung angepasst, ortsbauliche Raumbildung optimiert, Freiraumkonzept erstellt mit Einbezug eines Landschaftsarchitekten, nördlicher Freiraum naturnah gestaltet, Tiefgaragenrampen in Gebäude integriert oder teilweise durch Nebengebäude überdacht).

Aussprache mit dem ARE

In der Folge suchten die Grundeigentümer, die Gemeinde und der Planer das Gespräch mit dem ARE. In der Aussprache vom 12. Februar 2016 wurden die bisherigen Arbeitsschritte rekapituliert und das weitere Vorgehen besprochen. Insbesondere wurde der im Kapitel 2.1 festgehaltene Optimierungsbedarf vereinbart.

Ergänzungsbericht mit Genehmigungsaussicht

Mit Ergänzungsbericht zur 2. Vorprüfung vom 11. März 2016 hat das ARE daraufhin unter der Voraussetzung, dass die wichtigen übergeordneten Anliegen des Ortsbildschutzes in Form der vereinbarten Anpassungen im Gestaltungsplan berücksichtigt werden, eine Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Lindenweg in Aussicht gestellt. Dabei sind auch die im 2. Vorprüfungsbericht erwähnten Anliegen betreffend Hochwasserschutz, Grundwasser, Energie, Lärmschutz und Archäologie zu berücksichtigen.

4.3 Stellungnahme der Gemeinde

Anliegen aufgenommen

Am 27. April 2016 wurden die zu berücksichtigenden Anliegen der Gemeinde mit den Grundeigentümern und dem Bausekretär besprochen. Im Schreiben vom 28. April 2016 des Bauamtes Zell sind dazu insgesamt zehn Punkte festgehalten. Diese Anpassungen sind vollständig in die Überarbeitung des privaten Gestaltungsplans Lindenweg eingeflossen.

4.4 Öffentliche Auflage

Keine Einwendungen

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 PBG. Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

Die Auflage fand vom 25. Juli 2016 bis 23. September 2016 statt. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

5. Verfahrensablauf

Januar bis September 2013	Planaufstellung durch die Grundeigentümer
September 2013	Eingabe des Gestaltungsplanentwurfs durch die Grundeigentümer an die Gemeinde
Oktober 2013	Beratung in der Baubehörde und im Gemeinderat
November 2013 – März 2014	1. Vorprüfung durch ARE
April 2014 – April 2015	Masterplan Lindenweg / Überarbeitung Richtprojekte / Anpassung der Planvorlagen aufgrund 1. Vorprüfung ARE
Mai 2015	Eingabe des Gestaltungsplanentwurfs durch die Grundeigentümer an die Gemeinde
Mai 2015 – Januar 2016	2. Vorprüfung durch ARE / Stellungnahme Gemeinde
Mai 2016	Anpassung der Planvorlagen aufgrund 2. Vorprüfung ARE und der Stellungnahme der Gemeinde
Juni 2016	Verabschiedung durch den Gemeinderat
25. Juli – 23. September 2016	Öffentliche Auflage und Anhörung 60 Tage (§ 7 PBG)
September – Oktober 2016	Behandlung der Einwendungen / Anpassung der Planvorlagen aufgrund öffentlicher Auflage
Oktober 2016	Aufstellen des Gestaltungsplans durch die Grundeigentümer und einreichen an den Gemeinderat
November 2016	Zustimmung durch den Gemeinderat
Februar 2017	Genehmigung durch die Baudirektion
März 2017	Rekursfrist 30 Tage
April 2017	Publikation Genehmigung = Inkrafttreten GP

Kanton Zürich
Gemeinde Zell ZH

Privater Gestaltungsplan Lindenweg

Masterplan Lindenweg

Grundkonzept für die Überarbeitung



Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

Inhalt

1. Einleitung 3

2. Ortsanalyse 4
- 2.1 Einleitung 4
- 2.2 Gebäudestellungen 5
- 2.3 Firstrichtungen 6
- 2.4 Freiräume 7
- 2.5 Geschossigkeit 8
- 2.6 Gebäudelängen und -breiten 9
- 2.7 Dachgestaltung 10
- 2.8 Fassadenöffnungen 11
- 2.9 Materialisierung 12

3. Erkenntnisse für Lindenweg 13
- 3.1 Ortsbildkonformität der Richtprojekte 13
- 3.2 Kommentar zur baulichen Dichte 14

4. Grundkonzept 15
- 4.1 Zweck 15
- 4.2 Ableitung aus dem Siedlungsgefüge 15
- 4.3 Anzustrebende Konzeptanpassungen 16

5. Gebäude und Wohnungen 17
- 5.1 Allgemeines 17
- 5.2 Baufeld Pfister (Kat. Nr. 7606) 18
- 5.3 Baufeld Huggler (Kat. Nr. 7607) 21

6. Tiefgaragen und Parkierung 22
- 6.1 Allgemeines 22
- 6.2 Baufeld Pfister (Kat. Nr. 7606) 23
- 6.3 Baufeld Huggler (Kat. Nr. 7607) 23

7. Nächste Schritte 26
- 7.1 Phase Vorabklärungen 26
- 7.2 Phase Richtprojekt und Gestaltungsplan 26

Anhang 27
- Grundkonzept mit Handlungsanweisungen
- Gebäude mit Wohnungsgrössen
- Tiefgaragen mit Parkierung
- Liste Wohnungsmix (Baufeld Pfister)

Auftraggeber
E. + H. Pfister-Leimbacher
W. Pfister Erben AG
E. Huggler-Kugler

Bearbeitung
Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich
Fabio Trussardi, Beat Jossi

1. Einleitung

Gestaltungsplanverfahren, kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung zum Gestaltungsplan Lindenweg vom 5. März 2014 hat ergeben, dass das Richtprojekt weder den Zweck des Gestaltungsplans noch die Ansprüche an die Gestaltung gemäss § 71 PBG erfüllt. Das Richtprojekt wird aufgrund der hoch sensiblen Lage südlich des Ortskerns (Ortsbild von überkommunaler Bedeutung) den folgenden Anforderungen nicht gerecht:

- Umgang mit dem historischen Ortsbild
- Umgang mit der benachbarten Bebauung
- Umgang mit dem Landschaftsbild

Die Richtprojekte zum privaten Gestaltungsplan sollen aus den oben genannten Gründen überarbeitet werden. Dies bedingt auch eine konzeptionelle Überprüfung.

Aufgabe

Vor der Weiterbearbeitung des Gestaltungsplans sind die in der kantonalen Vorprüfung erwähnten Themen für das Areal Lindenweg in einem Masterplan grundlegend zu klären. Für die Erarbeitung des Masterplans Lindenweg werden zwei Arbeitsschritte mit unterschiedlicher Bearbeitungstiefe vorgeschlagen:

- Grundkonzept:
  Auf der Basis einer Gebietsanalyse sind generelle ortsplanerische Ziele für die Entwicklung des Areals Lindenweg abzuleiten. Die Chancen und Risiken bzw. Vor- und Nachteile sind aufzuzeigen, wobei ein besonderes Augenmerk auf die ortsbauliche Eingliederung zu werfen ist. Das Grundkonzept umschreibt die generellen Entwicklungsabsichten (Fokus 1:1'000).
- Vertiefungsstudie:
  Das Grundkonzept ist mit einem Erschliessungs- und Bebauungskonzept zu konkretisieren (Fokus 1:500). Im Wesentlichen sind die Parkierungsorganisation, die Gebäude mit Vertikalerschliessung und Wohnungsgrössen sowie die sich daraus ergebende bauliche Dichte zu thematisieren. Die Vertiefungsstudie dient als Grundlage für die zu modifizierenden Richtprojekte. Es empfiehlt sich sehr, diese in einem Modell zu veranschaulichen.

Das vorliegende Arbeitspapier fasst die Ergebnisse dieser Betrachtungen zusammen.

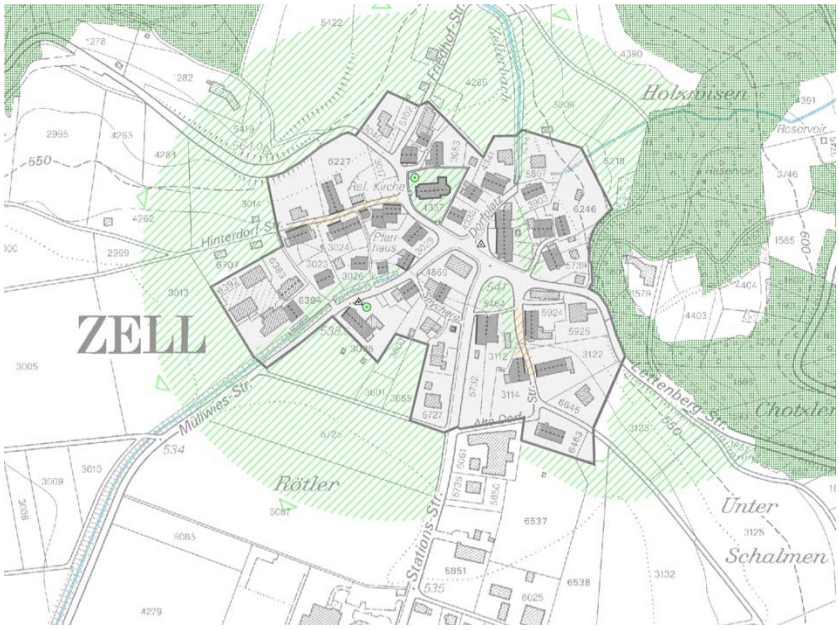
2. Ortsanalyse

2.1 Einleitung

Ortsbild von regionaler Bedeutung

Der Dorfkern von Zell ist ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Das Gebiet Lindenweg grenzt unmittelbar an den Ortsbildperimeter an und wird zudem im nördlichen Bereich von wichtigen Freiräumen überlagert. Daher ist es angezeigt, die strukturellen Merkmale der Kernzone bei einer Überbauung des Gebietes Lindenweg angemessen zu beachten.

Inventarplan der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, regionale Bedeutung



Betrachtung im Ortskontext

In einem ersten Schritt werden anhand von Beispielen die typischen ortsbaulichen Eigenschaften anhand eines Dorfrundganges herausgeschält. Es geht darum, die wichtigsten Qualitäten, Schwächen und Potentiale im Ortskontext zu erkennen. Betrachtet werden sowohl die Gegebenheiten im alten Dorfkern als auch diejenigen entlang der Stationsstrasse. Daraus lassen sich Folgerungen für das Gebiet Lindenweg ableiten.

Folgende Bestandteile sind Gegenstand dieser Betrachtungen:

- Gebäudestellungen
- Firstrichtungen
- Freiräume
- Geschossigkeit
- Gebäudelängen und –breiten
- Dachgestaltung
- Fassadenöffnungen
- Materialisierung

2.2 Gebäudestellungen

Beispiele



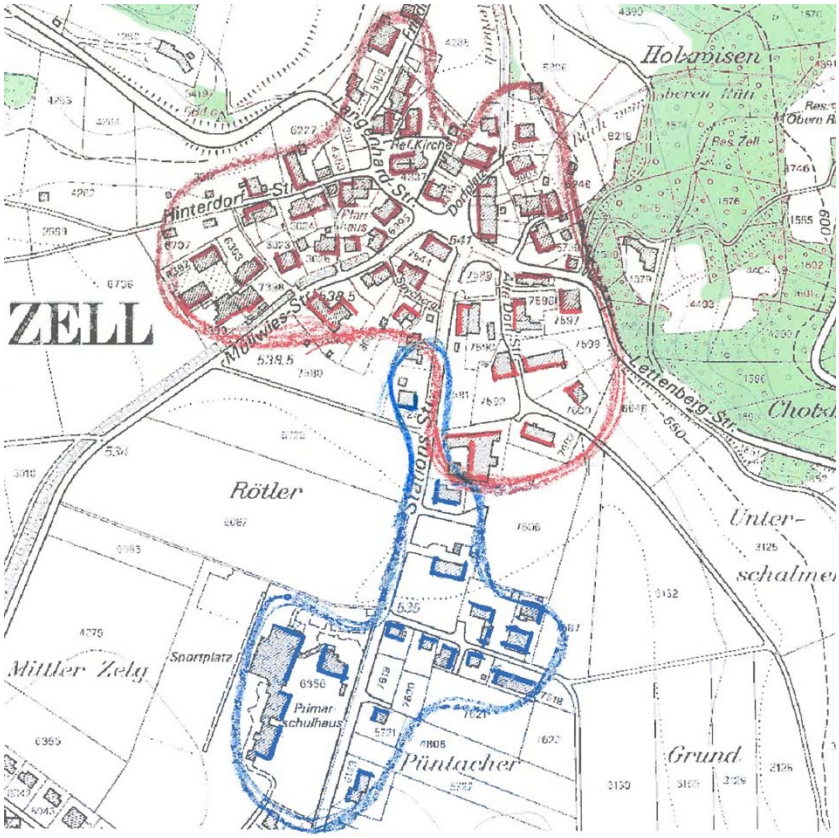
nicht orthogonale Stellung



orthogonale Stellung

Rot:
nicht orthogonale Gebäudestellungen im alten Kern

Blau:
orthogonale Gebäudestellungen mit Bezug zur Stationsstrasse



Feststellungen

Im alten Ortskern stehen die Gebäude zumeist in ungezwungener Beziehung zueinander und bilden damit auch spannungsvolle, unverwechselbare Aussenräume. Orthogonale Strukturen sind hier fremd.

An der Stationsstrasse südlich der Kernzone sind parallel und rechtwinklig zur Strasse stehende Bauten der Normalfall.

Folgerungen für das Gebiet Lindenweg

Im Gebiet Lindenweg sind in der ersten Bautiefe ab Stationsstrasse orthogonale Stellungen und dahinter freier angeordnete Stellungen mit mehr oder weniger abgedrehten Gebäuden anzustreben.

2.3 Firstrichtungen

Beispiele


Giebelseite zur Strasse


Giebelseite zur Strasse


Traufseite zur Strasse


Traufseite zur Strasse


Gesamtansicht Gebiet Lindenweg von Westen

Feststellungen

Die Firstrichtungen der Gebäude an der Stationsstrasse und der Püntacherstrasse sind uneinheitlich. Dennoch überwiegt die giebelständige Anordnung zur Strasse, was namentlich auch durch das alte Schulhaus unterstrichen wird, das ebenfalls mit der Giebelseite dem Strassenraum zugekehrt ist.

Bei den Bauten mit rechtwinklig zur Strasse angeordneten Firstrichtungen profitieren die Giebelfassaden auf beiden Seiten von schönen Ausblicken in die Weite nach Westen und hangaufwärts zum Wald nach Osten.

Folgerungen für das Gebiet Lindenweg

Bei den künfigen Gebäuden im Gebiet Lindenweg ist die orthogonale Gebäudestellung in der ersten Bautiefe mit einer giebelständigen Lage zur Stationsstrasse zu kombinieren. Diese wird durch die Parzellenstruktur ohnehin weitgehend vorgegeben.

Damit ergibt sich längerfristig auch eine orts- und strassenbildprägende Silhouette in der Gesamtansicht von Westen.

2.4 Freiräume

Beispiele


Freiraum nordöstlich Lindenweg


Freiraum westlich Lindenweg


Vorgelagerter Grünraum


Platzraum in der Siedlung


Strassennahe Bauten


Hofraum Gebäuderückseite

Feststellungen

Der Dorfkern Zell ist geprägt von teilweise weitläufigen Garten- oder Wiesenflächen vor den Häusern, zumeist auf der Hauptwohnseite. Dies gilt auch für Bauten, die eng aneinander stehen. An zahlreichen Stellen fliesst die freie Landschaft in Form von Grünzungen in die ländlich geprägte Siedlung hinein.

Die Strassen- und Platzräume sind gekennzeichnet durch grosszügige Ausweitungen im Bereich des Dorfplatzes, aber auch durch spannungsvolle Raumfolgen mit strassennahen Bauten an der Hinterdorfstrasse oder der alten Dorfstrasse. An der Stationsstrasse dominiert hingegen der Strassenabstand.

Folgerungen für das Gebiet Lindenweg

Aus der Sicht des Ortsbildes ist das Prinzip grosszügiger Grünräume im Gebiet Lindenweg auch zwischen den Bauten fortzusetzen. Eine "Abstandsarchitektur" ist mit gezielten Gebäudeabdrehungen sowie mit verringerten Strassenabständen und Gebäudebreiten zu vermeiden.

2.5 Geschossigkeit

Beispiele


Dreigeschossige Bauten in Bahnhofnähe


Dreigeschossige Baute im Kern


Altes Schulhaus


Typische Zweigeschossigkeit im Kern


Zweigeschossiger Altbau am Lindenweg


Neuere zweigeschossige Wohnbauten

Feststellungen

Dreigeschossige Bauten mit entsprechender Höhenentwicklung bestehen nur an der Spychergasse 3/5 im Dorfkern und an der Stations-/Müliwiesstrasse (Neubauten) in der Nähe des Bahnhofs Rämismühle-Zell.

Das alte Schulhaus an der Stationsstrasse und der Gewerbebau schräg vis-à-vis weisen ebenfalls zwei Vollgeschosse auf, infolge der öffentlichen bzw. der gewerblichen Nutzung jedoch mit deutlich grösseren Geschosshöhen.

Folgerungen für das Gebiet Lindenweg

Aus der Sicht des Ortsbildes ist im gesamten Gebiet Lindenweg an einer zweigeschossigen Bauweise festzuhalten.

2.6 Gebäudelängen und -breiten

Beispiele


Gegliedertes Gebäude 45 m lang


Gegliedertes Gebäude 30 m lang


Gebäudebreite 11 m (Schulhaus)


Gebäudebreite 13 m (Neubau MFH)


Gebäudebreite 10 m


Gebäudebreite 14 m

Feststellungen

Bei offener Bauweise werden Gebäudelängen von über 30 m sowohl in der Kernzone als auch an der Stationsstrasse nur vereinzelt erreicht. Verbreitet sind Gebäudelängen im Bereich von 20 – 25 m. Charakteristisch ist die markante Gebäudereihe am Dorfplatz mit 45 m Länge, allerdings in geschlossener Bauweise.

Die ortstypischen Gebäudebreiten betragen zum überwiegenden Teil 10 – 13 m und nur sehr vereinzelt über 14 m. Grosse Gebäudetiefen in Holzverschalung erscheinen im Ortsbild verträglicher als solche mit Verputz.

Folgerungen für das Gebiet Lindenweg

Bei den künfigen Gebäuden im Gebiet Lindenweg sind die ortsypischen Gebäudelängen und –breiten zu beachten. Überlange Gebäude sind vertikal zu gliedern und solche mit mehr als 14 m Breite zu vermeiden.

2.7 Dachgestaltung

Beispiele


Keine Dachaufbauten


Keine Dachaufbauten


Keine Dachaufbauten


Schleppgauben


Zurückhaltende Dachaufbauten (W2B)


Giebellukarne und Schleppgaube

Feststellungen

Die Kernzone Zell ist gekennzeichnet durch eine sehr homogene Dachlandschaft mit ruhigen Dachflächen, weil Dachaufbauten nicht zulässig sind. Dachaufbauten kommen in den Wohnzonen in Form von Giebellukarnen und Schleppgauben vor, sie sind aber in der Regel auch dort zurückhaltend eingesetzt.

Quergiebel sind in Zell nicht ortstypisch, obwohl sie vereinzelt in kleinerer Form vorkommen. Der einzige markante Quergiebel besteht auf der Nordseite des alten Schulhauses, das als öffentliches Gebäude ein Solitärbau ist, aus welchem keine allgemeingültigen Strukturmerkmale abgeleitet werden sollten.

Folgerungen für das Gebiet Lindenweg

Bei den künfigen Gebäuden im Gebiet Lindenweg sind Quergiebel zu vermeiden und Dachaufbauten zurückhaltend einzusetzen.

2.8 Fassadenöffnungen

Beispiele


Traditionelle Fenster


Regelmässige axiale Fensterverteilung


Fenster mit Schiebeläden


Einzel- und Bandfenster


Unregelmässige Fensterverteilung


Gebäudeintegrierte Tiefgarageneinfahrt

Feststellungen

Die Fenster sind traditionell zweiflüglig und hochformatig. Fensterläden sind in verputzten Wohnteilen charakteristisch, nicht aber bei Riegeln und Scheunen. Sprossen sind bei Altbauten typisch, weniger jedoch bei Neubauten. Freistehende offene Tiefgaragenrampen sind nicht vorhanden, hingegen bestehen gebäudeintegrierte Einfahrten (Müliwiesstrasse 10-18).

Folgerungen für das Gebiet Lindenweg

Bei künfigen Gebäuden im Gebiet Lindenweg sind die Fenster überwiegend nach dem herkömmlichen Prinzip der hochrechteckigen Form und der regelmässigen Anordnung zu gestalten. Dabei sind neuzeitliche Interpretationen nicht ausgeschlossen.

Die Tiefgaragenrampen von Sammelgaragen sind in die Gebäude zu integrieren oder in Form eines Nebengebäudes zu überdachen.

2.9 Materialisierung

Beispiele


Reiner Verputzbau an Stationsstrasse


Hell-Dunkel-Kontrast


Verputz mit Riegelwerk


Verputz, Holz und Riegelwerk


Hausteile horizontal gegliedert


Hausteile vertikal gegliedert

Feststellungen

Reine Verputzbauten sind in der Kernzone Zell selten. Ausser der verbreiteten Riegelbauweise ist die Verschalung des Giebeldreieckes über dem Erd- oder Obergeschoss herkömmlich, sei es mit Holz oder einem anderen Material. Typisch ist zudem der Hell-Dunkel-Kontrast, der mit diesem Materialwechsel verbunden ist.

An der Stationsstrasse sind vollständig verputze Gebäude hingegen häufiger anzutreffen. Aber auch hier bestehen immer wieder ortstypische Einschlüsse anderer Materialien.

Folgerungen für das Gebiet Lindenweg

Bei den künfigen Gebäuden im Gebiet Lindenweg sind die ortsypischen Materialkontraste (Verputz, Holz/Eternit) sowie die Hell-Dunkel-Wirkung in geeigneter Weise zu thematisieren. Reine Verputzbauten sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

3. Erkenntnisse für Lindenweg

3.1 Ortsbildkonformität der Richtprojekte

Generelle Beurteilung

Die beiden Richtprojekte zeichnen sich durch verschiedene Qualitäten aus. Dennoch werden die in Ziff. 1 des GP genannten Ziele noch nicht im gewünschten Ausmass eingelöst. Dies gilt insbesondere für die Einbindung in das Siedlungsgefüge, den Quartierplatz und die architektonische Gestaltung.

Richtprojekt Arento



Folgende Punkte des Richtprojektes Arento überzeugen hinsichtlich der Ortsbildkonformität noch nicht:

- Die Gebäudestellungen sind etwas schematisch und räumlich wenig spannungsvoll. Die Raumbildung könnte mit einzelnen Gebäudeabdrehungen so verstärkt werden, dass ein kleiner Siedlungsplatz nach dem Muster der Überbauung Müliwiesstrasse entsteht.
- Die Gebäudetiefe im Baubereich B ist mit 16 m sehr hoch und nicht ortstypisch. Hier könnte eine Gebäudetiefe von max. 14 m angestrebt werden.
- Vorgesehen ist ein vollflächiger Verputz aller Bauten. Die Materialisierung samt ortstypischen Hell-Dunkel-Kontrasten könnte in geeigneter Weise aufgenommen werden.
- Offene Rampen sollten vermieden werden. Die Rampeneinfahrt könnte in ein Gebäude integriert werden.

Richtprojekt Huggler





Folgende Punkte des Richtprojektes Huggler überzeugen hinsichtlich der Ortsbildkonformität noch nicht:

- Das MFH im Baubereich G ist zu voluminös und der Quergiebel strukturfremd. Der Bezug zum alten Schulhaus ist nicht angemessen, da es sich um ein öffentliches Gebäude mit Solitärcharakter handelt. Das Projekt für das MFH sollte überarbeitet werden. Dabei könnte die Dachneigung weniger steil ausgebildet, zugunsten von Dachaufbauten auf den Quergiebel verzichtet und auf ein Höhersetzen des Gebäudes verzichtet werden.
- Der Abstand des MFH zum alten Riegelhaus ist zu gering. Der Altbau ist so zu respektieren, dass er auch in der neuen Umgebung angemessen in Erscheinung tritt. Die Gebäudetiefe könnte auf 13 m und der Strassenabstand zur Stichstrasse auf max. 3.5 m reduziert werden.
- Vorgesehen ist ein vollflächiger Verputz aller Bauten. Die Materialisierung samt ortstypischen Hell-Dunkel-Kontrasten könnte in geeigneter Weise aufgenommen werden.
- Offene Rampen sollten vermieden werden. Sie könnten in ein Gebäude integriert oder überdacht werden.

3.2 Kommentar zur baulichen Dichte

Ausnützungsziffer WG 2

Die Bau- und Zonenordnung kennt eine differenzierte Regelung zur Ausnützung:

- In der WG 2 beträgt die zulässige Ausnützungsziffer bei einer Regelüberbauung 40 % (Art. 23 BZO).
- Bei einer Arealüberbauung kann die Ausnützungsziffer um bis zu 1/5 erhöht werden, d. h. bis auf 48 % (Art. 34 BZO).
- Mit einem Gestaltungsplan im Rahmen einer Arealüberbauung ist eine Erhöhung um bis zu 1/3 zulässig, d. h. bis auf 53.3 % (Art. 34 BZO).

Die Kennzeichnung "bis zu" signalisiert, dass je nach Qualität der Überbauung auch nur Teile dieser Boni beansprucht werden dürfen.

Qualitätsnachweis geht der Maximalausnützung vor

Es ist festzuhalten, dass der Maximalbonus von 1/3 nach dem Wortlaut von Art. 34 Abs. 1 BZO nur dann beansprucht werden kann, wenn die gesamten Qualitätskriterien von § 71 für Arealüberbauungen im Rahmen des Gestaltungsplanes berücksichtigt werden und zudem der Minergie-P-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung mindestens gewährleistet wird. Dies setzt ein ortsbaulich, architektonisch und energetisch in allen Teilen überzeugendes Richtprojekt voraus.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist es verständlich, wenn eine Ausschöpfung des Maximalbonus angestrebt wird. Wenn dies jedoch nur unter Inkaufnahme von konzeptionellen und gestalterischen Mängeln erreicht werden kann, ist der volle Bonus nicht gerechtfertigt. Gemäss dem Berechnungsnachweis im erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan beansprucht das Richtprojekt jedoch nur rund vier Fünftel der Maximalausnützung, d.h. die Ausnützungsziffer beträgt lediglich ca. 43 %.

Grenzen zur Ausschöpfung des Maximalbonus

Die Ortsanalyse hat gezeigt, dass folgende Gegebenheiten die Ausschöpfung des Maximalbonus erschweren können:

- Im Gebiet Lindenweg soll eine zweigeschossige Bauweise angestrebt werden. Das nach Art. 34 Abs. 3 BZO zulässige zusätzliche Geschoss ist im GP richtigerweise nicht vorgesehen.
- Infolge der Freihaltung des Grünraumes im Norden des Areals reduziert sich die überbaubare Fläche.
- Eine ortsbildkonforme Integration der Tiefgaragenrampen mit Einfahrten direkt in die Gebäude reduziert die Nutzflächen im Erdgeschoss.
- Zur Dachgestaltung sollen keine Quergiebel eingesetzt werden. Dies kann die nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnenden Nutzflächen im Dachgeschoss infolge geringerer Raumhöhen reduzieren.

4. Grundkonzept

4.1 Zweck

Strukturplan

Das Grundkonzept ist ein genereller Strukturplan mit den wichtigsten, für eine gute Einordnung in das Ortsbild wesentlichen Elementen. Es vereinigt die Erkenntnisse der Ortsanalyse mit Anpassungen des bisherigen Bebauungskonzeptes.

4.2 Ableitung aus dem Siedlungsgefüge

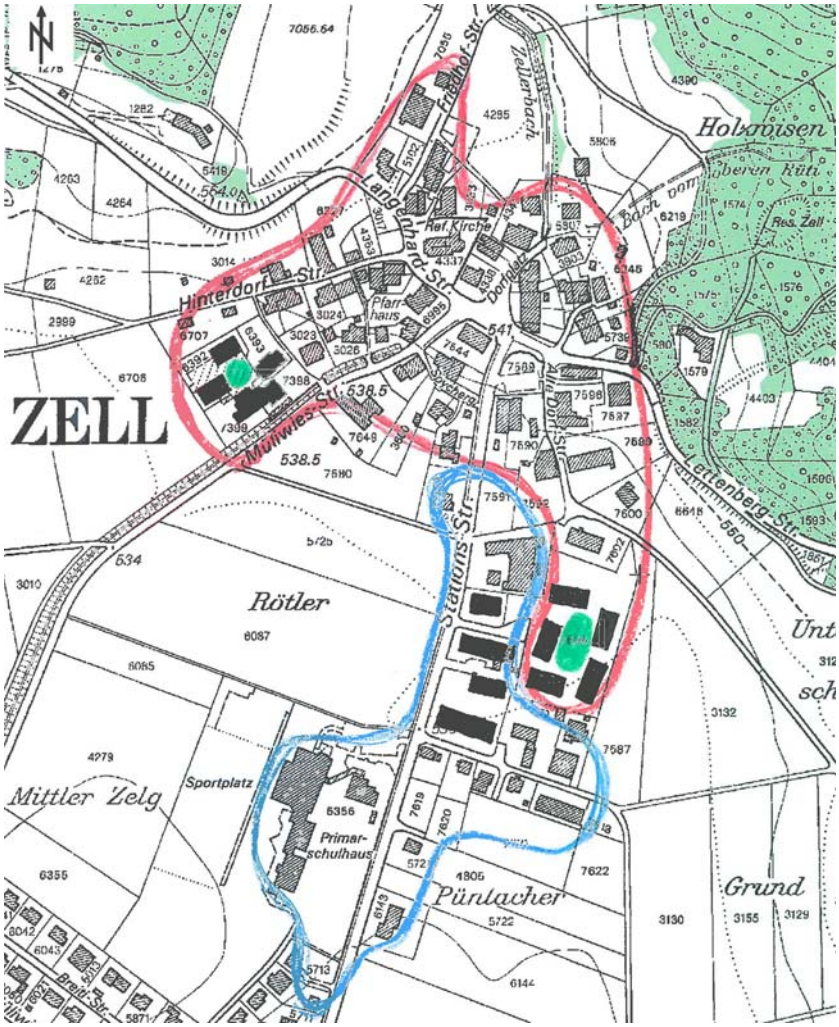
Strukturelle Gliederung

In Anlehnung an die Erkenntnisse der Ortsanalyse zu den Gebäudestellungen (Kap. 2.2) und den Freiräumen (Kap. 2.4) ist das Gebiet des Gestaltungsplanes Lindenweg differenziert zu beurteilen.

In der ersten Bautiefe an der Stationsstrasse sind orthogonal zur Strasse stehende Bauten folgerichtig

In der zweiten Bautiefe ist eine lockere Gebäudeanordnung mit Quartierplatz zwischen den Bauten angemessen (analog Überbauung Müliwiesstrasse)





4.3 Anzustrebende Konzeptanpassungen

Auslegeordnung

Die im Kapitel 3 dargelegten Erkenntnisse der Ortsanalyse für das Gebiet Lindenweg sowie die strukturelle Einbettung in das Siedlungsgefüge sind im folgenden Konzeptplan zusammengefasst. Es handelt sich um eine Auslegeordnung der wichtigsten anzustrebenden Konzept- und Projektüberarbeitungen.

Kernpunkte

Kernpunkte der vorgeschlagenen Konzeptmodifikationen sind:

- Gebiet Lindenweg in zwei funktional unabhängige, ortsbaulich abgestimmte Überbauungs- und Erschliessungseinheiten gliedern
- Je ein Gebäude pro Einheit neu konzipieren
- Drei Freiraumtypen mit unterschiedlicher Nutzungsfunktion differenzieren
- Tiefgarageneinfahrten nicht als offene Rampen ausbilden, sondern in die Gebäude integrieren



Grundkonzept mit Handlungsanweisungen Anhang

Der Grundkonzeptplan wurde von den Grundeigentümern an den Sitzungen vom 26.6.2014 und 4.9.2014 mit einzelnen Anpassungen verabschiedet. Er ist im Anhang vergrössert und mit den zugehörigen Handlungsanweisungen dargestellt.

5. Gebäude und Wohnungen

5.1 Allgemeines

Machbarkeitsnachweise

Nachfolgend wird das Grundkonzept im Sinne eines Machbarkeitsnachweises im Massstab 1:500 konkretisiert. Dabei wird die Grobstruktur der Gebäudegrundrisse mit der Darstellung der Vertikalerschliessung (Treppe, Lift) sowie der Wohnungen (Art, Grösse, Anzahl) erfasst. Die Ausnützung und die Wohnungszahl sind gleich wie dies im bisherigen Richtprojekt vorgesehen war. Allerdings können sich Verschiebungen bei den Wohnungsgrössen und beim Wohnungsmix ergeben. Es wird die Aufgabe der jeweiligen Architekten sein, die folgenden Vorschläge zu überprüfen und die Richtprojekte 1:200 anzupassen.

Übersicht

Die folgende Übersicht zeigt die verfeinerten Lagen der Gebäude und Wohnungen. Im Anhang ist die Abbildung mit zusätzlichen Angaben vergrössert wiedergegeben.

Gelb: Baufeld Pfister
Grün: Baufeld Huggler

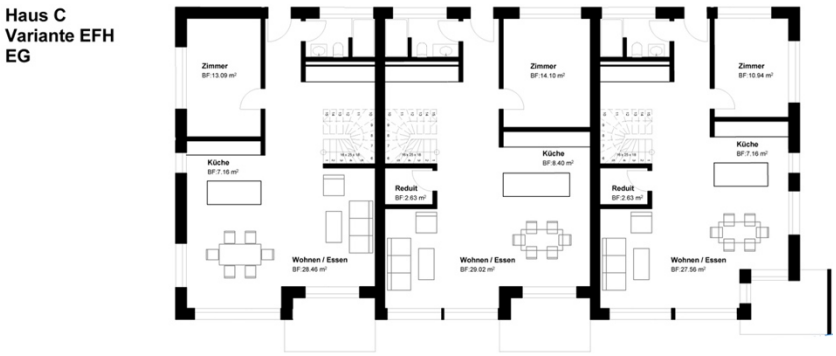


5.2 Baufeld Pfister (Kat. Nr. 7606)

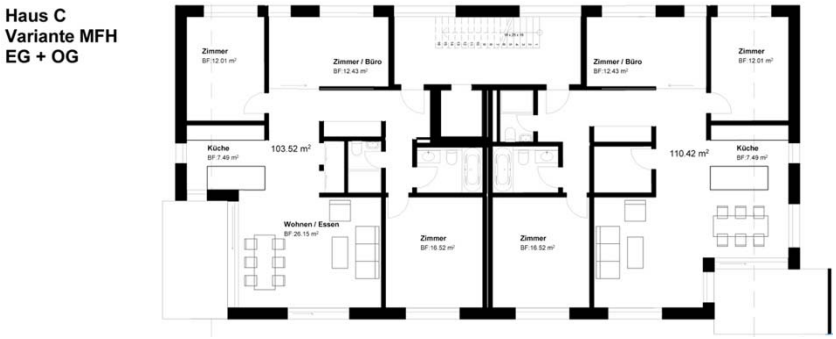
Grundrissflexibilität für REFH und MFH

Aufgrund von Marktanalysen gehen die Grundeigentümer davon aus, dass die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern (MFH) mit Geschosswohnungen grösser sein wird als diejenige nach Reiheneinfamilienhäusern (REFH). Sie beabsichtigen daher, zwei Gebäude mit REFH durch MFH zu ersetzen. Die Arento AG hat im Richtprojekt bereits einen Alternativgrundriss mit identischen Gebäudeabmessungen ausgearbeitet (24 x 12 m).

Variante mit Reihenhäusern (Richtprojekt)



Variante mit Geschosswohnungen (Richtprojekt)



Neuer Wohnungsmix

Im ursprünglichen Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, waren 12 Reiheneinfamilienhaus-Einheiten und ein Mehrfamilienhaus mit 9 Geschosswohnungen vorgesehen. Neu beabsichtigen die Grundeigentümer, 6 Reiheneinfamilienhaus-Einheiten und 21 Geschosswohnungen mit 2½ bis 6½ Zimmern zu erstellen, insgesamt somit 27 Wohnungen.

Der angestrebte Wohnungsmix ist in der Tabelle der Arento AG vom 5.5.2014 aufgelistet (vgl. Anhang). Diese bildet die Basis für die Umsetzung des Grundkonzeptes.

Weniger Gebäudetypen

Im Machbarkeitsnachweis wird vorgeschlagen, bei vier Gebäude das Modul von Haus C mit einer Gebäudelänge von 24 m zu verwenden. Dieses ist sowohl für MFH als auch für REFH geeignet und erlaubt es, die Lagen der REFH bei Bedarf abzutauschen. Auch das auf 33.5 m verlängerte Haus F basiert auf der MFH-Version von Haus C. Die übrigen ursprünglichen Gebäudetypen von Haus B, D, E und F werden im Machbarkeitsnachweis nicht verwendet, bzw. nur für die Sitzplatzkonzeption der REFH.

Die für den Dorfkern von Zell typische Individualität der Gebäude kann auch mit weniger Gebäudetypen berücksichtigt werden, insbesondere mit abgewinkelten Gebäudestellungen sowie mit einer differenzierten Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung. Dies ist in der Überarbeitung des Richtprojektes angemessen zu berücksichtigen.

Hinweis zu Haus D

Aufgrund der im Grundkonzept beabsichtigten Entflechtung der Erschliessungseinheiten mit einer unabhängigen Tiefgarage für das Baufeld Pfister ist eine zimmerbreite Rampeneinfahrt in das abgedrehte Haus D erforderlich. Dies hat zur Folge, dass in der einen Hälfte des Erdgeschosses nur eine Wohnung mit 3½ statt mit 4½ Zimmern realisiert werden kann. Die darüber liegenden Geschosse sind davon nicht betroffen.

Hinweise zu Haus F

Aufgrund der Erkenntnisse der Ortsanalyse sind Gebäudebreiten von fast 16 m, wie sie bei Haus B vorgesehen sind, zu vermeiden. Stattdessen sollte versucht werden, den erwähnten MFH-Typ einzusetzen, der eine herkömmliche Gebäudebreite von 12 m vorsieht. Damit entsteht auch mehr Spielraum für die Abdrehung von Haus D. Um die kleineren Geschossflächen (6 statt 9 Wohnungen) zu kompensieren, wird das Haus F zu einem Dreibünder verlängert, indem in jedem Geschoss (EG, OG, DG) eine 3½-Zimmer-Wohnung eingeschoben wird.

Dieser 33.5 m lange Grundrisstyp bietet zudem Spielraum für eine Variation der Wohnungsgrössen. Als Alternative zur vorgeschlagenen Abfolge 5½ - 3½ - 4½ Zimmer ist je nach angestrebtem Wohnungsmix auch eine flächengleiche Aufteilung mit 5½ - 2½ - 5½ Zimmern denkbar.

Wohnungssplit Neubauten

Total sind 27 Wohnungen geplant. Die angegebenen Flächen sind von den vorliegenden Grundrissplänen abgeleitet. Bei den angegebenen Flächen für die Dachgeschosse handelt es sich mangels genügender Angaben um Annahmen.

Haus B:	REFH west	7 ½-Zimmer	183 m2
	REFH mitte	7 ½-Zimmer	183 m2
	REFH ost	7 ½-Zimmer	183 m2
Haus C:	EG nord	4 ½-Zimmer	110 m2
	EG süd	4 ½-Zimmer	104 m2
	OG nord	4 ½-Zimmer	110 m2
	OG süd	4 ½-Zimmer	104 m2
	1. / 2. DG nord	6 ½-Zimmer	160 m2
	1. / 2. DG süd	5 ½-Zimmer	150 m2
Haus D:	EG nord	3 ½-Zimmer	80 m2
	EG süd	4 ½-Zimmer	104 m2
	OG nord	4 ½-Zimmer	110 m2
	OG süd	4 ½-Zimmer	104 m2
	1. / 2. DG nord	6 ½-Zimmer	160 m2
	1. / 2. DG süd	5 ½-Zimmer	150 m2
Haus E:	REFH west	7 ½-Zimmer	183 m2
	REFH mitte	7 ½-Zimmer	183 m2
	REFH ost	7 ½-Zimmer	183 m2
Haus F:	EG nord	4 ½-Zimmer	100 m2
	EG mitte	3 ½-Zimmer	104 m2
	EG süd	5 ½-Zimmer	126 m2
	OG nord	4 ½-Zimmer	100 m2
	OG mitte	3 ½-Zimmer	80 m2
	OG süd	5 ½-Zimmer	126 m2
	1. / 2. DG nord	5 ½-Zimmer	140 m2
	1. DG mitte	3 ½-Zimmer	80 m2
	1. / 2. DG süd	6 ½-Zimmer	160 m2
Total:	27 Wohnungen		3557 m2

5.3 Baufeld Huggler (Kat. Nr. 7607)

Hinweis zu Haus G

Am Lindenweg besteht eine relativ alte künstliche Geländeaufschüttung von rund einem Meter Höhe. Diese wird abgetragen und die Stichstrasse durchgehend auf gleicher Höhe zum Kehrplatz geführt. Damit kann die Höhenentwicklung des Hauses G gedämpft und ein Anheben des Erdgeschosses vermieden werden.

Im Einklang mit dem Grundkonzept wird das Haus G näher an die Stichstrasse gestellt. Grundsätzlich soll ein Strassenabstand von 3.50 m ermöglicht werden. Dieser Abstand bietet genügend Spielraum zur Anordnung von Längsparkplätzen.

Wichtig ist die Elimination des ortsuntypischen grossen Quergiebels. Dies bedingt auch Anpassungen an den Dachgeschossgrundrissen. Zudem sollte im Interesse eines grosszügigeren Gartenbereiches die Gebäudebreite um 1.0 m auf 12.5 m reduziert und auf den Quergiebelvorsprung verzichtet werden. Die sehr tiefen Zimmer im Bereich des Quergiebels sind auch mit dieser Verkürzung noch grosszügig bemessen.

Hinweis zu Haus I

Anstelle der beiden vorgesehenen DEFH im Baufeld I wäre auch ein MFH in ähnlicher Konzeption wie bei Haus G denkbar. Falls diese Alternative gewählt wird, sollte auf Variationen der Fassaden- und Dachgestaltung geachtet werden, damit die Gebäude nicht genau gleich aussehen.

Wohnungssplit Neubauten

Total sind 14 Wohnungen geplant, wovon 4 im bestehenden Haus H. Die angegebenen Flächen sind aus den überarbeiteten Grundrissplänen abgeleitet.

Haus G:	EG west	5 ½-Zimmer	114 m2
	EG ost	5 ½-Zimmer	118 m2
	OG west	5 ½-Zimmer	118 m2
	OG ost	5 ½-Zimmer	118 m2
	1./2. DG west	5 ½-Zimmer	123 m2
	1./2. DG ost	5 ½-Zimmer	123 m2
Haus H:	EG/OG ost	6-Zimmer	125 m2
(Umbau)	EG ost	4 ½-Zimmer	78 m2
	DG west	3 ½-Zimmer	60 m2
	OG/DG west	5 ½-Zimmer	120 m2
Haus I:	DEFH 1 west	7 ½-Zimmer	132 m2
	DEFH 1 ost	7 ½-Zimmer	132 m2
	DEFH 2 west	7 ½-Zimmer	132 m2
	DEFH 2 ost	7 ½-Zimmer	132 m2
Total:	14 Wohnungen		1625 m2

6. Tiefgaragen und Parkierung

6.1 Allgemeines

Machbarkeitsnachweise

Analog der Bebauung wird das Grundkonzept im Sinne eines Machbarkeitsnachweises auch hinsichtlich der Parkierung konkretisiert. Dabei wird die Grobstruktur der Tiefgaragen mit der Darstellung der unabhängigen Zugänge, der Rampen, der Abstellplätze, der Treppenhauszugänge und der Veloabstellflächen. Ziel ist es, für jede Wohnung zwei Abstellplätze für Bewohner sicherzustellen und eine übersichtliche, auf die Bebauung abgestimmte Organisation der Tiefgaragen zu erreichen.

Übersicht

Die folgende Übersicht zeigt die Konzeption der Tiefgaragen mit den Lagen der Rampen und Abstellplätze. Im Anhang ist die Abbildung mit zusätzlichen Angaben zur Erschliessung vergrössert wiedergegeben.

Blau: Rampen
Gelb: Bewohner-PP
Grün: Besucher-PP
Rot: Veloabstellräume
Orange: Optionen



6.2 Baufeld Pfister (Kat. Nr. 7606)

Klare Konzeption Tiefgarage

Die Rampe ist auf der Nordseite in das Haus D integriert und vom Ende des Wendehammers her erreichbar. Für die genaue Anordnung und das Gefälle der witterungsgeschützten Rampe (12-15 %) besteht ein Projektierungsspielraum.

Die Tiefgarage ist klar und übersichtlich gegliedert. Für die Bewohner der 27 Wohneinheiten stehen genau 54 Abstellplätze zur Verfügung. Davon lässt sich je ein Abstellplatz pro Haus in der Nähe des freigehaltenen Treppenhauszuganges als rollstuhlgängiges Parkfeld für Behinderte ausbilden. Mit 2 PP pro Wohnung wird die gemäss BZO erforderliche Anzahl von 1.5 PP deutlich übertroffen.

Zwischen den Häusern C und F lässt sich ein grosszügiger Veloabstellraum unterbringen.

Hinweis zu Haus B

Bei einer der drei REFH-Einheiten von Haus B muss ein kleinerer Teil des Kellergeschosses flächengleich umgelagert werden, damit die Abstellplatzzahl realisiert werden kann. Die Beanspruchung des Freiraumbereiches kann mit einer abgeschrägten Wand begrenzt werden.

Hinweis zu Haus D

Beim Haus D muss ein grösserer Teil des Kellergeschosses umgelagert werden, damit ein genügender Spielraum für die Anordnung der Abstellplätze erreicht werden kann. Diese Kellerflächen und das Treppenhaus sind über einen zentralen Korridor gut erreichbar.

6.3 Baufeld Huggler (Kat. Nr. 7607)

Zweiteilige Konzeption Tiefgarage

Im Baufeld Huggler bestehen gemäss Grundkonzept zwei Anschlussstellen für die Tiefgaragen. Damit kann ein grösstmöglicher planerischer Spielraum gewahrt werden.

Die nördliche Tiefgarage ist für die Häuser G und H mit direkten Zugängen zu den Treppenhäusern vorgesehen. Für die Bewohner der 10 Wohneinheiten stehen in der zweiteiligen Tiefgarage 20 Abstellplätze zur Verfügung. Davon lassen sich drei als rollstuhlgängige Parkfelder für Behinderte ausbilden. Für die DEFH im Baubereich I sind unter den Häusern ebenfalls je zwei Abstellplätze vorgesehen. Mit 2 PP pro Wohnung wird die gemäss BZO erforderliche Anzahl von 1.5 PP deutlich übertroffen.

Um störende offene Rampeneinschnitte zu vermeiden, sind die Rampen überdacht und als Nebengebäude ausgebilden. Für die genaue Anordnung und das Gefälle der witterungsgeschützten Rampe (12-15 %) besteht ein Projektierungsspielraum.

Option Erweiterung Tiefgarage

Falls an Stelle der Doppeleinfamilienhäuser im Baubereich I ein Mehrfamilienhaus vorgesehen werden sollte, wäre zur Deckung der zusätzlich benötigten Abstellplätze eine optionale Erweiterung der südlichen Tiefgarage zu einer zweibündigen Anlage möglich.

Option Durchfahrt Tiefgarage

Grundsätzlich steht die Lösung im Vordergrund, die Häuser G/H und das Haus I (bzw. die Doppel-EFH) mit je einer separaten Rampe zu erschliessen. Aus der Sicht des Ortsbildes wäre jedoch eine einzige Rampe vorzuziehen, was einen Zusammenschluss der beiden Tiefgaragen mit einer Durchfahrt bedingen würde.

Die Umsetzung dieser Option ist mit einigen Erschwernissen verbunden. Einerseits müsste die unterirdische Durchfahrt zwischen dem bestehenden, vollständig unterkellerten Haus H und der Grundstücksgrenze innerhalb eines sehr knappen Grenzabstandes von brutto 3.40 m erfolgen. Andererseits sind in diesem Bereich Schutzräume und technische Ausstattungen für die bereits erstellte kontrollierte Wohnungslüftung vorhanden, die nicht ohne weiteres verlegt werden können. Aus diesen Gründen ist eine Durchfahrt an dieser Stelle nicht realistisch.

Hinweis zu Haus G

Indem der Lindenweg ab der Stationsstrasse bis zum Kehrplatz nicht hinauf und nach dem aufgeschütteten künstlichen Hügel wieder hinuntergeführt wird, kann auch das Haus G samt Tiefgarage tiefer gesetzt werden als im ursprünglichen Richtprojekt. Dies kommt dem ortsbaulich erwünschten Bestreben entgegen, die Höhenlage des Erdgeschosses auf Strassenniveau anzusetzen und die Höhenentwicklung des Gebäudes zu dämpfen. Auch kann damit der direkte Zugang zum bestehenden Treppenhaus-Untergeschoss im Haus H bewerkstelligt werden.

Die heute vorhandenen oberirdischen Parkplätze vor dem Haus H können auf zwei reduziert werden. Die Parkierungskonzeption ermöglicht eine wesentliche qualitative Verbesserung der Freiraumgestaltung zwischen den Häusern G und H.

Hinweis zu Haus I

Die Überdeckung der Rampe kann entlang der Grenze nur auf einer Länge von höchstens 7.0 m ohne Einwilligung des Nachbarn gebaut werden (Art. 41 BZO). Dies ist jedoch für eine zweckmässige Rampenüberdeckung zu kurz. Für eine grössere Länge ist ein Näher- bzw. Grenzbaurecht zL des Nachbargrundstückes Kat. Nr. 7608 nötig.

Eine lärmdämpfende Überdachung der Abfahrtsrampe liegt zwar auch im Interesse der Nachbarn. Kann das nötige Grenzbaurecht jedoch nicht beigebracht werden, ist der Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten und es sind andere geeignete Massnahmen zur bestmöglichen ortsbaulichen Einordnung zu treffen. Damit auch Lösungen unter Einhaltung des Grenzabstandes möglich sind, werden die DEFH etwas schmäler konzipiert als ursprünglich vorgesehen.

7. Nächste Schritte

7.1 Phase Vorabklärungen

Prüfung durch Architekten

Der vorliegende Masterplan soll hinsichtlich der Umsetzbarkeit bis zur nächsten Sitzung vom 4.9.2014 durch die Architekten geprüft werden.

Meinungsbild Grundeigentümer

Die Erkenntnisse werden mit den Grundeigentümern beraten. Ziel ist eine vorläufige zustimmende Verabschiedung zuhanden der Besprechungen mit Kanton und Gemeinde.

Besprechung mit Kanton und Gemeinde

Der vorliegende Masterplan mit dem Grundkonzept ist mit dem Amt für Raumentwicklung und der Gemeinde zu besprechen. Ziel ist ein grundsätzliches Einverständnis dieser Instanzen zur erfolgten Weiterentwicklung dieses Konzeptes.

Verabschiedung Masterplan

Nach der Besprechung mit den kantonalen und kommunalen Instanzen ist der Masterplan gegebenenfalls anzupassen und durch die Grundeigentümer zustimmend zu verabschieden.

7.2 Phase Richtprojekt und Gestaltungsplan

Überarbeitung Richtprojekte

Die Erkenntnisse des Masterplans sind in die Überarbeitung der beiden Richtprojekte und des Freiraumkonzepts einfliessen zu lassen.

Überarbeitung Gestaltungsplan

Auf der Basis der überarbeiteten Richtprojekte ist sodann der private Gestaltungsplan Lindenweg durch das Planungsbüro zu modifizieren. Dabei sind auch die hängigen Aspekte der ersten kantonalen Vorprüfung zu berücksichtigen.

Zweite kantonale Vorprüfung

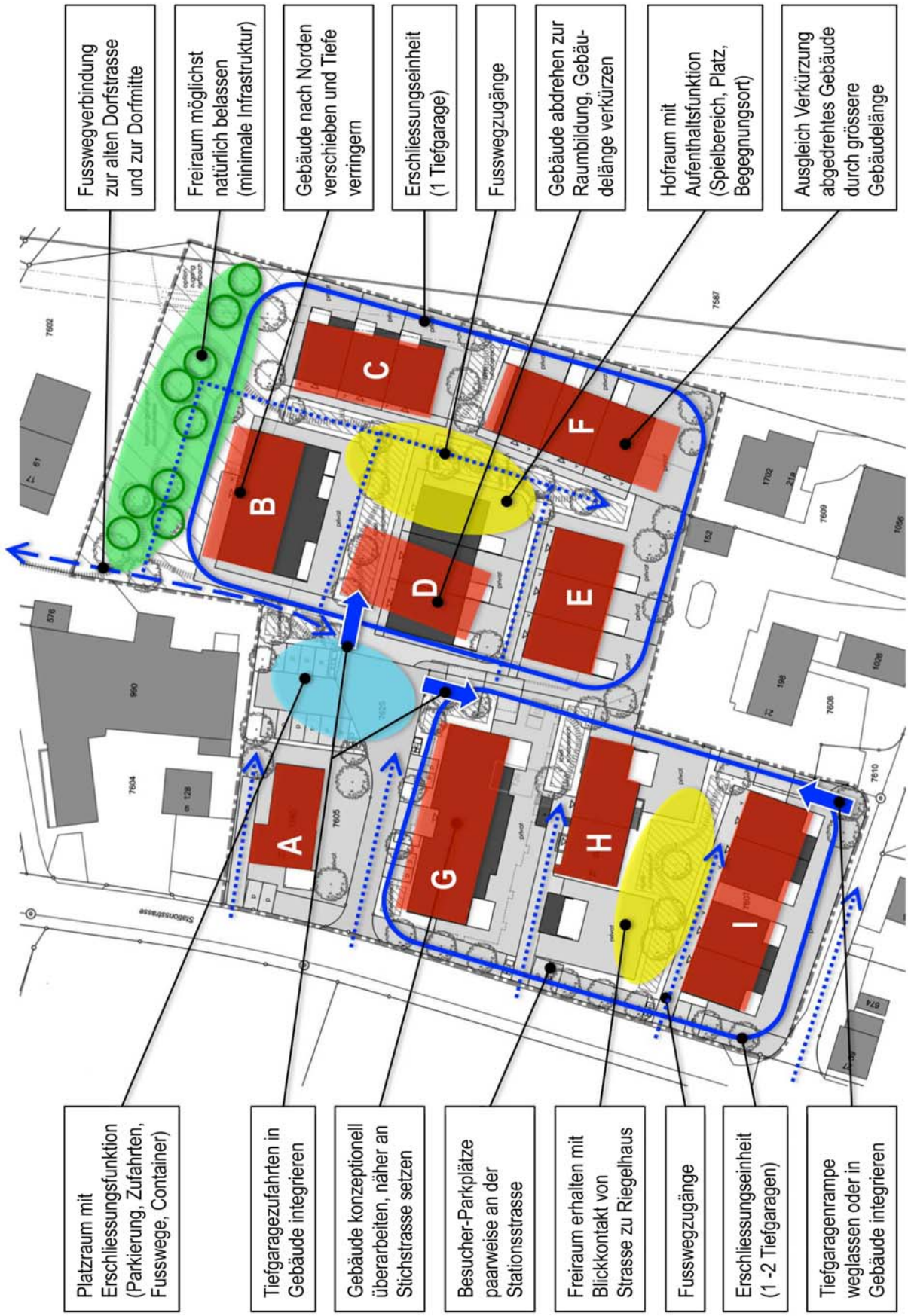
Die bereinigte Fassung ist dem Kanton zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Mit allenfalls noch vorzunehmenden Modifikationen kann der private Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden und anschliessend dem Gemeinderat zur Zustimmung eingereicht werden.

Anhang

Grundkonzept mit Handlungsanweisungen

Gebäude mit Wohnungsgrössen

Tiefgaragen mit Parkierung


Fusswegverbindung zur alten Dorfstrasse und zur Dorfmitte
Freiraum möglichst natürlich belassen (minimale Infrastruktur)
Gebäude nach Norden verschieben und Tiefe verringern
Erschliessungseinheit (1 Tiefgarage)
Fusswegzugänge
Gebäude abdrehen zur Raumbildung, Gebäudelänge verkürzen
Hofraum mit Aufenthaltsfunktion (Spielbereich, Platz, Begegnungsort)
Ausgleich Verkürzung abgedrehtes Gebäude durch grössere Gebäudelänge
Platzraum mit Erschliessungsfunktion (Parkierung, Zufahrten, Fusswege, Container)
Tiefgaragezufahrten in Gebäude integrieren
Gebäude konzeptionell überarbeiten, näher an Stichstrasse setzen
Besucher-Parkplätze paarweise an der Stationsstrasse
Freiraum erhalten mit Blickkontakt von Strasse zu Riegelhaus
Fusswegzugänge
Erschliessungseinheit (1 -2 Tiefgaragen)
Tiefgaragenrampe weglassen oder in Gebäude integrieren
A
B
C
D
E
F
G
H
I


Haus B:
3 Reihen-EFH
> 3 Wohnungen
Haus C:
Je 2 Wohnungen im
EG, OG, DG
> 6 Wohnungen
Haus D:
Je 2 Wohnungen im
EG, OG, DG
> 6 Wohnungen
Haus F:
Je 3 Wohnungen im
EG, OG, DG
> 9 Wohnungen
Haus E:
3 Reihen-EFH
> 3 Wohnungen
Haus A:
1 Wohnung im EG
> 1 Wohnung
Haus G:
Je 2 Wohnungen im
EG, OG, DG
> 6 Wohnungen
Haus H:
Je 1 Wohnung im
EG, EG/OG, OG/DG
und DG
> 4 Wohnungen
Haus I:
2 Doppel-EFH
> 4 Wohnungen
A
B
C
D
E
F
G
H
I
bestehend
bestehend
Rampe
Rampe
Rampe
4 ½ 110
4 ½ 104
7 ½ 183
7 ½ 183
7 ½ 183
4 ½ 100
3 ½ 80
5 ½ 126
3 ½ 80
4 ½ 104
7 ½ 183
7 ½ 183
7 ½ 183
5 ½ 118
5 ½ 118
7 ½ 132
7 ½ 132
7 ½ 132


Umlagerung UG bei REFH von Haus B
Rampe im Haus D
Umlagerung UG bei MFH Haus D
Veloraum
Behinderten-PP neben allen Hauseingängen
Tiefgarage Haus B-F > Total 54 PP
A
B
C
D
E
F
G
H
I
Oberirdische Besucherparkplätze > Total 21 PP
Veloraum
Tiefgarage Haus G+H > Total 20 PP
Option Erweiterung Tiefgarage (z.B. bei MFH bei Haus I) > 13 PP Potential
Option Durchfahrt Tiefgarage (theoretisch)
Tiefgarage Haus I > 9 PP Bewohner
Rampe überdacht

privater gestaltungsplan lindenweg

situation 1:200

freiraumkonzept

e. und h. pfister
w. pfister erben ag
e. huggler-kugler
politische gemeinde zell

23.03.2015 75x84 m 1:200

legende

P	parkplatz
C	container
V	velo
G V	gem. velounterstand (option)
- - - -	tiefgarage
	abbruch
▽	zugänge
	grüngürtel
	privater bereich
	spiel- und ruhebereich öffentlich
	baum
	sträucher
	heckenelemente

Stationsstrasse
abstand kernzone
abstand gewässer 5.5m
kiesweg
freiraum grüngürtel mit streuobstwiese
grillplatz
spiel- und aufenthaltsbereich
spiel- und aufenthaltsbereich
niederer grünstreifen zb. wiese mit einzelnen strassenbäumen
7587
N
0 1 5 10m 20m 30m

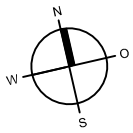
landschaftsarchitektur • putscher gmbh
thomas putscher
landschaftsarchitekt fh
tösstalstrasse 10
8492 wila zh

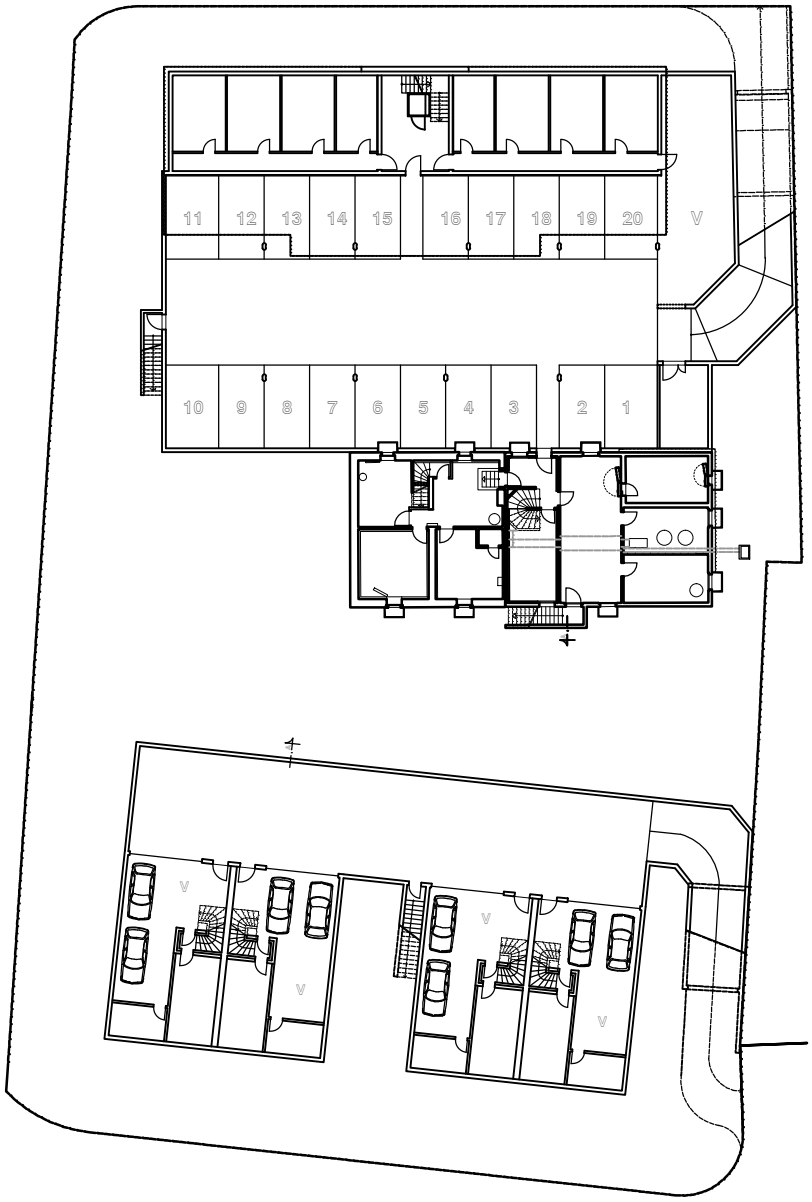
tel 052 385 55 69
fax 052 385 55 73
landschaftsarchitektur@putscher.ch
www.draussen.ch

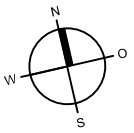


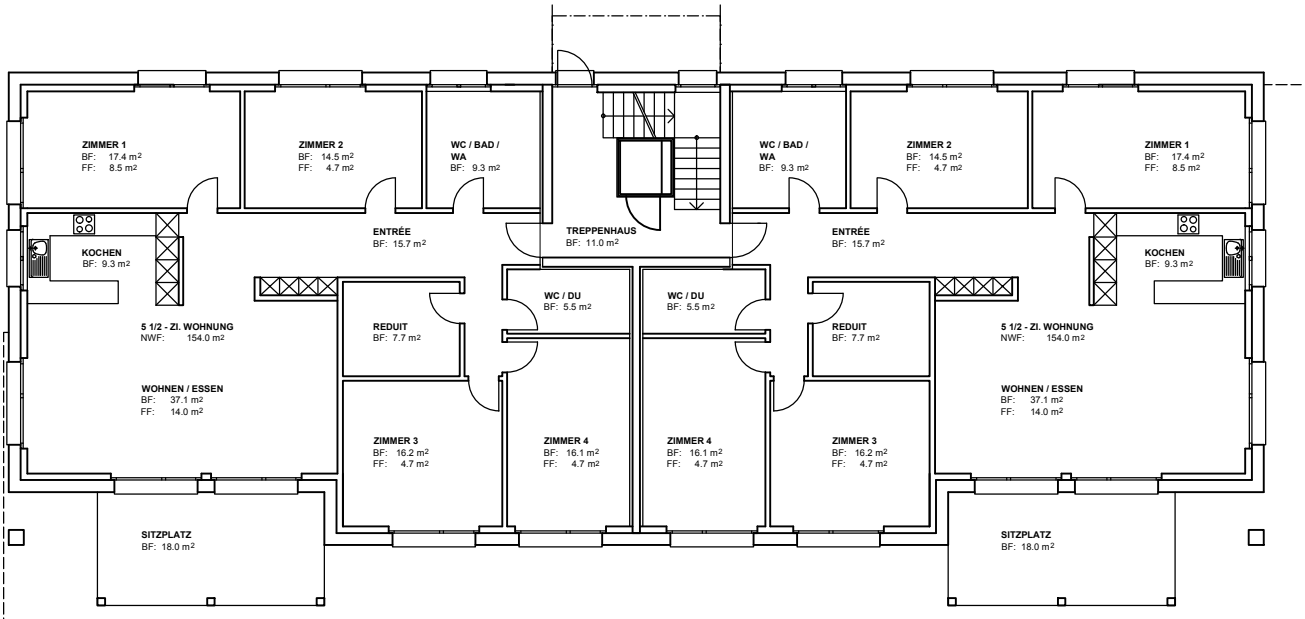
HAUS G	MEHRFAMILIENHAUS IM STOCKWERKEIGENTUM VORGESEHEN
HAUS H	BESTEHENDES WOHNHAUS MIT MIETWOHNUNGEN
HAUS I	ZWEI DOPPELEINFAMILIENHÄUSER VORGESEHEN


N
W
O
S
4112
535.931
7605
7625
739
139
7607
4277
534.347
21
198
7608
198
27
59
674
7610
3747
534.416
7611
25
166
142
7612
7613
7614
23
1025
7619

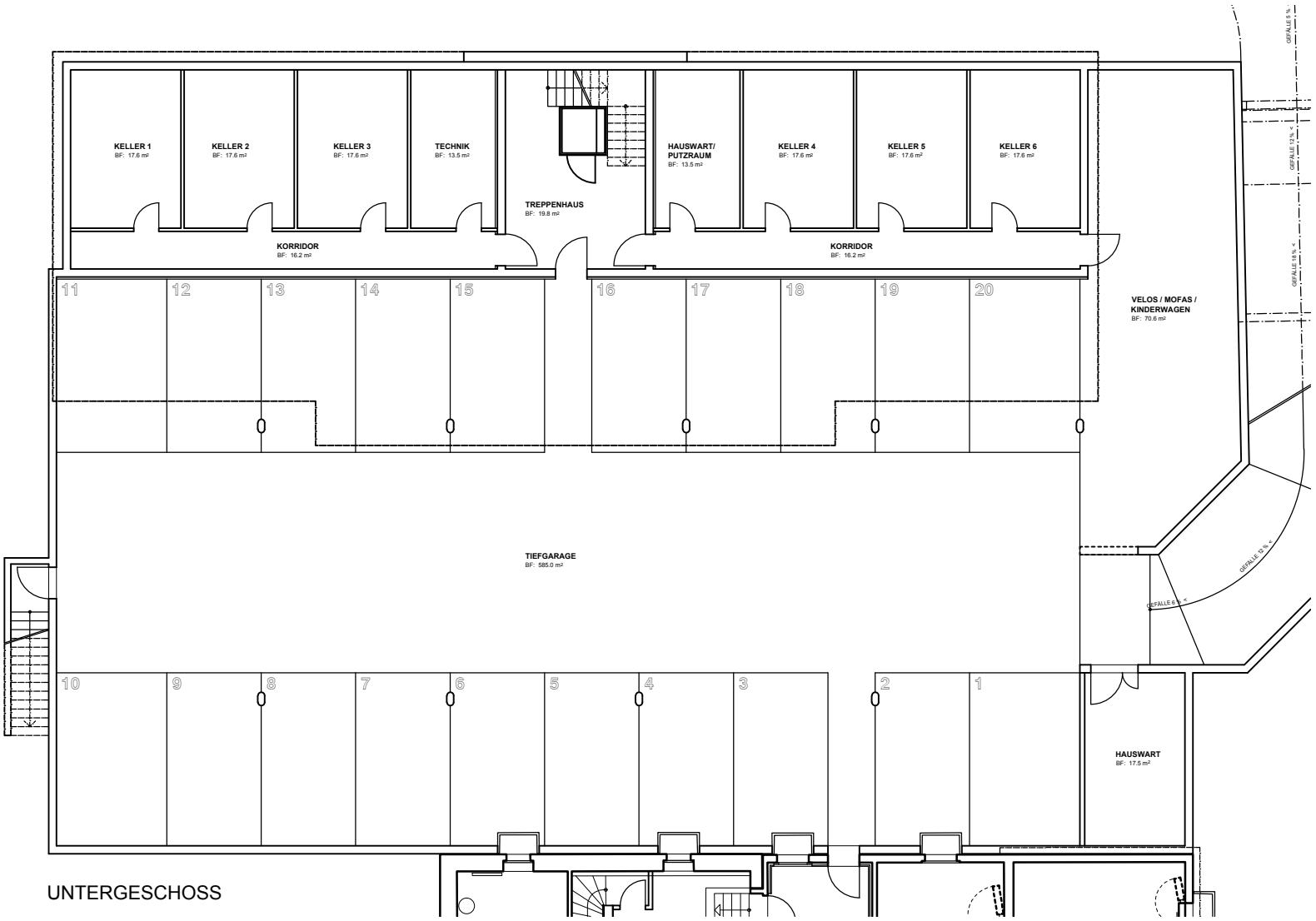

N
O
W
S


11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
V
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
V
V
V
V

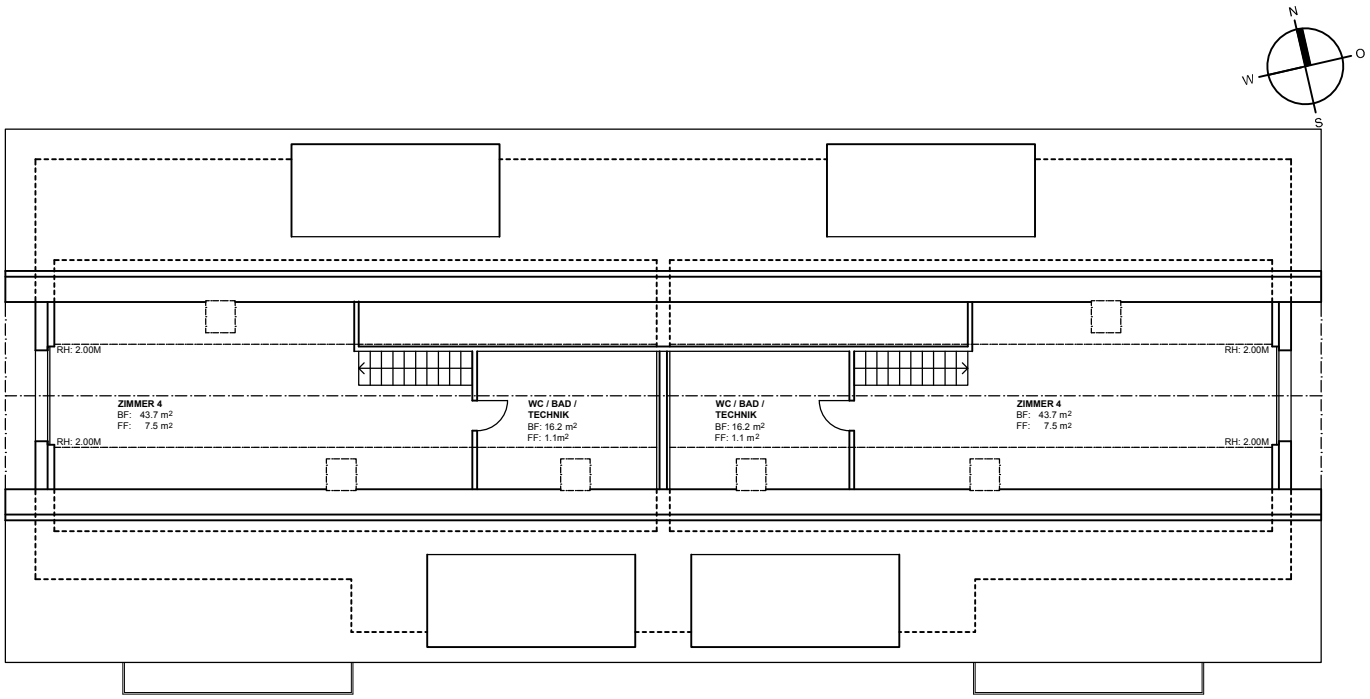




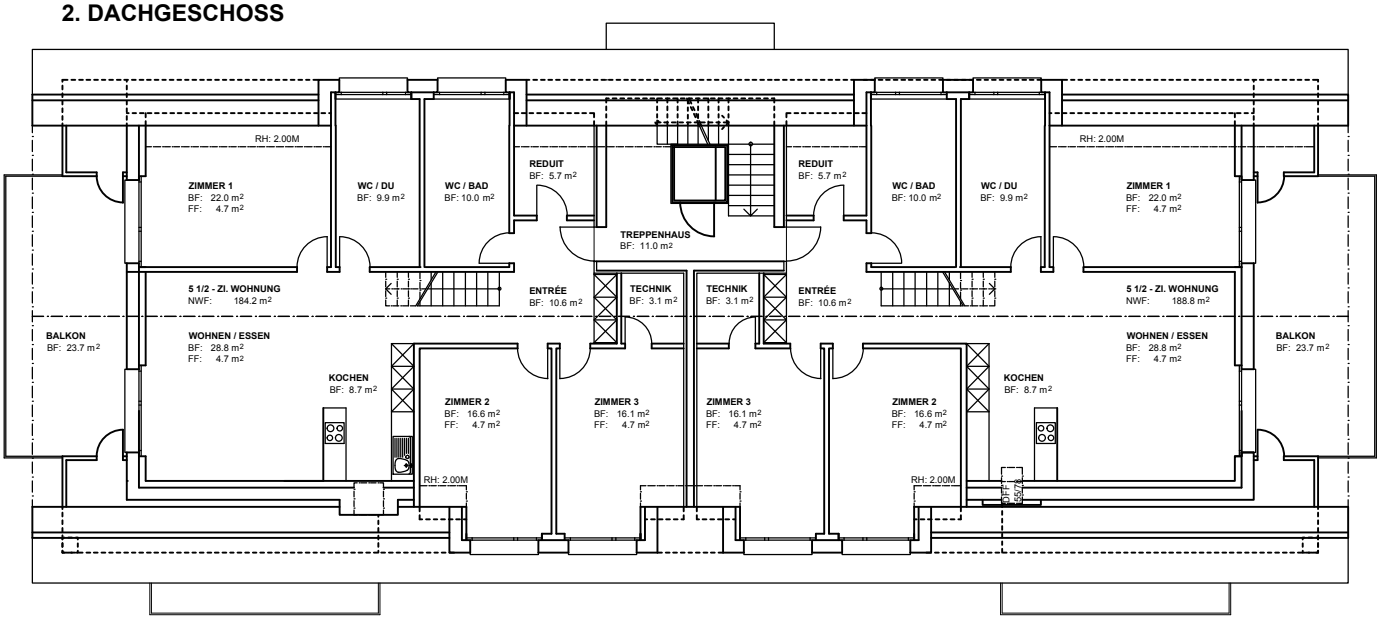
ERDGESCHOSS



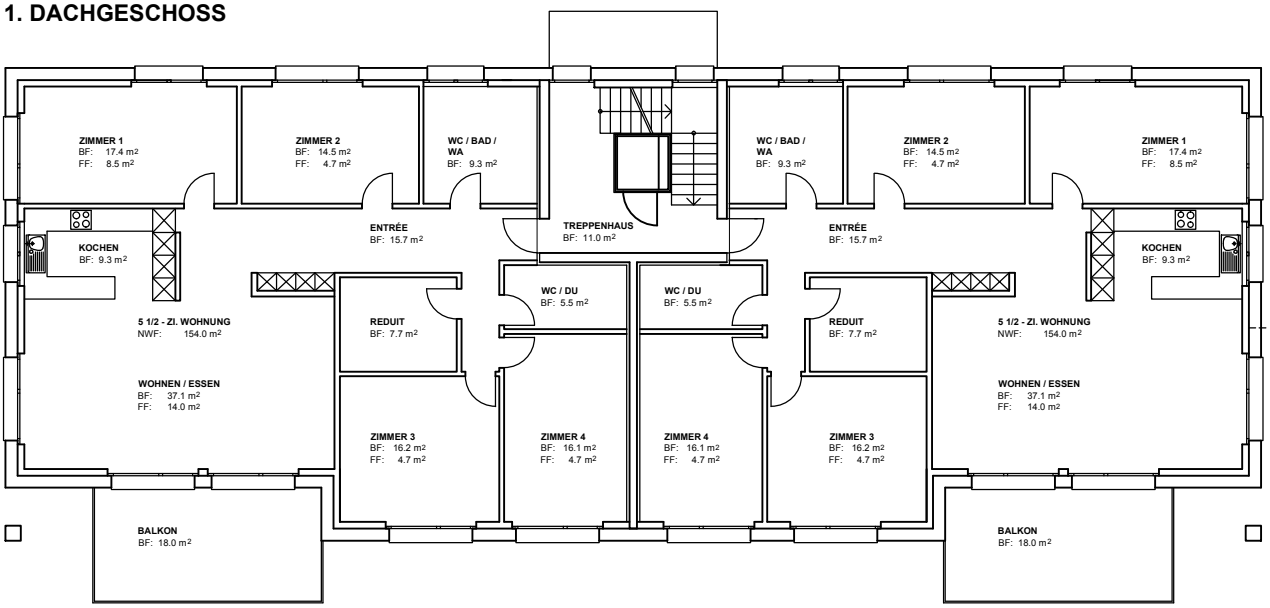
UNTERGESCHOSS



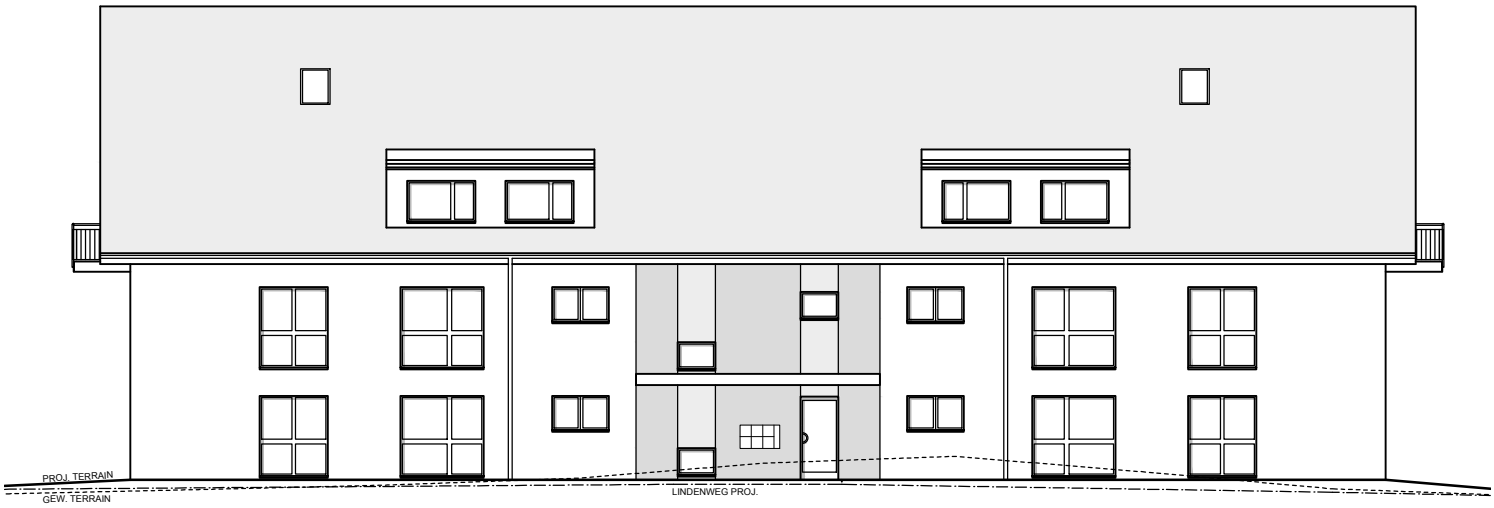
2. DACHGESCHOSS



1. DACHGESCHOSS



OBERGESCHOSS



NORDFASSADE



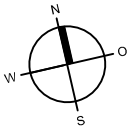
OSTFASSADE

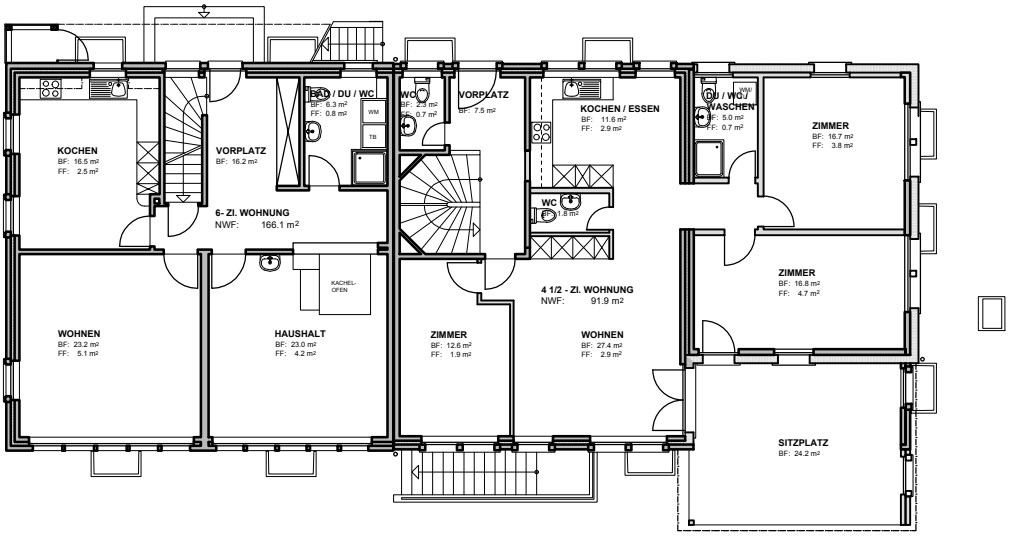


SÜDFASSADE

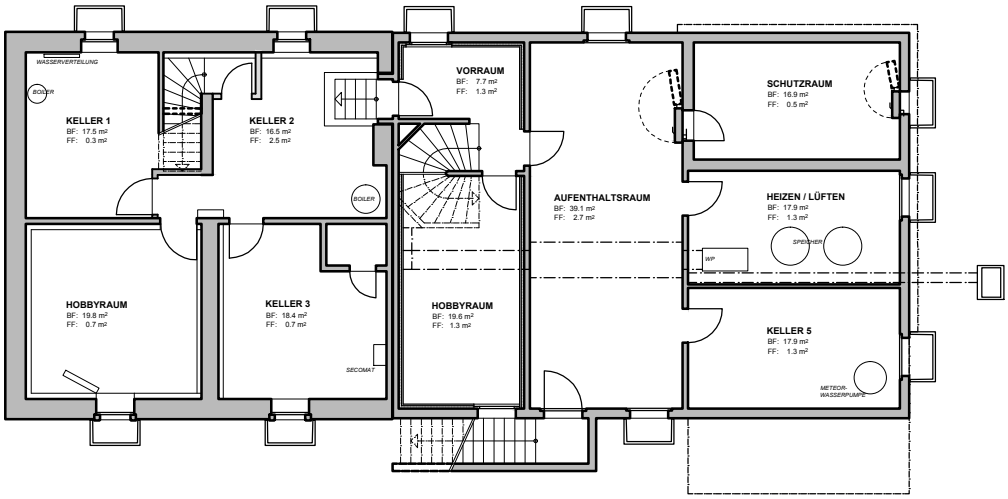


WESTFASSADE

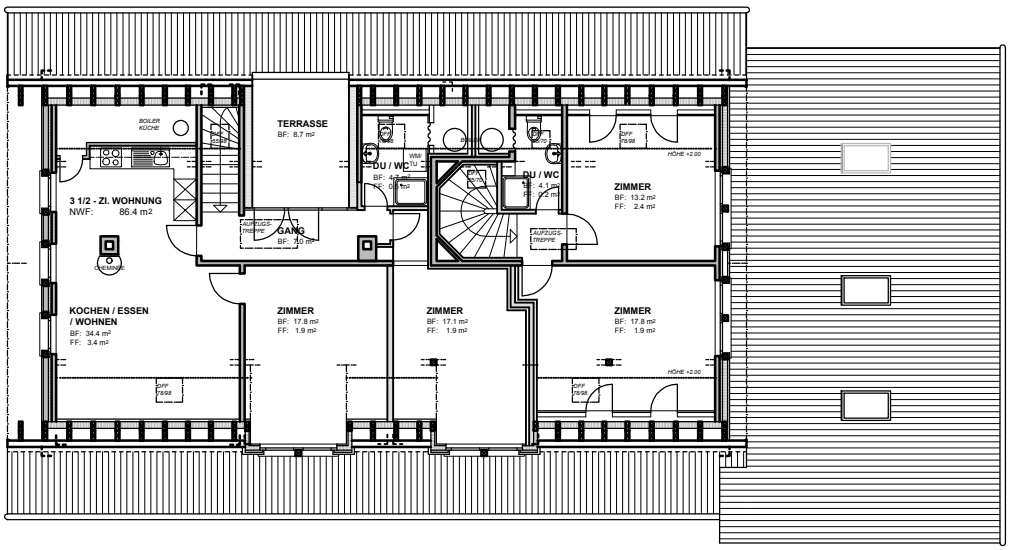




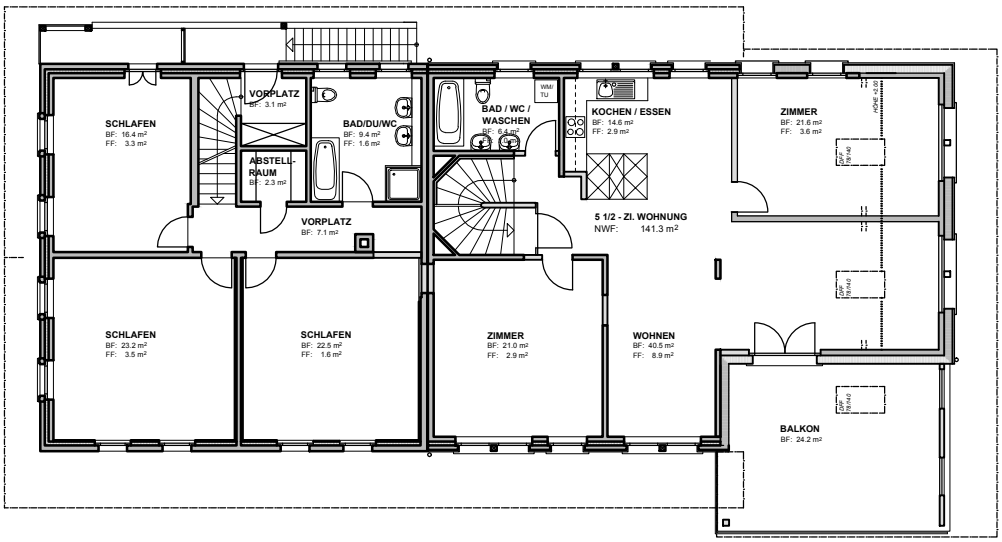
ERDGESCHOSS



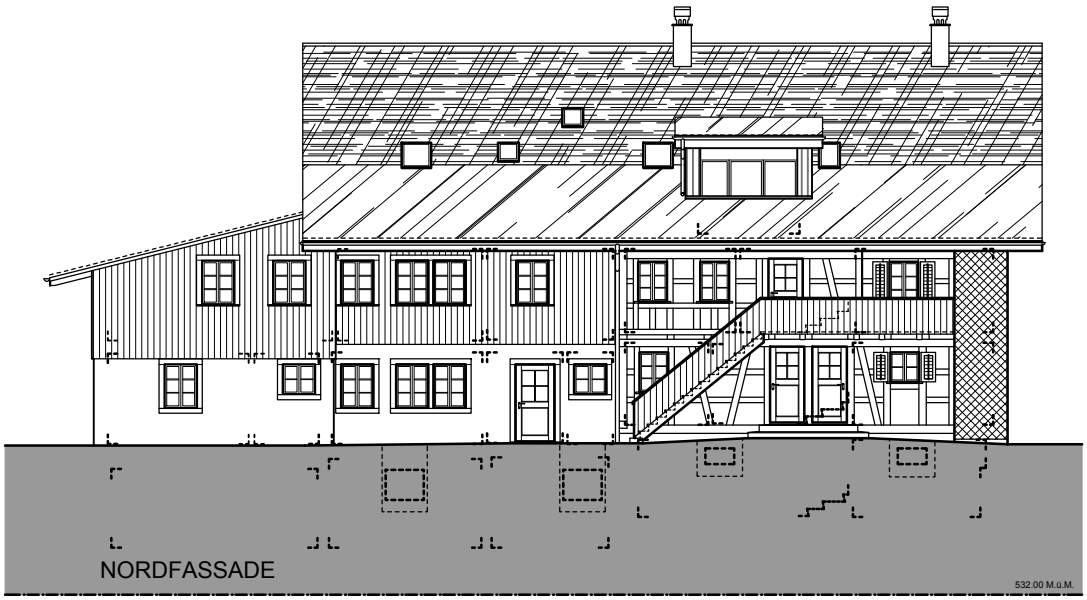
UNTERGESCHOSS

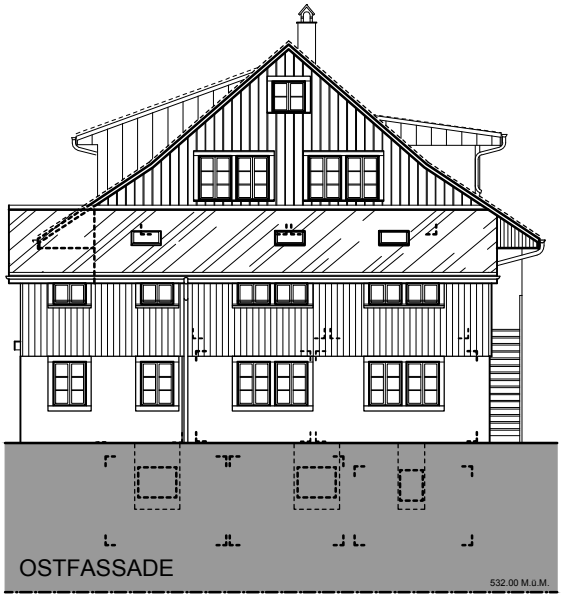


DACHGESCHOSS

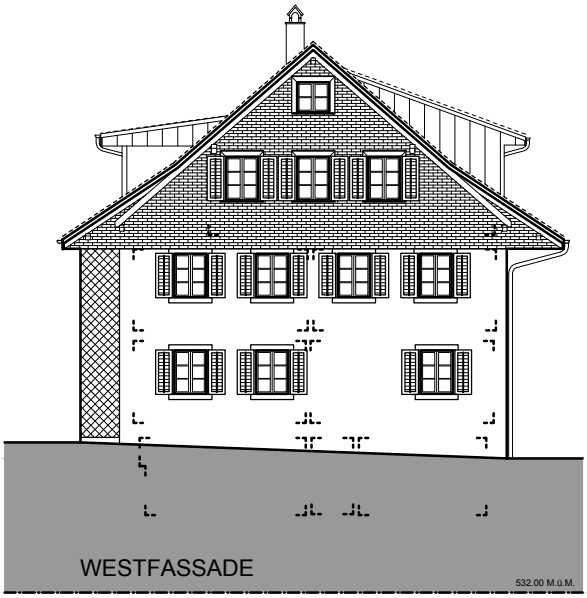


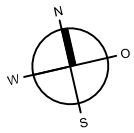
OBERGESCHOSS

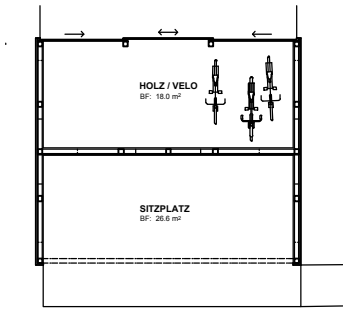

NORDFASSADE
532.00 M.ü.M.


OSTFASSADE
532.00 M.ü.M.

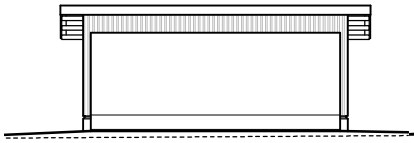

SÜDFASSADE
532.00 M.ü.M.


WESTFASSADE
532.00 M.ü.M.

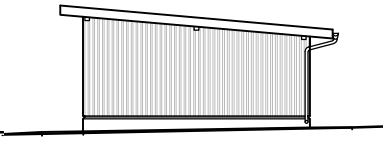




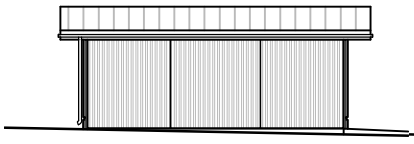
ERDGESCHOSS



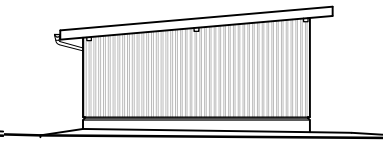
SÜDFASSADE



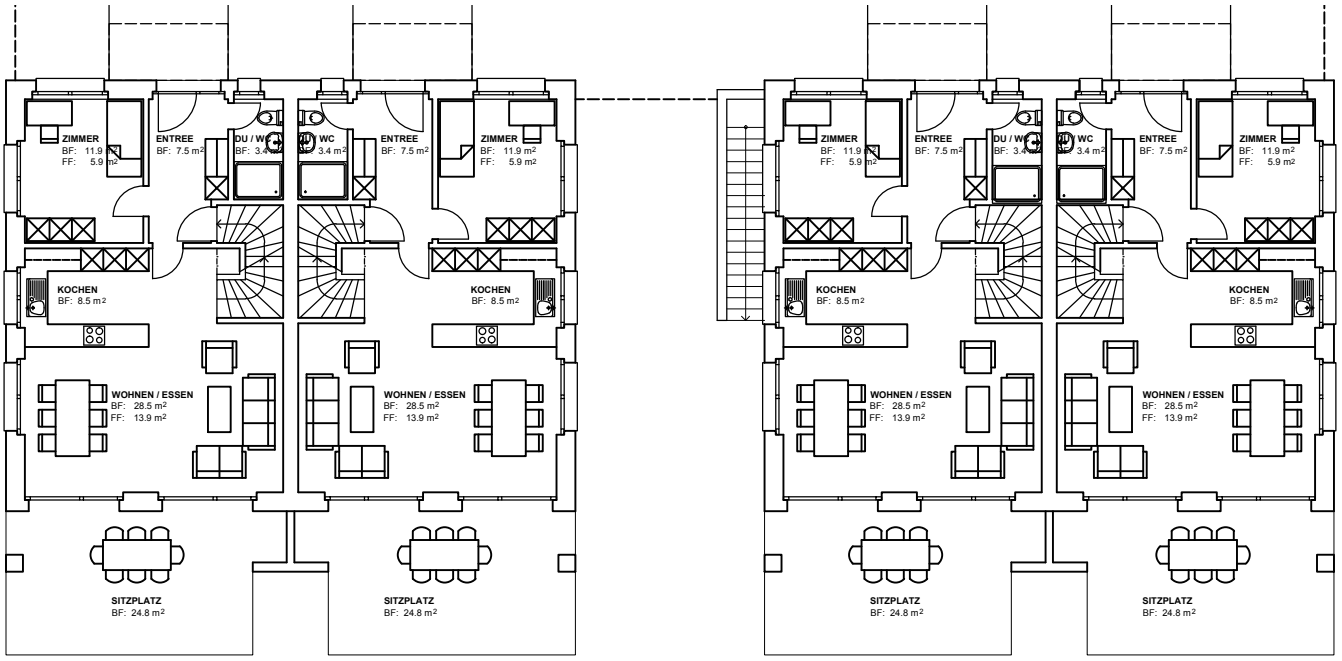
OSTFASSADE



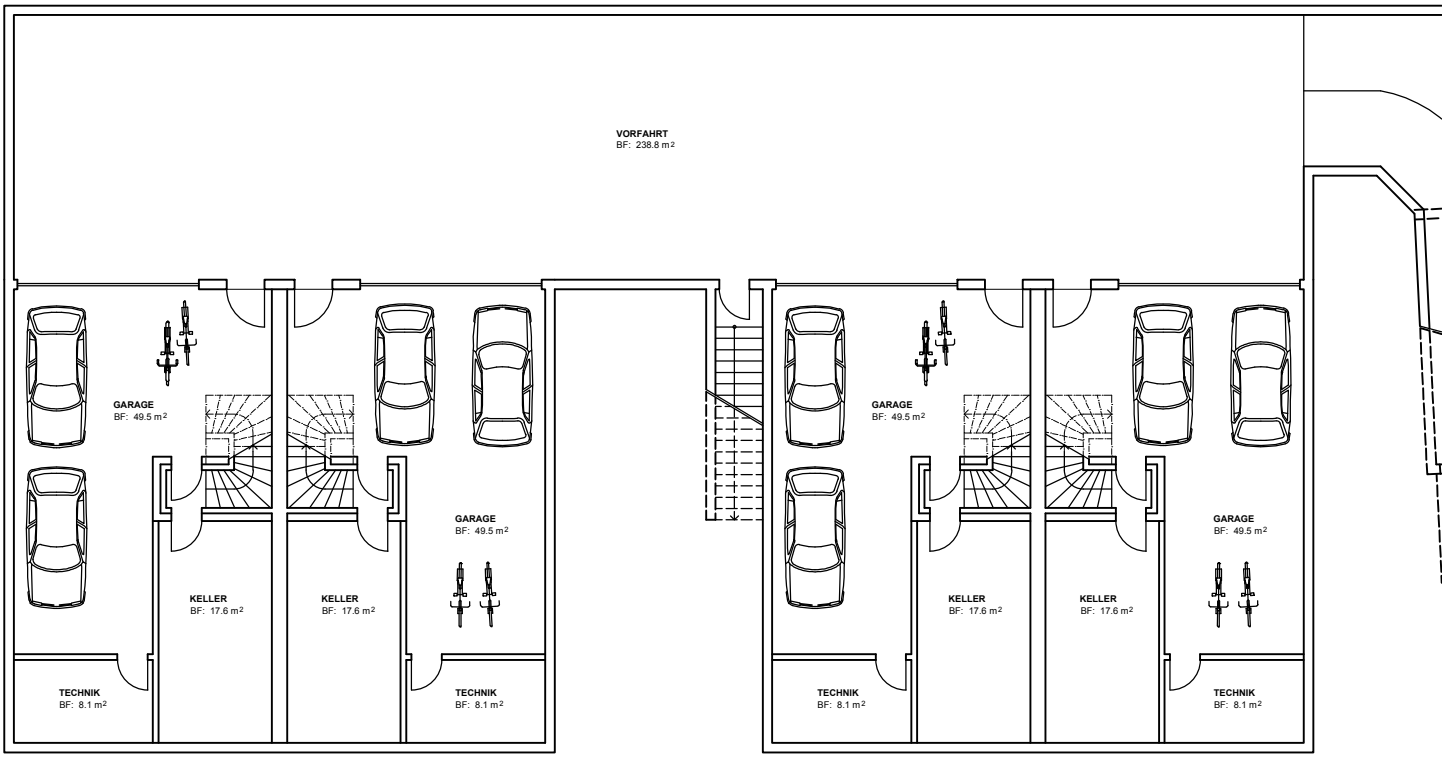
NORDFASSADE



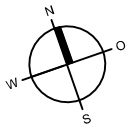
WESTFASSADE

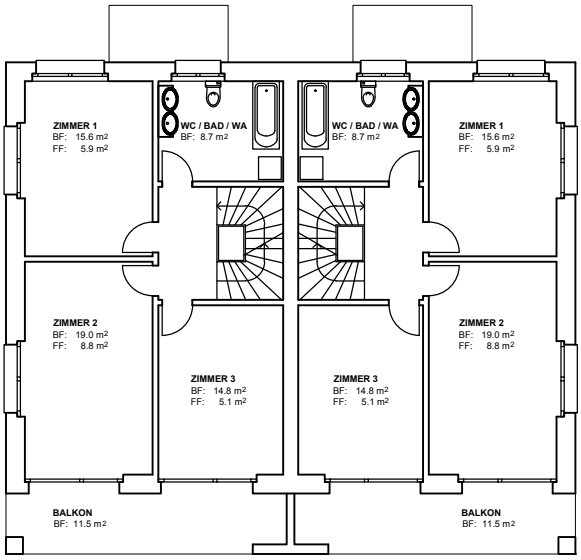


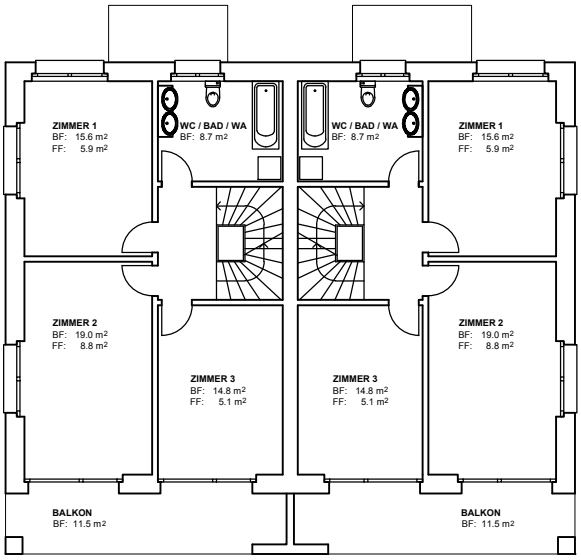
ERDGESCHOSS



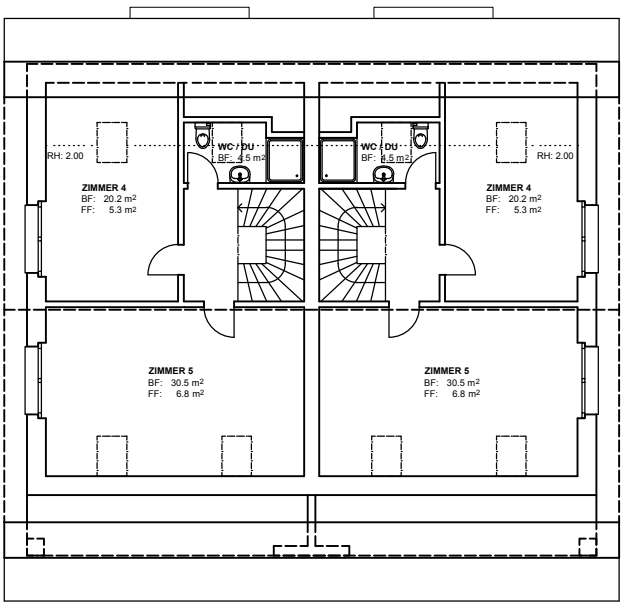
UNTERGESCHOSS

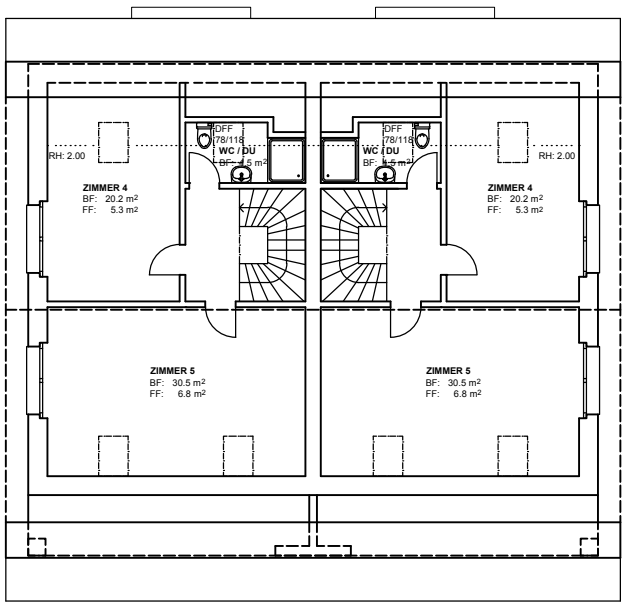






OBERGESCHOSS





DACHGESCHOSS



NORDFASSADE



OSTFASSADE



SÜDFASSADE



WESTFASSADE



Haus A	ist ein bestehendes EFH
Haus B	wurde als MFH (Mietobjekt) geplant, im gleichen Volumen ist auch Stockwerkeigentum oder drei Reihen-EFH möglich
Haus C	wurde als MFH (Mietobjekt) geplant, im gleichen Volumen ist auch Stockwerkeigentum oder drei Reihen-EFH möglich
Haus D	wurde als MFH (Mietobjekt) geplant, im gleichen Volumen ist auch Stockwerkeigentum oder drei Reihen-EFH möglich
Haus E	wurde als Reihen-EFH (Eigentum) geplant, im gleichen Volumen ist auch ein MFH (Mietobjekt) oder Stockwerkeigentum möglich
Haus F	wurde als MFH (Stockwerkeigentum) geplant, im gleichen Volumen ist ein MFH (Mietobjekt) oder vier Reihen-EFH möglich

Projektbeschrieb

Bezug zu Bauten im Dorfkern
Der Richtplan zum GP-Lindenweg, Baufeld Pfister, basiert auf den Zielsetzungen des von „Suter von Känel Wild“ erarbeiteten **Masterplanes**. Der Bezug zum alten Dorfkern ist darin ein zentrales Thema.

Erschliessung
Die Erschliessung erfolgt von der Stationsstrasse her über den im Quartierplan geplanten und festgelegten Lindenweg zu den im Freien liegenden Besucher-Parkplätzen und zur geplanten Tiefgarage. Fussgänger erreichen ihr Haus über verschiedene interne Fusswege.

Städtebau Siedlungsrand Volumen Setzung
Der Mix von verschiedenen Volumen ist im Dorfkern für die örtliche Struktur typisch.
Die neuen Bauten im Baufeld Pfister wurden hingegen mit mehrheitlich gleichen Massen und Volumen und Massen geplant und bilden so eine Einheit.
Die Bauten am Siedlungsrand werden bewusst mit der Traufe parallel zu diesem gesetzt.

Die vorgesehene Setzung betont einerseits den Siedlungsrand und andererseits im Innern der Überbauung den Hofraum der als Spielort und Treffpunkt dienen kann.

Es ist vorgesehen die Hauseingänge der neuen Bauten in etwa auf die Höhe des gewachsenen Terrains zu setzen

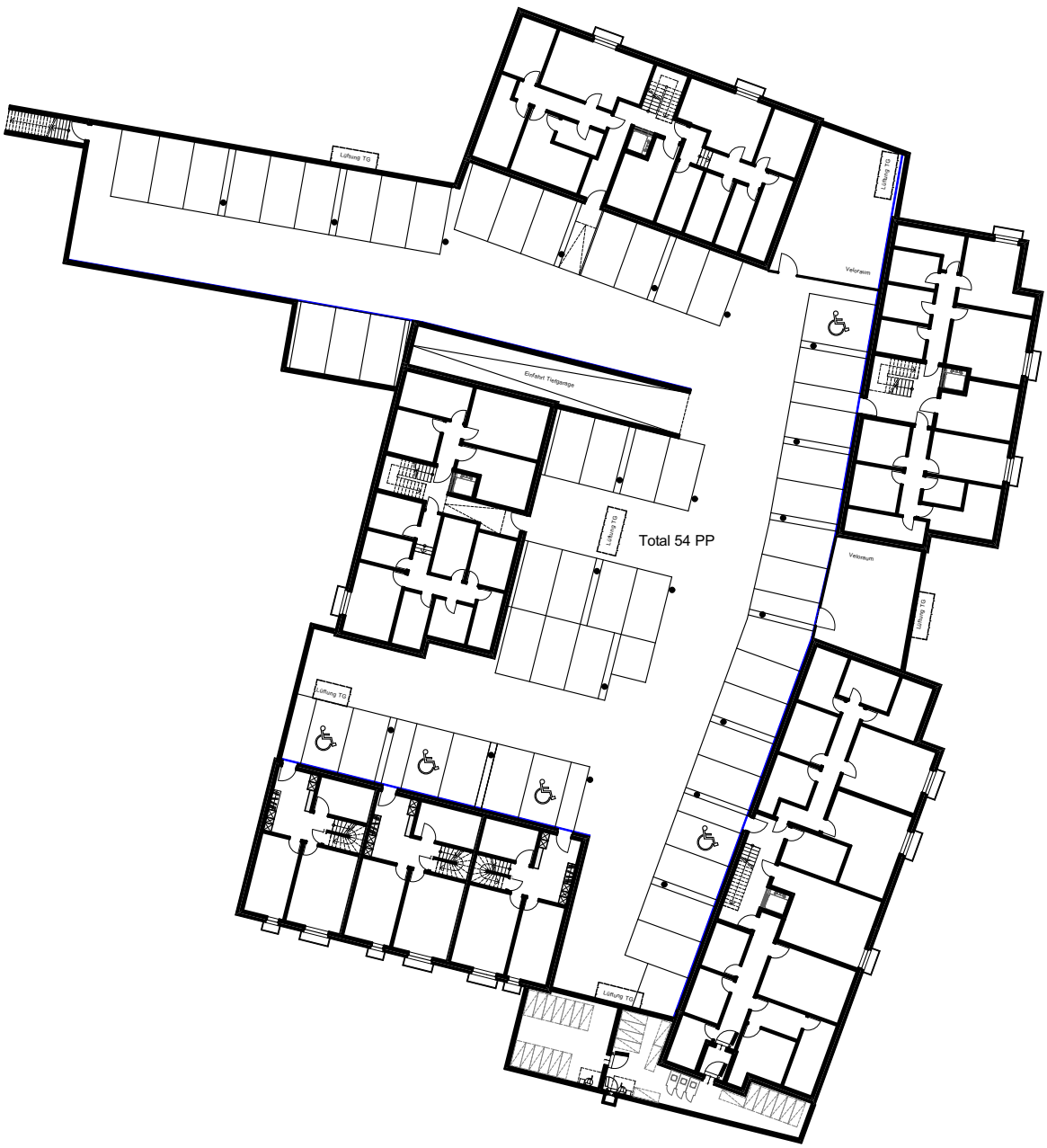
Architektur und Gestaltung
Die zweigeschossigen Bauten mit zwei Dachgeschossen enthalten 2 - 3 Wohnungen pro Geschoss.
Die beiden Dachgeschosse sind meist wohnungsintern verbunden. Die Dachwohnungen, werden dadurch zu Maisonette-Wohnungen.
Die mehrheitlich gleichen Grundmasse und die gleiche Typologie erzeugen die gewünschte Einheit. Halb eingezogene Balkone tangieren das Bauvolumen minimal.

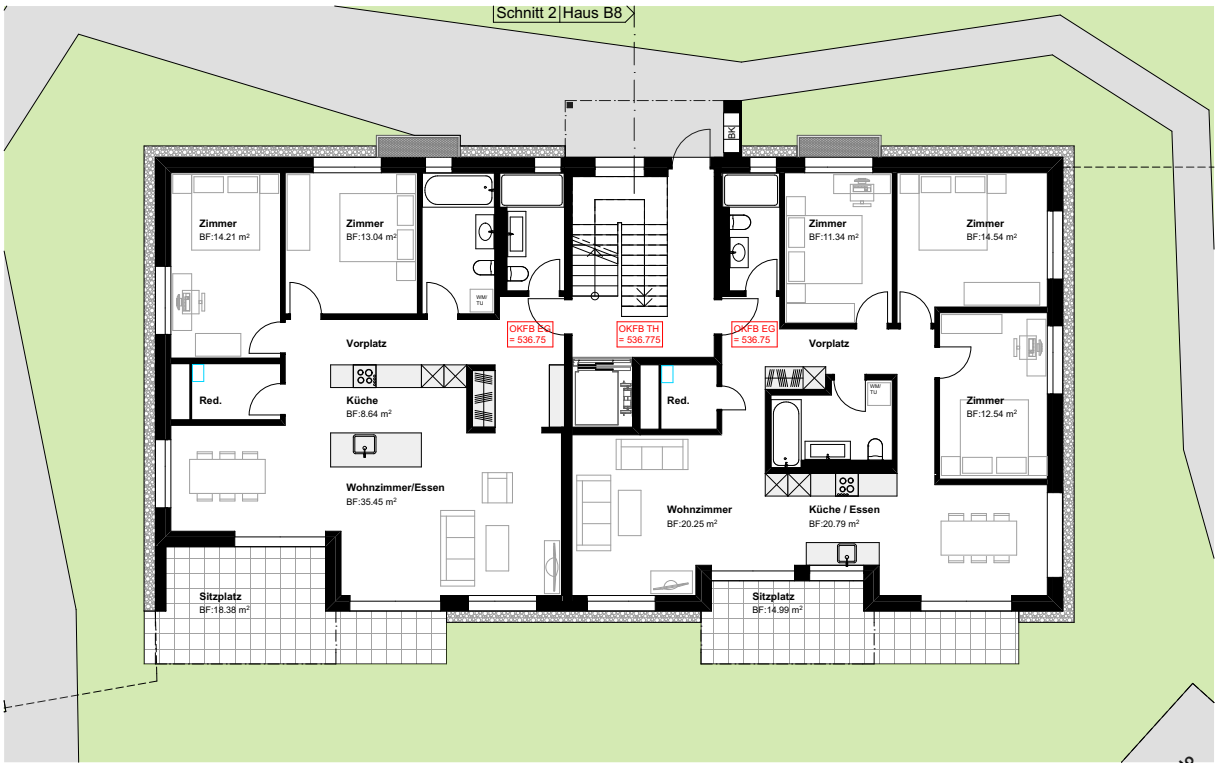
Die Fassade wird mit den beiden Oberflächen, verputzte Aussendämmung und Holzschalung strukturiert und gestaltet. Fassadenflächen aus Holz erzeugen einen Bezug zu den land-wirtschaftlichen Scheunen welche an die oft verputzten Wohnhäuser im Dorfkern angrenzen und die vertikale, aneinandergereihte Struktur betonen.

Tiefgarage und Untergeschosse
In der Tiefgarage finden 54 Personenwagen und ca. 35 bis 200 Velos (je nach Parkierungs- oder Aufhängungssystem) Platz.
Die Garagenrampe ist nur einseitig befahrbar. Eine Signalanlage regelt die Nutzung.
Die Untergeschosse dienen als Keller-, Technik-, Wasch- und Trockenräume sowie als Hobbyräume. Die Keller sind von der Tiefgarage her zugänglich, die Einfamilienhäuser hausweise einzeln.
Ein gemeinsamer Schutzraum (südlich der Tiefgarage) dient allen Wohnhäusern. Die Erschliessung des Zivilschutzraumes erfolgt aus dem Haus F.

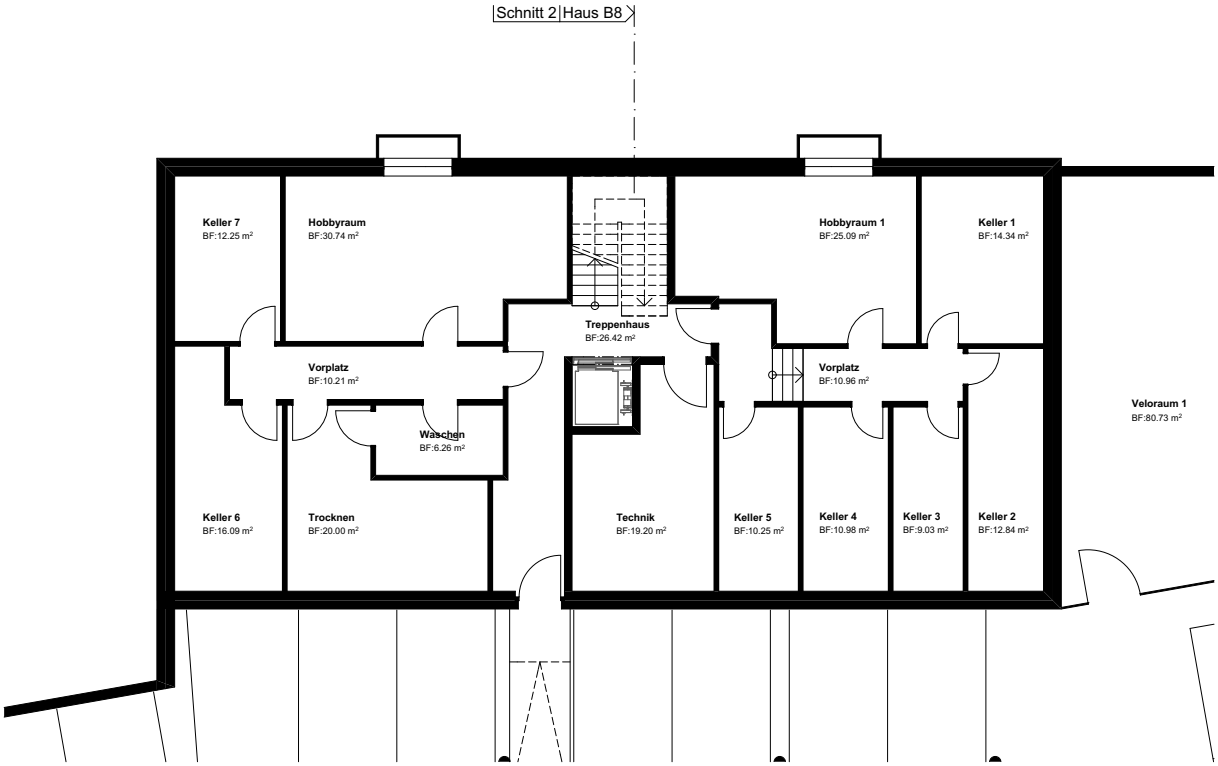
Eingedolter Rietbach
Für das Haus C welches mit der nordöstlichen Ecke einen Abstand von 8,5m zum eingedolten Rietbach einhält, schlägt das AWEL (Fr. Simone Knecht) vor, im Rahmen des Gestaltungs-planes eine Ausnahmebewilligung für einen Abstand von 5,5m zu beantragen. Dies ermöglicht in diesem Bereich die Realisierung eines max. 3m breiten Sitzplatzes.


N
W
E
S
576
7602
7604
990
28
Abstand Kernzone
Kleiner Grundabstand
Haus A
Haus B
Haus C
Haus D
Haus E
Haus F
PP Besucher 8
+1 BG +1 KW
PP Besucher 3
+1 BG
Lüftung TG
Container
Erstfeld Tiefgarage
PP Velo
7625
7606
739
139
152
1702
7587
Grosser Gewässerabstand
Kleiner Gewässerabstand
Eingedolter Bach

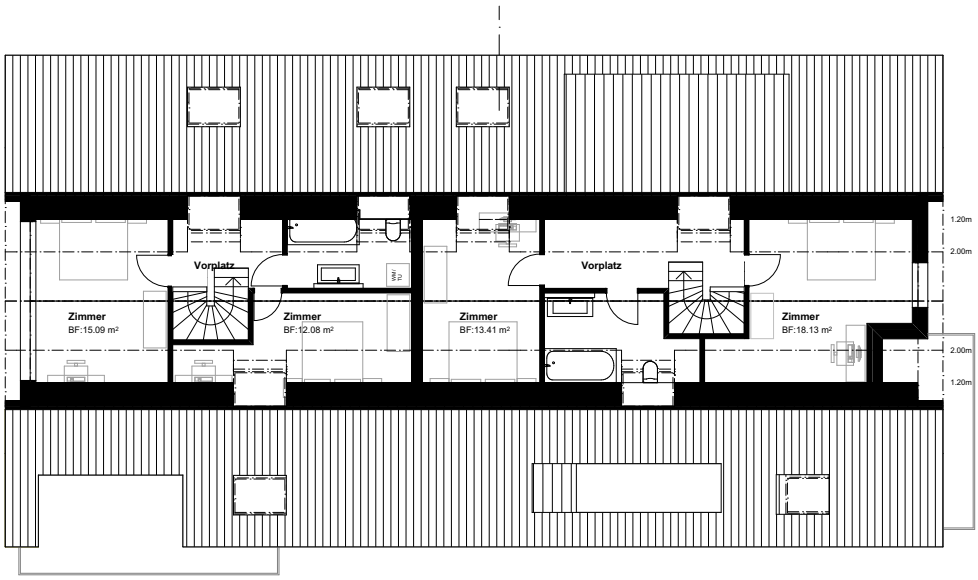

Lüftung TG
Velorraum
Einfahrt Tiefgarage
Total 54 PP
Velorraum
Lüftung TG



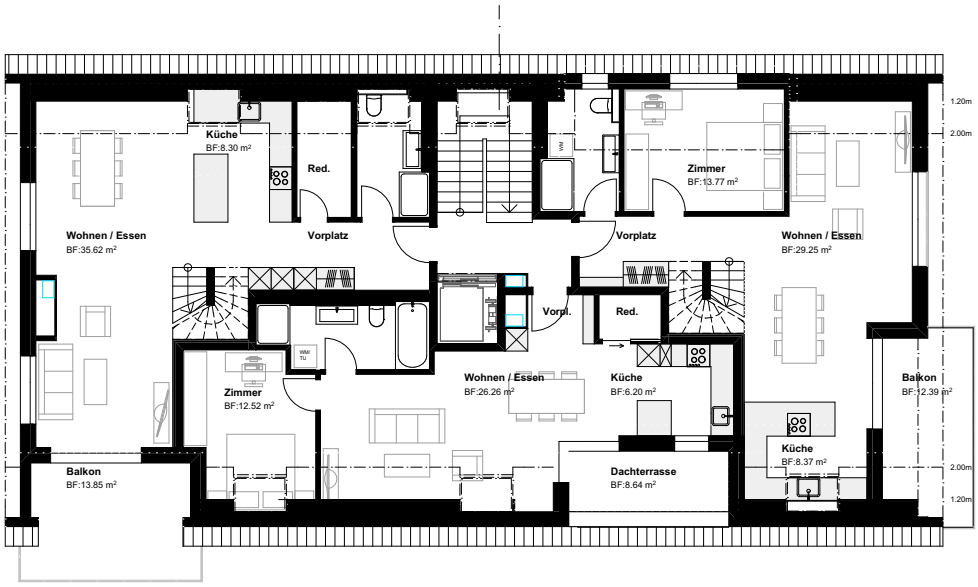
Grundriss EG



Grundriss UG



Grundriss DG2



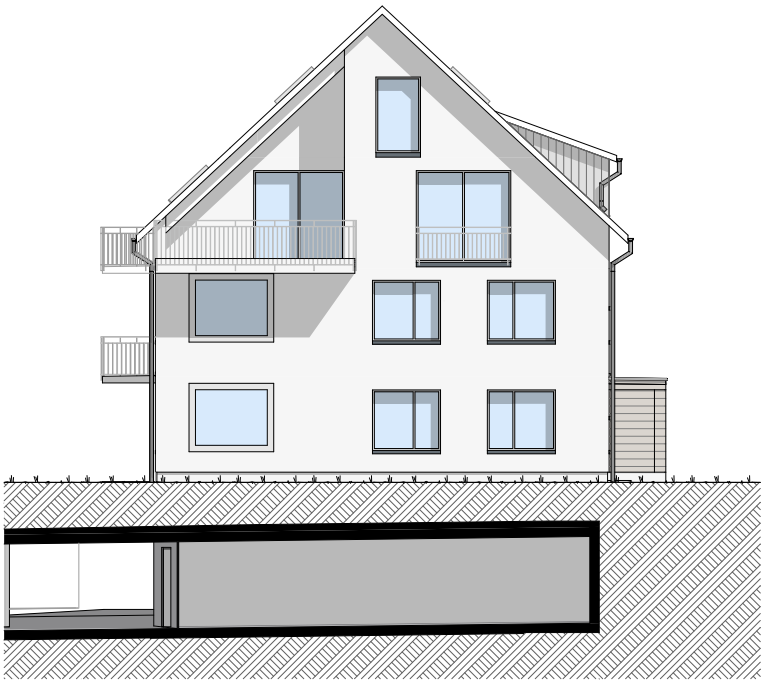
Grundriss DG1



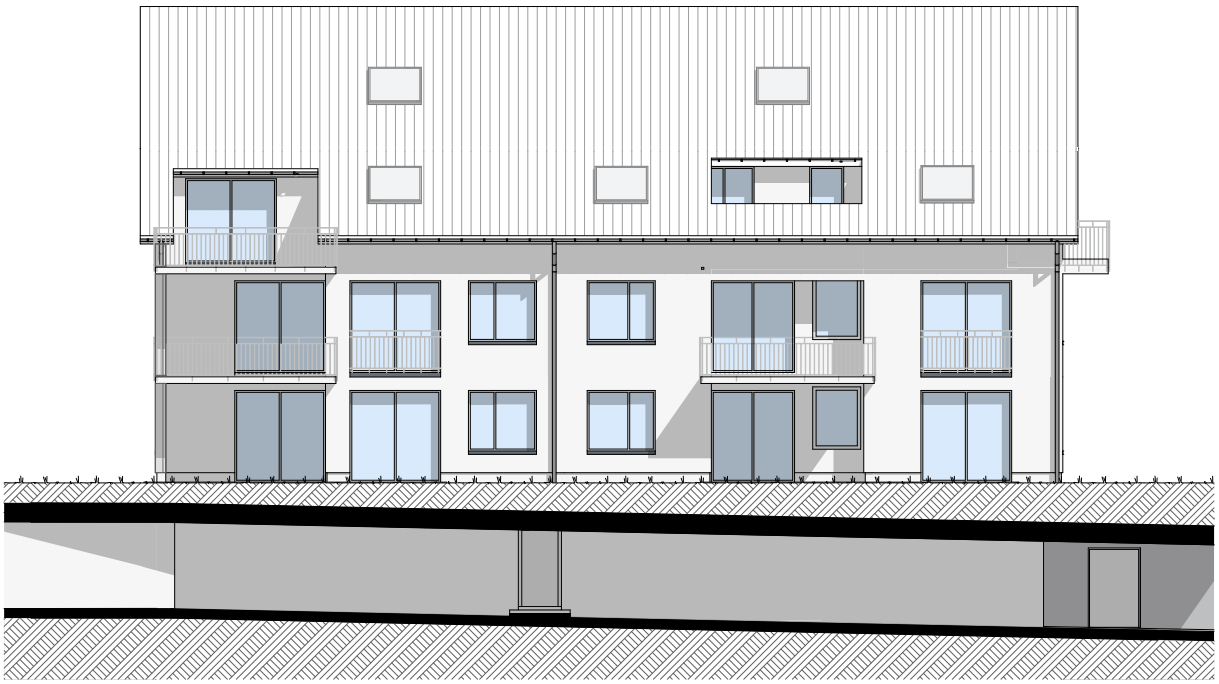
Grundriss OG



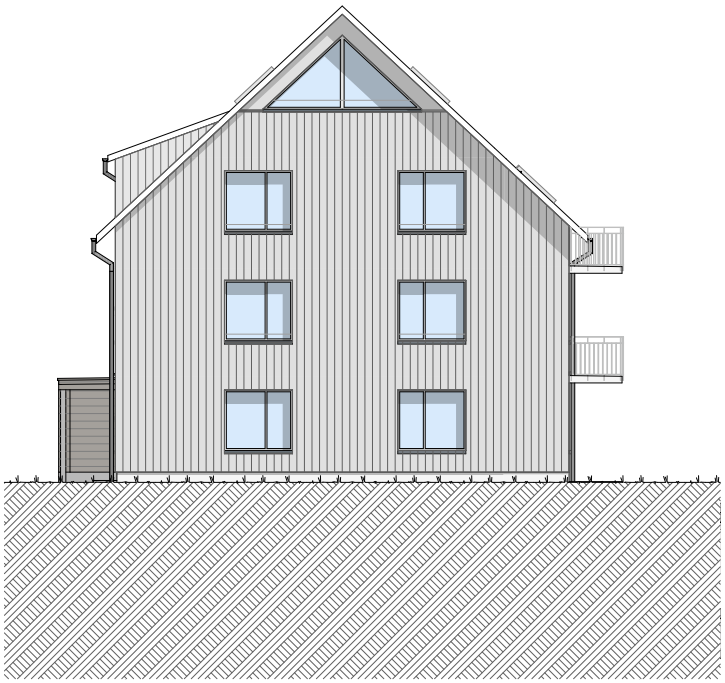
Nordfassade



Ostfassade



Südfassade



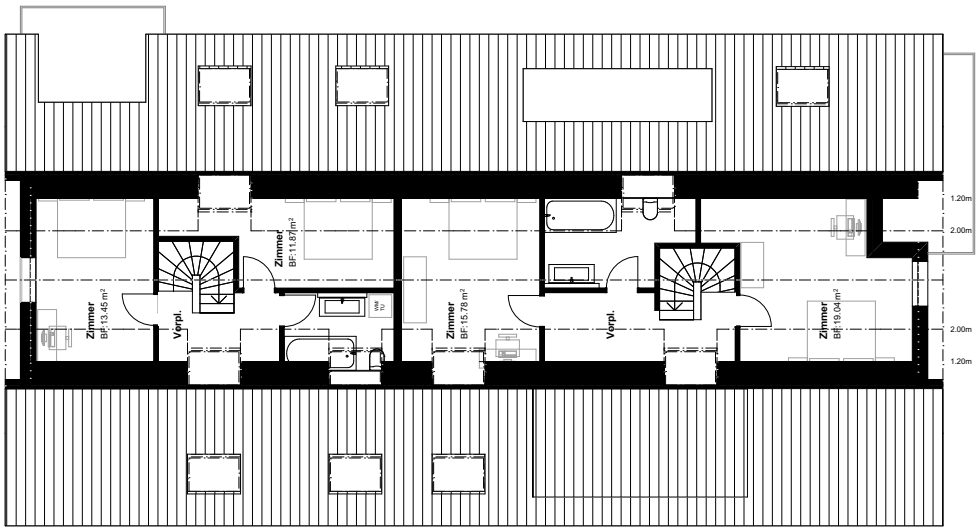
Westfassade



Grundriss EG



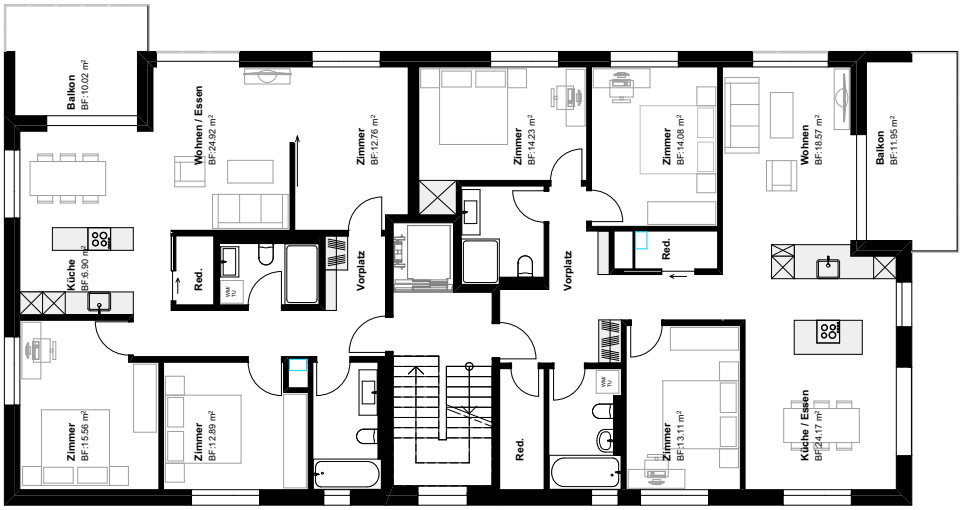
Grundriss UG



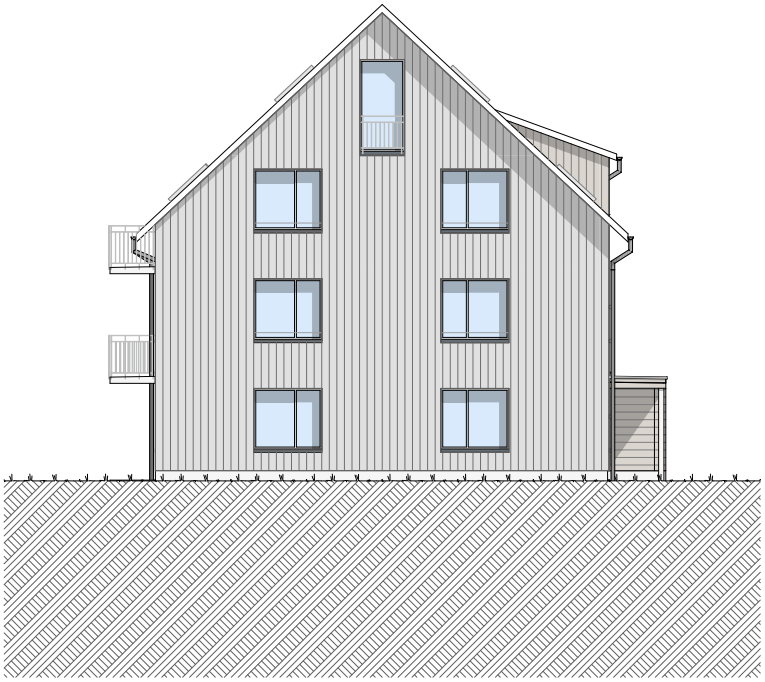
Grundriss DG2



Grundriss DG1



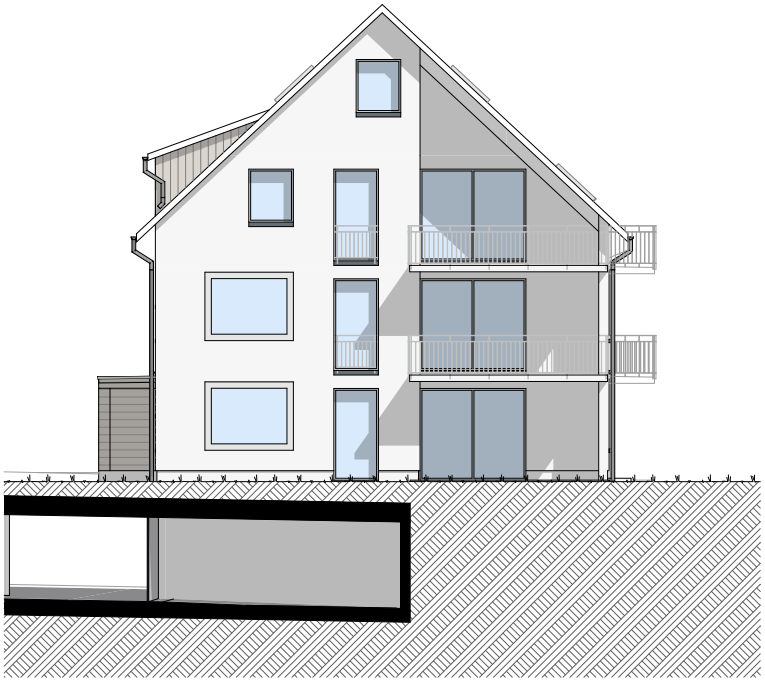
Grundriss OG



Nordfassade



Ostfassade



Südfassade



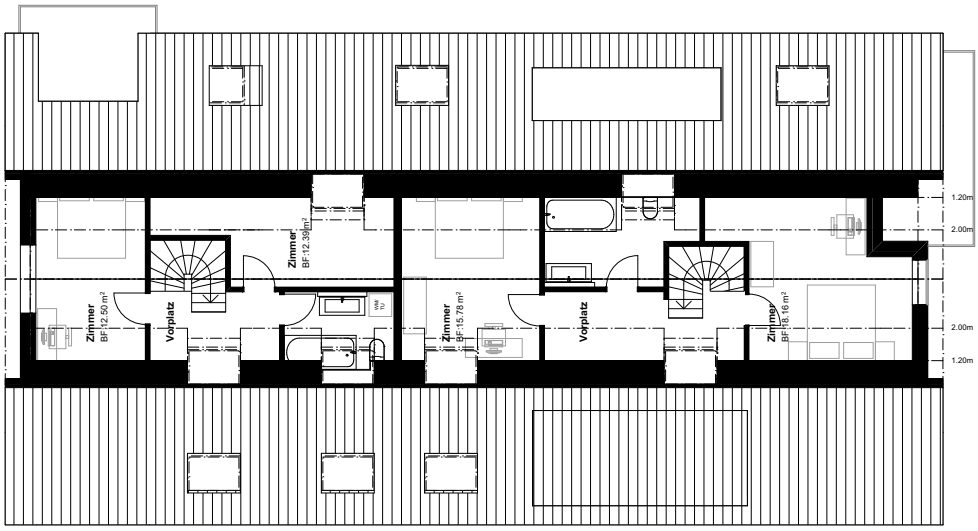
Westfassade



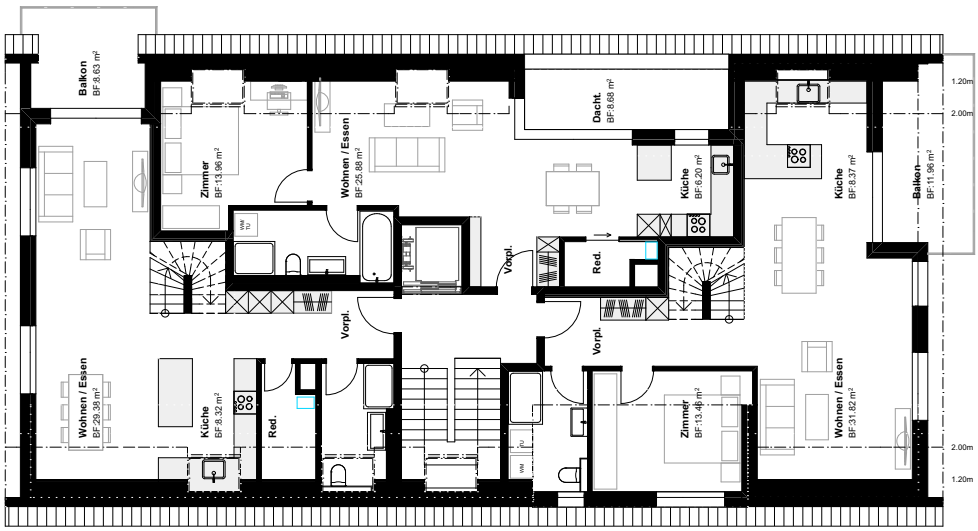
Grundriss EG



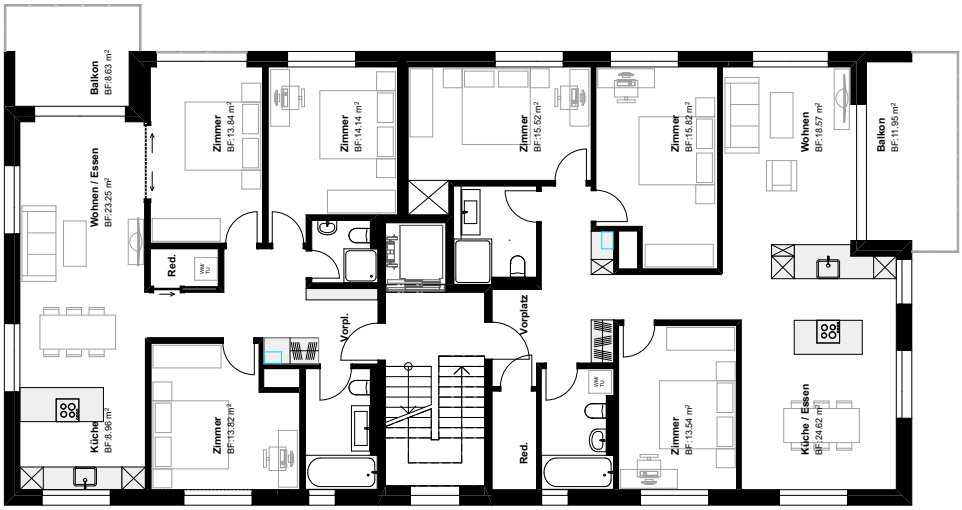
Grundriss UG



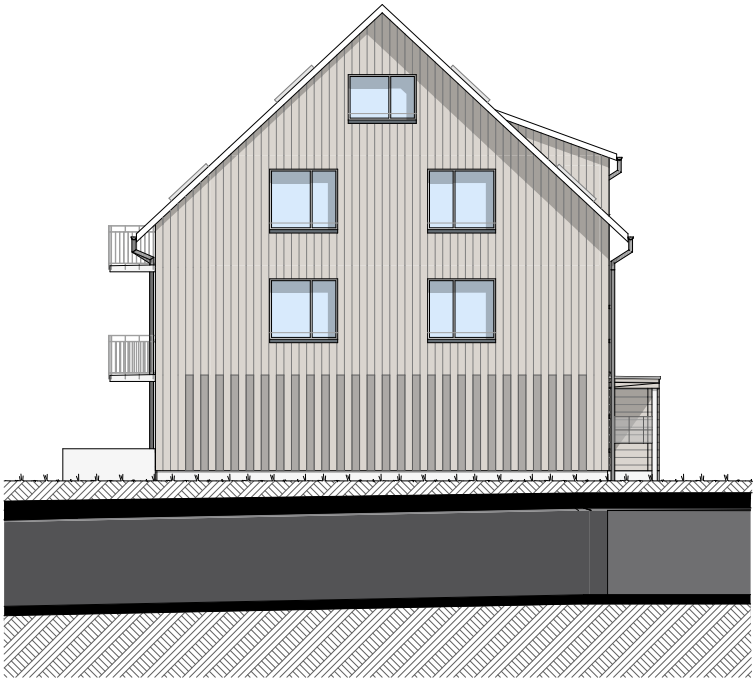
Grundriss DG2



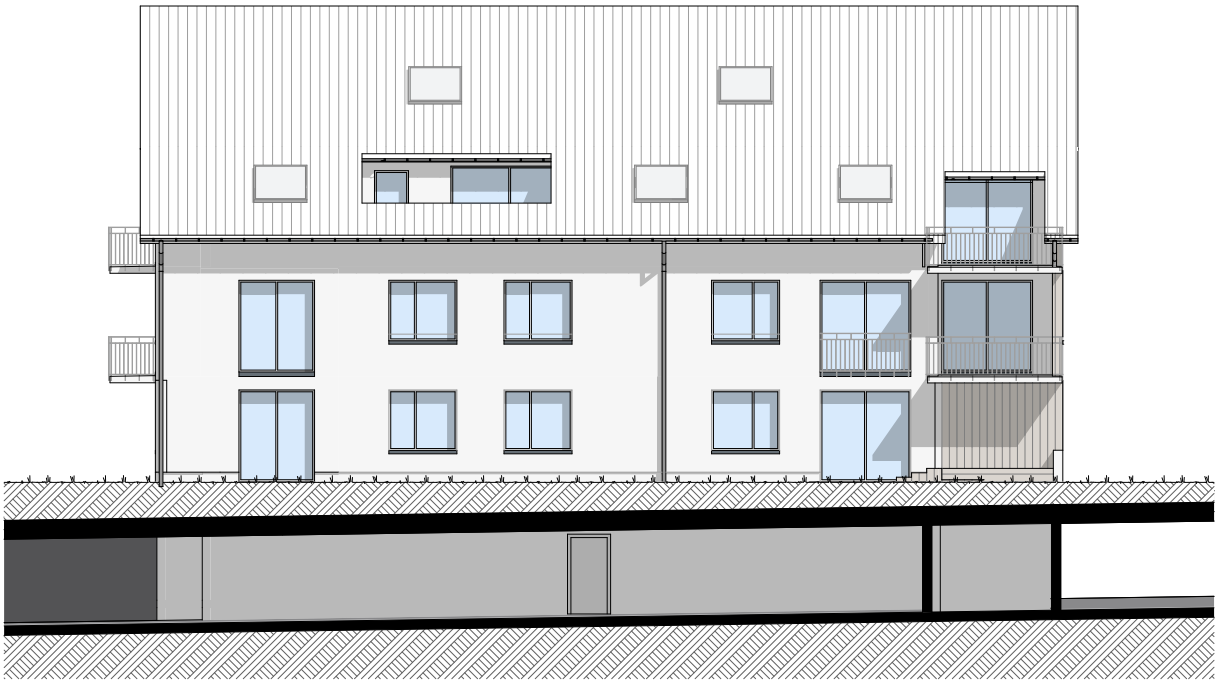
Grundriss DG1



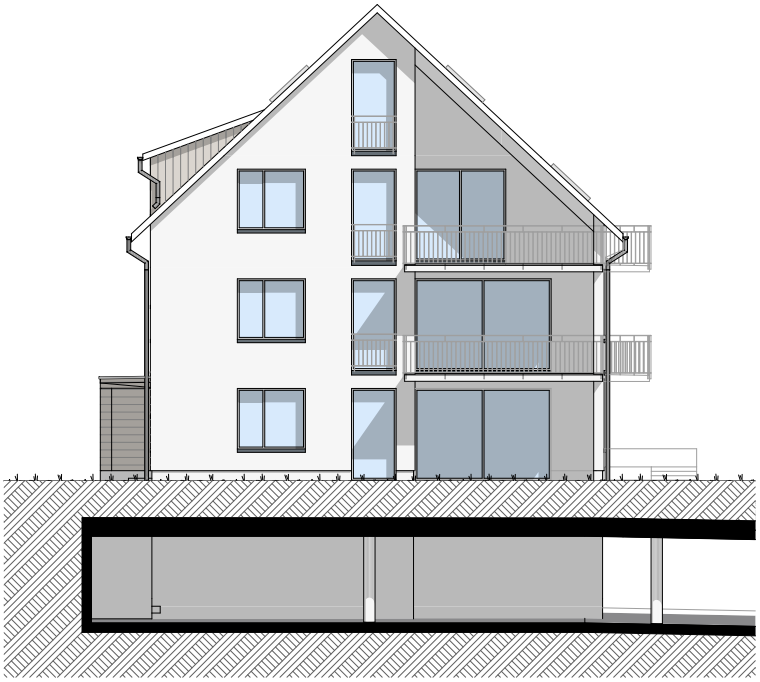
Grundriss OG



Nordfassade



Ostfassade



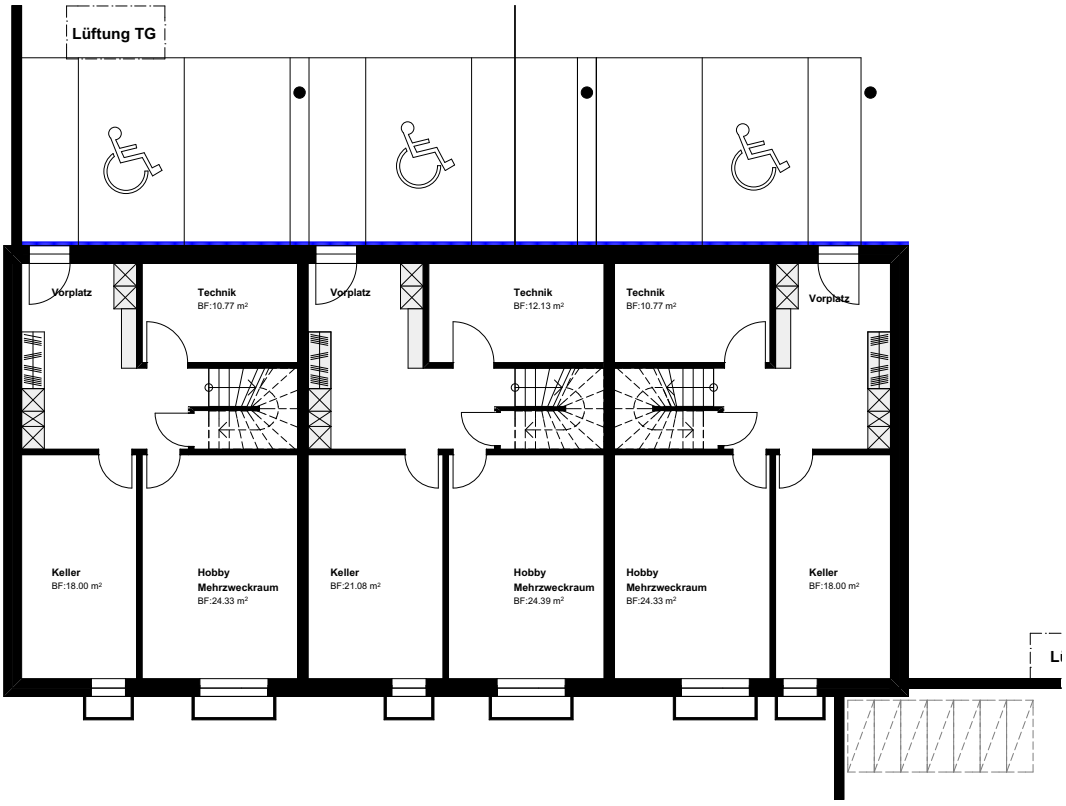
Südfassade



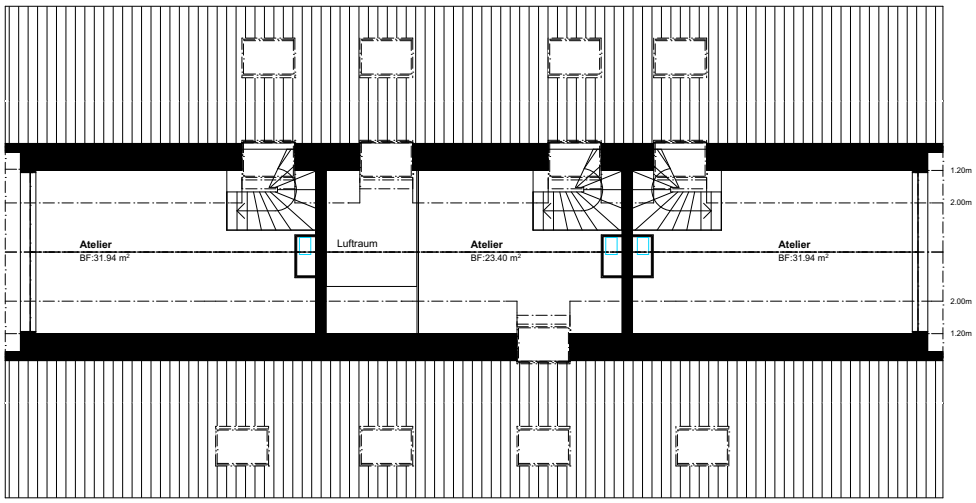
Westfassade



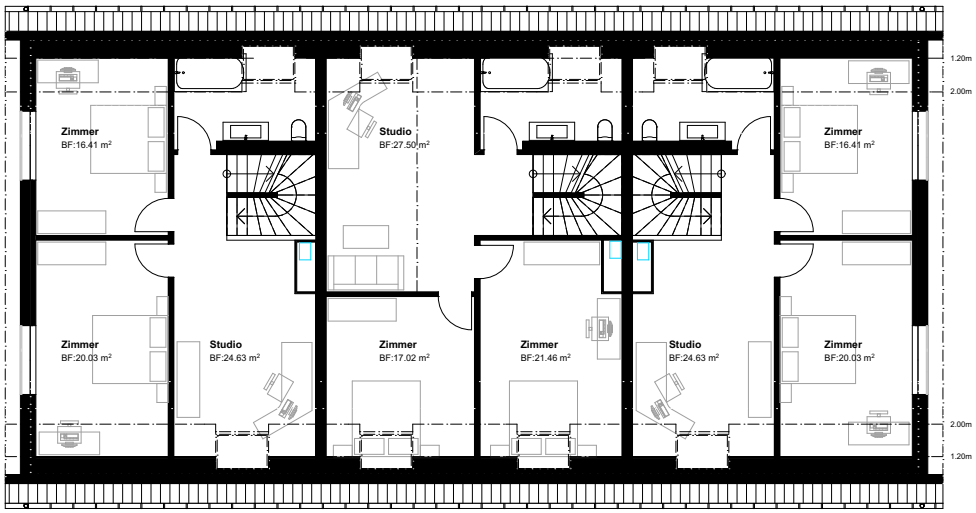
Grundriss EG



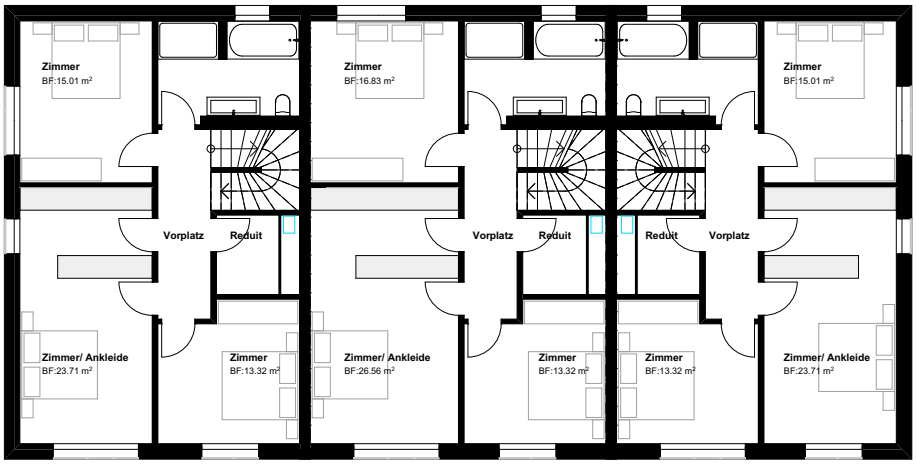
Grundriss UG



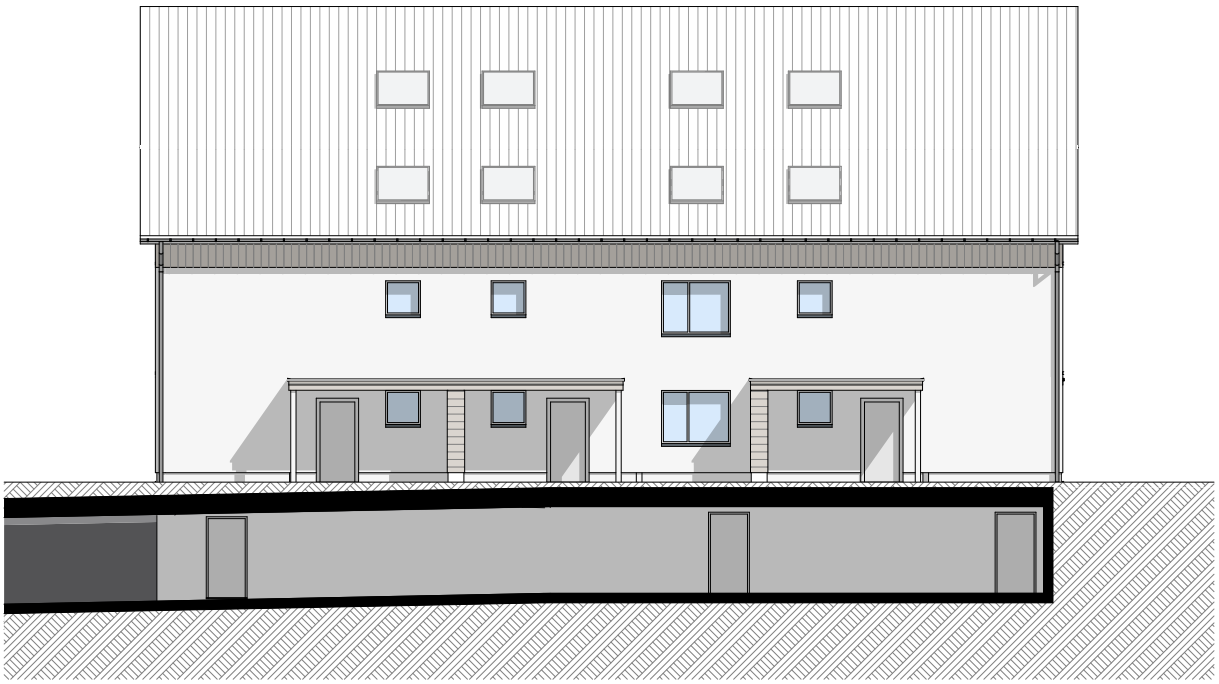
Grundriss DG2



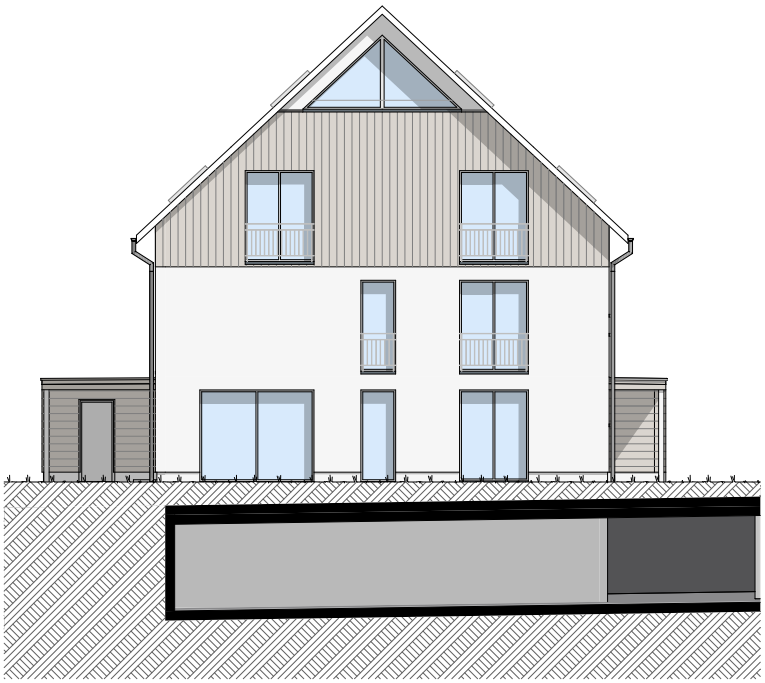
Grundriss DG1



Grundriss OG



Nordfassade



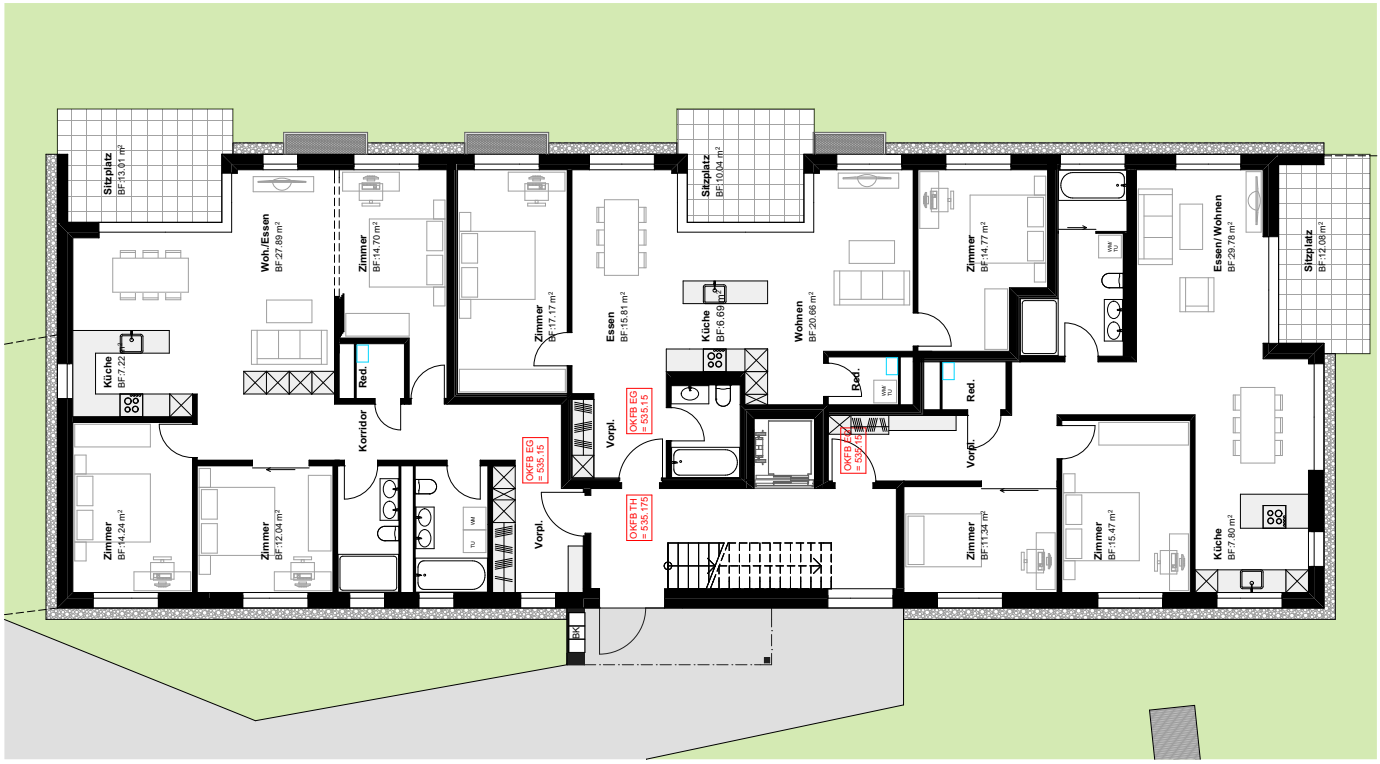
Ostfassade



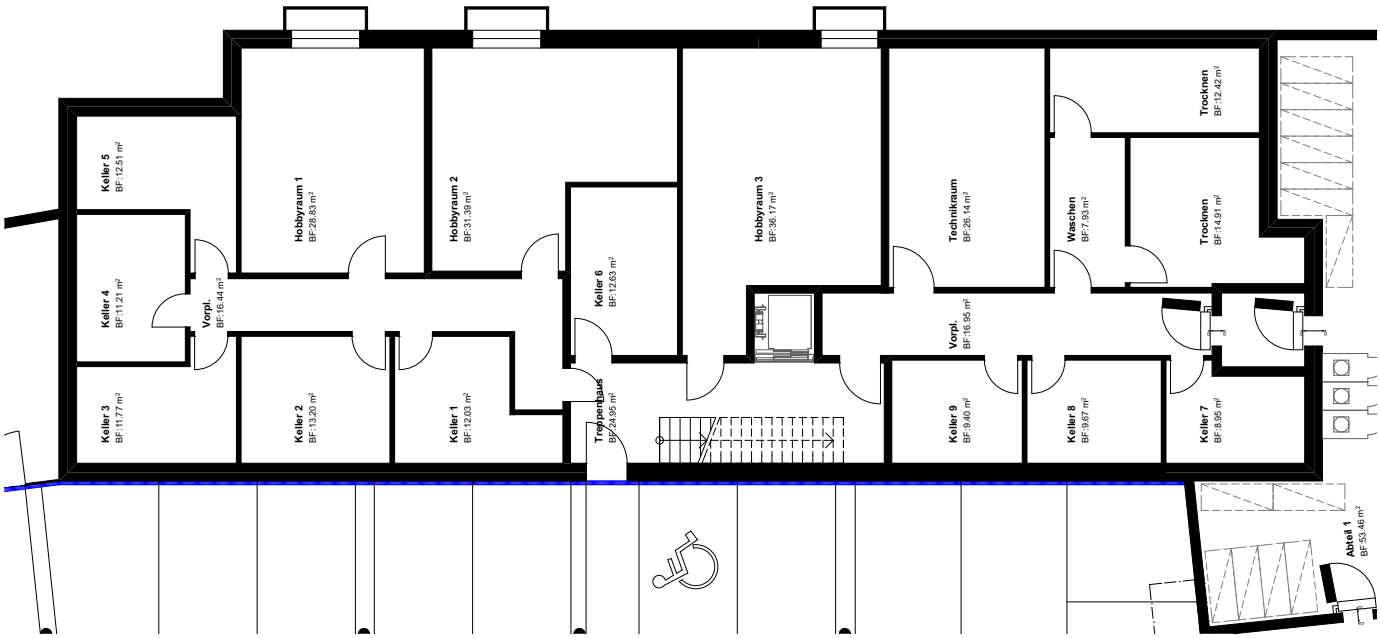
Südfassade



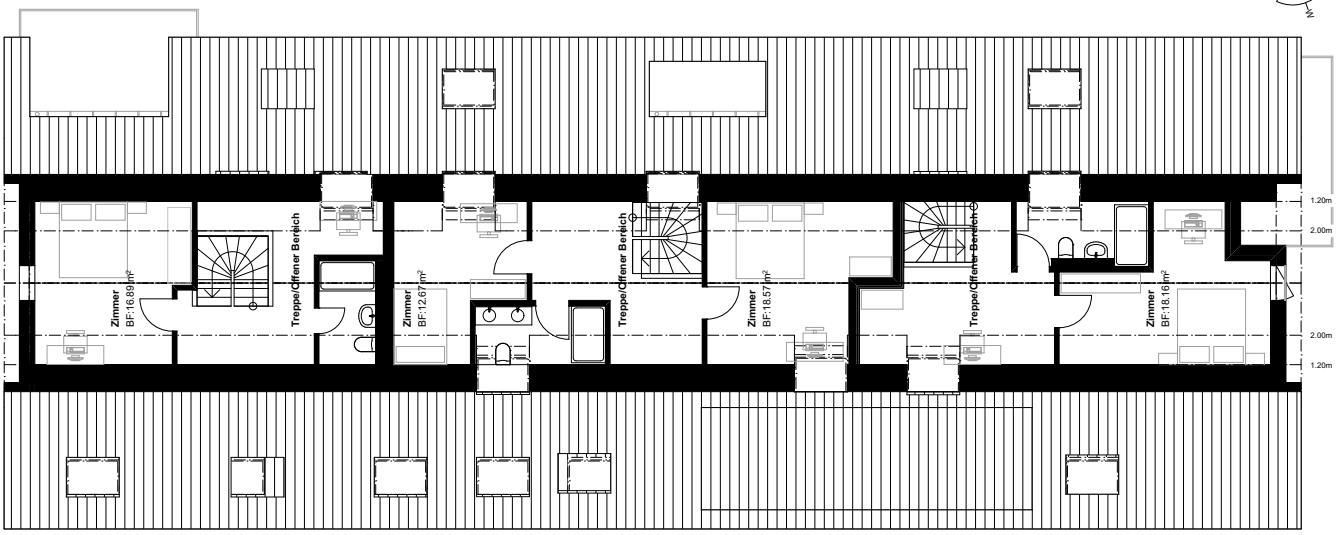
Westfassade



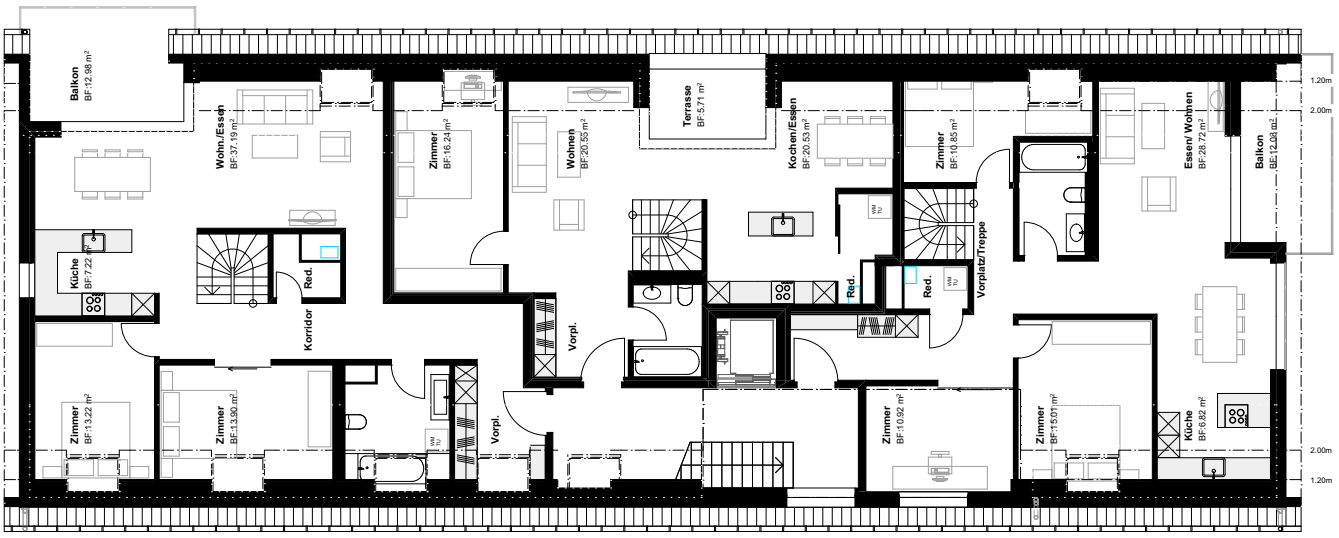
Grundriss EG



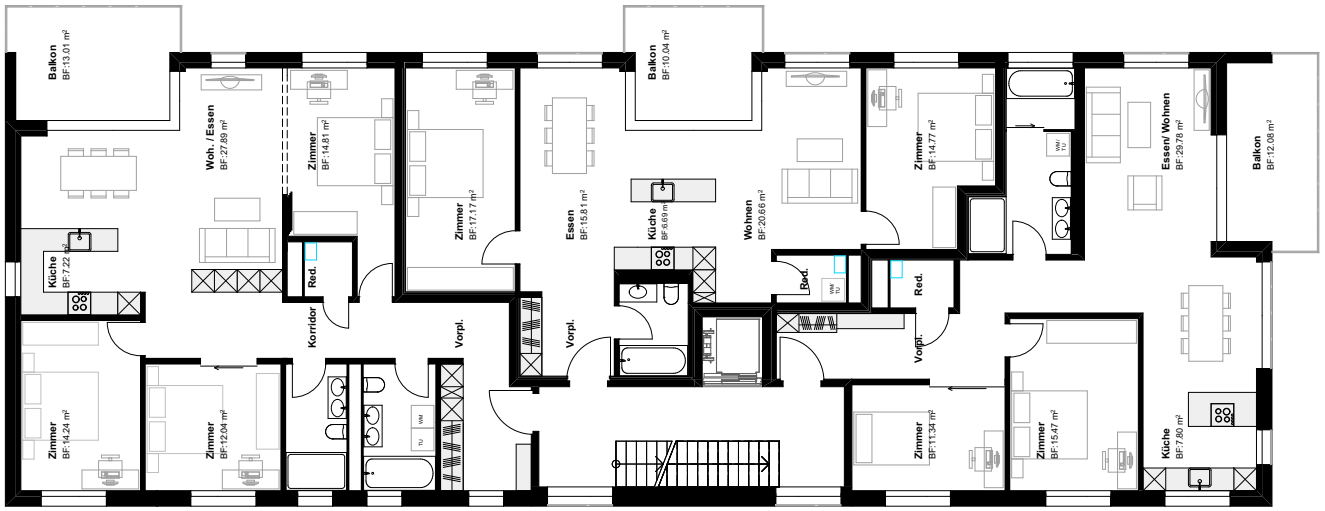
Grundriss UG



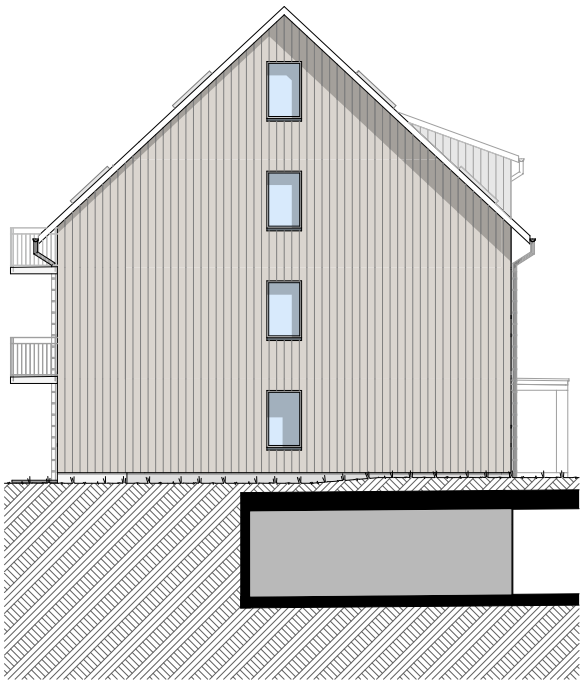
Grundriss DG2



Grundriss DG1



Grundriss OG



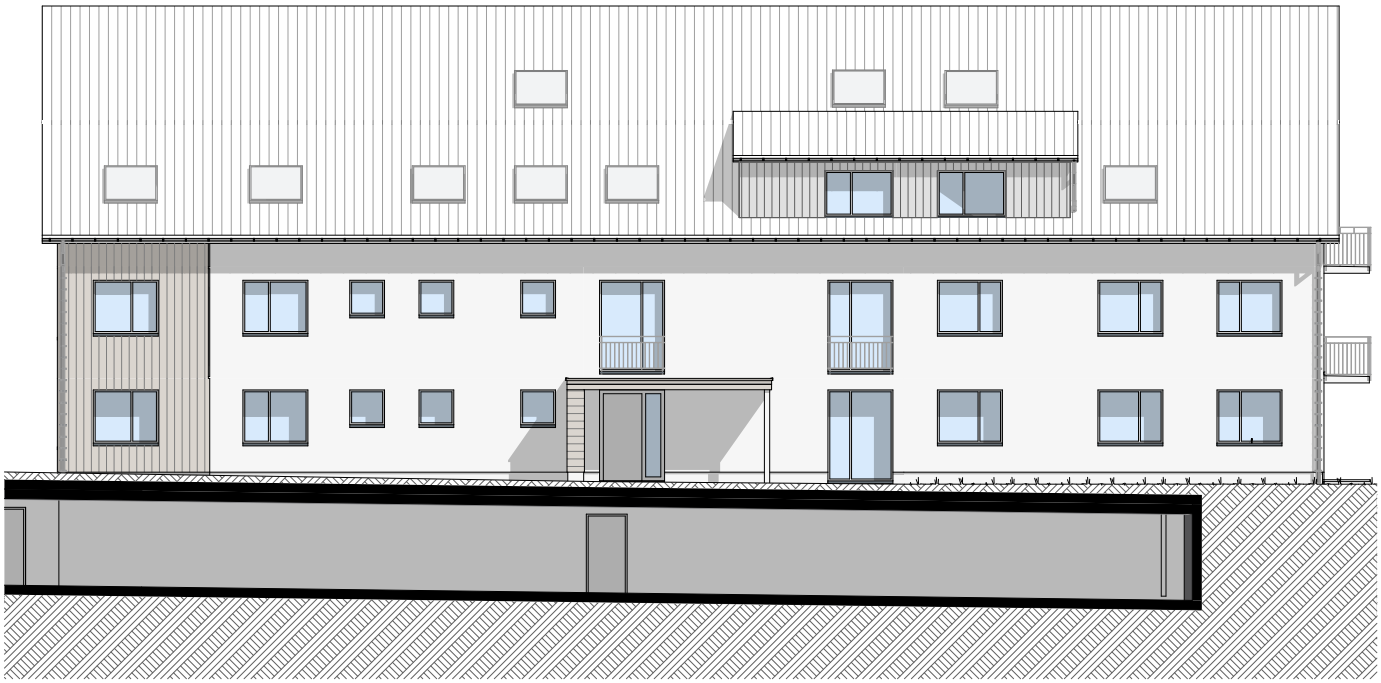
Nordfassade



Ostfassade



Südfassade



Westfassade

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

Privater Gestaltungsplan Lindenweg Zell Inkraftsetzung

Zell. Der Gemeinderat Zell hat am 14.07.2016 beschlossen:

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Lindenweg Zell. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte diesen mit Verfügung Nr. 1620/16 vom 14. Februar 2017.

Die Entscheide wurden am 24. Februar 2017 im Amtsblatt und im Tössthaler öffentlich bekannt gemacht. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Kanton Zürich vom 7. April 2017 sind dagegen keine Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan Lindenweg Zell tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Bauamt Zell

00192743