Sitzung vom 21. Januar 2016

10 04 Bauplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Änderung Privater Gestaltungsplan „Fabriken Schönthal", Rikon
Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

Weisung

1. Ausgangslage

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. November 2000 wurde dem privaten Gestaltungsplan „Fabriken Schönthal" in Rikon zugestimmt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte diesen privaten Gestaltungsplan mit Beschluss Nr. 193/01 vom 26. Februar 2001.

Mit dem Gestaltungsplan wurde beabsichtigt, eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung auf dem Grundmuster der vorhandenen Bebauungsstruktur zu ermöglichen. Mit der differenzierten Ausscheidung von Baubereichen mit unterschiedlicher Nutzweise sollten die Spielräume für die zukünftigen Nutzungen klar abgesteckt und die gegenseitigen Beeinträchtigungen gering gehalten werden.

Der Versuch, das alte Spinnereigebäude Vers. Nr. 531 wunschgemäss an Gewerbetreibende zu veräussern, zeigte, dass einerseits das Gebäude sowie die zu nutzenden grossflächigen Räumlichkeiten für ein Unternehmen fast zu gross waren und andererseits die Lage und Zufahrt nicht als optimal bezeichnet werden müssen. Dies führte dazu, dass die Gemeindeversammlung vom 20. September 2004 der Gestaltungsplanänderung für eine optimierte Wohnnutzung im fraglichen Gebäude Vers. Nr. 531 zustimmte. Diese Änderung wurde in der Folge von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 1214/04 vom 22. November 2004 ebenfalls genehmigt.

2. Änderungsgesuch

Mit der durch den privaten Gestaltungsplan in den Gebäulichkeiten ermöglichten stark intensivierten Wohnnutzung wurde befürchtet, dass die für die Erhaltung der Lebensqualität nötigen Grün- und Freiraumflächen durch allfällige Parkierungsflächen strapaziert werden. Um gegebenenfalls nun eine zusätzliche Grün- und Freiraumfläche schaffen zu können, wurde mit der ursprünglichen Form des Gestaltungsplans beabsichtigt, den Bestand der Parkplätze auf dem Grundstück Kat.Nr. 6750 nur solange zu gewährleisten, wie die Gemeinde Zell Eigentümerin dieses Grundstücks ist.

Es hat sich aber nun gezeigt, dass den Grün- und Freiraumflächen in den einzelnen Grundstücken eine genügende Beachtung geschenkt wurde. Da zudem die Gemeinde Zell die auf dem Grundstück Kat.Nr. 6750 vorhandenen Parkplätze selber nicht benötigt, kann dieses Grundstück grundsätzlich veräussert werden.

Elizabeth Zutt, Rämismühle, als Eigentümerin des Grundstücks Kat.Nr. 7061 (u.a. mit dem alten Herrenhaus Vers. Nr. 527), möchte das fragliche Grundstück Kat.Nr. 6750 erwerben und die Parkplätze weiterhin als solche nutzen. Damit diese Nutzung bestehen bleiben kann, ist eine erneute Änderung des privaten Gestaltungsplans „Fabriken Schönthal" erforderlich.

Gemeindeverwaltung Zell, Spiegelacker 5, 8486 Rikon • Tel. 052 397 03 03 • Fax 052 397 03 18
gv.zell@bluewin.ch • www.zell.ch

3. Zustimmung Grundeigentümer/innen

Das Gestaltungsplangebiet umfasst im heutigen Zeitpunkt die Grundstücke Kat.Nr. 6751 (Werkhofgrundstück der Gemeinde), 7061 (E. Zutt), 6750 (Parkplatzgrundstück), 6924 (Corver/Keel) sowie 7060 (Immobilien AG Rotula). Sämtliche Grundeigentümer/innen haben der Änderung zugestimmt.

4. Kantonale Sicht / Vorprüfung

Mit Vorprüfungsbericht der Baudirektion Kanton Zürich vom 22. Oktober 2015 wurde der beabsichtigten Änderung ebenfalls zugestimmt.

5. Ausschreibung nach § 7 Planungs- und Baugesetz PBG

Die Ausschreibung nach § 7 PBG erfolgte vom 7. Dezember 2015 bis 4. Februar 2016. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen gegen die Gestaltungsplanänderung ein.

6. Empfehlung

Die Planungs- und Baukommission und der Gemeinderat empfehlen der Gemeindeversammlung, der Änderung des privaten Gestaltungsplans „Fabriken Schönthal" in Bezug auf die Beibehalten der Parkplatznutzung des Grundstücks Kat.Nr. 675 zuzustimmen.

Der Gemeinderat Zell beschliesst:

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans „Fabriken Schönthal" wird in Bezug auf die Beibehaltung der Parkplatznutzung des Grundstücks Kat.Nr. 6750 festgesetzt.

2. Die Abteilungen Planung und Bau sowie Präsidiales werden mit dem Vollzug beauftragt.

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:

   3.1 Michael Stahel, Präsident RPK, Alte Tösstalstrasse 18, 8487 Rämismühle
   3.2 Planungs-/Baukommission
   3.3 Planungs-/Bauvorsteher
   3.4 Finanzen und Steuern
   3.5 Gemeindepräsident
   3.6 Gemeindeschreiber
   3.7 Vorarchiv Planung und Bau

GEMEINDERAT ZELL

Martin Lüdin
Gemeindepräsident

Andreas Meyer
Gemeindeschreiber

Versandt: 26. Januar 2016

2. Änderungen

2.1 Gestaltungsplan

Vorgenommene Änderungen

Die „vorläufig geduldete Parkierung mit Bestandesgarantie nur bis Veräusserung an Private" auf dem Grundstück KTN 6750 wird aufgehoben und durch eine „offene Parkierung" ersetzt.

Auswirkungen

Durch die erwähnte Änderung darf die Parzelle KTN 6750 auch nach dem Verkauf als Parkplatz benutzt werden.

Rechtskräftiger Gestaltungsplan *Gestaltungsplan Änderung 2015*

2.2 Vorschriften

Die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan „Fabriken Schönthal" werden wie folgt ergänzt:

Art. 8

Umgebung

Im Grünbereich sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Ausgenommen sind offene Gartenhäuschen von höchstens 10 m² Grundfläche, Pergolen, sowie Gartenwege und –plätze mit versickerungsfähigen Belägen.

Im Übergangsbereich zum Tössufer haben sich die Umgebungsflächen in ihrer Gestaltung und Pflege am naturnahen Flussraum zu orientieren. Es sind einheimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Im Bereich „Parkierung offen" sind offene Abstellanlagen für Personenwagen erlaubt.