



Sitzung vom 18. Juni 2015

192 04 Bauplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Änderung des privaten Gestaltungsplans „Ilge“, Zell
Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

Weisung

1. Ausgangslage

Die Cella Immobilien AG, Zell, sowie Yvonne Stucki, Zell, haben gegen die Nichtgenehmigung des privaten Gestaltungsplans „Ilge“, Zell, anlässlich der Gemeindeversammlung vom 16. September 2013 Rekurs/Gemeindebeschwerde beim Baurekursgericht des Kantons Zürich eingereicht. Mit Beschluss vom 3. April 2014 trat das Baurekursgericht auf den Rekurs nicht ein. Die Akten wurden zuständigkeithalber dem Bezirksrat Winterthur zur Behandlung überwiesen.

Mit Beschluss vom 27. Februar 2015 hat der Bezirksrat Winterthur entschieden, dass auf den Stimmrechtsrekurs von Yvonne Stucki, Zell, nicht eingetreten wird. Hingegen wurde der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. September 2013 betreffend Änderung des privaten Gestaltungsplans „Ilge“, Zell, aufsichtsrechtlich aufgehoben. Der Gemeinderat wurde angewiesen, die Änderung des privaten Gestaltungsplans „Ilge“, Zell, der Gemeindeversammlung erneut vorzulegen.

Der Gemeinderat machte seine Zustimmung zur Änderung des Gestaltungsplans „Ilge“ von einer „Kompensationszahlung“ der Cella Immobilien AG für den entstandenen Mehrwert abhängig. Dass die Cella Immobilien AG eine solche Zahlung ablehnte, war für den Gemeinderat entscheidend, um den Stimmberechtigten die Ablehnung der Änderung des Gestaltungsplans zu beantragen. Die vom Gemeinderat verlangte „Kompensationszahlung“ ist als sogenannte Mehrwertabschöpfung oder als Planungsmehrwert zu qualifizieren. Dafür fehlt jedoch im Kanton Zürich nach bisherigem Recht eine gesetzliche Grundlage.

Der Gemeinderat hat mit den beteiligten Grundeigentümern verschiedene Gespräche geführt und beantragt nun der Gemeindeversammlung, der Änderung des privaten Gestaltungsplans „Ilge“, Zell, zuzustimmen.

2. Privater Gestaltungsplan „Ilge“, Zell

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 22. Mai 1992 wurde dem privaten Gestaltungsplan „Ilge“ Zell zugestimmt. Der Regierungsrat genehmigte diesen privaten Gestaltungsplan mit Beschluss Nr. 2542 vom 19. August 1992.

Mit dem privaten Gestaltungsplan wurde beabsichtigt, die damals noch gültige Reservezone (gemäss kantonalem Richtplan als Siedlungsgebiet ausgewiesen) am Dorfrand sinnvoll, d.h. auch nach den Vorgaben des überkommunalen Ortsbildschutzes, zu überbauen. Das damals noch vorhandene Schweinestallgebäude war aus Sicht des Ortsbildschutzes zudem kein repräsentatives Objekt, weshalb dessen Abbruch nichts im Wege stand. Unter Teilverwendung der vorhandenen Reservezone bezweckte der Gestaltungsplan somit, anstelle des

Schweineestallgebäudes am Dorfrand von Zell Wohnbauten mit einem hohen architektonischen Wert zu bauen.

Für den Grundeigentümer ergab sich durch diesen Gestaltungsplan, der praktisch einer Zonenplanänderung gleichkam, lukrative Wohnbauten zu erstellen, womit gleichzeitig auch ein ergiebiger Mehrwert erreicht werden konnte.

In den Vorschriften zum Gestaltungsplan wurde u.a. im Art. 10 „Besondere Nutzungsanordnung“ folgendes festgehalten:

„In Ergänzung zu Art. 11 der kommunalen Bau- und Zonenordnung werden folgende Nutzungen verbindlich festgelegt: Baubereich 1: EG: Restaurant / Baubereich 2: EG: Saal“.

Andere Nutzungen, wie z.B. Wohnen, sind somit nicht erlaubt. Aus diesem Grund wurde schon mehrere Male durch die Grundeigentümerschaft versucht, den Gestaltungsplan in Bezug auf diese festgelegten Nutzungen abzuändern. Letztmals wurde gar bei den Zeller Vereinen eine Bedürfnisanalyse durchgeführt, aufgrund derer einer Änderung des Gestaltungsplans nicht zugestimmt wird.

3. Änderungsgesuch

Mit Antrag vom 22. Dezember 2011 liess die Cella Immobilien AG dem Gemeinderat ein Gesuch zukommen, mit folgendem Antrag:

Der „Private Gestaltungsplan Ilge Zell“ aus dem Jahre 1992 ist wie folgt zu ändern:

- Plan: Festhalten des Saaltraktes auf neu Kat.Nr. 7399 als Bautyp B mit nur einem zulässigen Vollgeschoss und Änderung der Aussenanlage: Neu nur noch 9 Parkplätze auf der Westseite gemäss Plan.
- Vorschriften zum Gestaltungsplan:
 - Art. 4: Streichung litera c) „die Erhaltung des Restaurants Ilge mit den bestehenden Bauten gemäss Plan“ und litera d) „die Erhaltung oder den Ersatz des bestehenden Saales.“
 - Art. 7: Absatz 2: Der Baubereich 3 und 3a gelten als Bautyp B mit nur einem zulässigen Vollgeschoss. Rest ist zu streichen.
 - Art. 10: Besondere Nutzungsordnungen: Vollständig und ersatzlos zu streichen.
 - Art. 11: Absatz 1: Auf Kat.-Nr. 7398 sind die vorhandenen 12 Parkplätze wie im Plan eingezeichnet zu erhalten. Auf Kat.-Nr. 7399 sind 9 Parkplätze zu erstellen, wie im Plan eingezeichnet ist. Die übrigen gemäss kommunalen Bestimmungen erforderlichen Parkplätze sind in einer unterirdischen Sammelgarage anzulegen.

4. Zustimmung Grundeigentümer/innen

Das Gestaltungsplangebiet umfasst im heutigen Zeitpunkt die Grundstücke Kat.Nr. 7398 (Cella Immobilien AG), 7399 (Cella Immobilien AG), 6392 (Stockwerkeigentümer) sowie 6393 (Cella Immobilien AG). Sämtliche Grundeigentümer haben der beantragten Änderung zugestimmt.

5. Vorlage an die Gemeindeversammlung

Auf Antrag der Grundeigentümer ist ein Gesuch über eine Neufestsetzung oder Änderung eines privaten Gestaltungsplans der Gemeindeversammlung zum Entscheid vorzulegen. Der Gemeinderat kann ein solches Geschäft lediglich mit einem entsprechenden Antrag versehen.

6. Kantonale Sicht / Vorprüfung

Das Dorf Zell ist ein Ortsbild von überkommunaler Bedeutung und zudem verläuft das Gestaltungsplangebiet entlang des Zeller Dorfbachs. Aufgrund der vorgängig eingeholten Stellungnahmen konnte anlässlich einer Begehung die Situation begutachtet und geklärt werden. Aus der Sicht des überkommunalen Ortsbilds wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Änderung erhoben. Seitens des AWEL wurde festgehalten, dass in einem Abstand von 9 m ab westlichem Bachlauf keine neuen Anlagen erlaubt sind bzw. die bis zum heutigen Datum nicht bewilligten Umgebungsveränderungen sind wieder in den bewilligten Zustand zu führen.

7. Erwägungen

Mit einem privaten Gestaltungsplan kann wohl die entsprechende Nutzung sichergestellt werden. Der Betrieb weder des Restaurants noch des Saals kann jedoch baurechtlich durchgesetzt werden.

Aufgrund der neuen Situation verzichtet der Gemeinderat auf eine baurechtliche Sicherstellung des Betriebs des früheren Restaurants Ilge mit dem noch vorhandenen Saal. Die Cella Immobilien AG, Zell, hat sich bereit erklärt, der Gemeinde Zell für den entstehenden Mehrwert bei der Änderung des privaten Gestaltungsplans einen einmaligen freiwilligen Beitrag von pauschal Fr. 80'000.00 zu zahlen. Dies gilt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Annahme der Änderung des privaten Gestaltungsplans „Ilge“ durch die Gemeindeversammlung.

8. Empfehlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der geplanten Änderung des privaten Gestaltungsplans „Ilge“, Zell, zuzustimmen.

Der Gemeinderat Zell beschliesst:

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Änderung des privaten Gestaltungsplans „Ilge“, Zell, mit den folgenden Unterlagen je vom 22. März 2013 wird zugestimmt:
 - erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
 - Situationsplan 1:500
 - Vorschriften zum Gestaltungsplan
 - Gegenüberstellung der Vorschriften 1992 und 2013.
2. Die Abteilung Planung und Bau wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - 3.1 Michael Stahel, Präsident RPK, alte Tösstalstrasse 18, 8487 Rämismühle
 - 3.2 Planungs- und Baukommission
 - 3.3 Planungs- und Bauvorstand
 - 3.4 Bausekretär
 - 3.5 Gemeindepräsident
 - 3.6 Gemeindeschreiber
 - 3.7 Gemeinderatskanzlei

GEMEINDERAT ZELL



Martin Lüdin
Gemeindepräsident



Andreas Meyer
Gemeindeschreiber

Versandt: 23. Juni 2015