



**Sitzung vom 6. April 2017**

- 81      04      Bauplanung  
04.05.20   Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften  
Genehmigung der Planungszone „Entwicklungsgebiet Zentrum  
Kollbrunn“  
Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung
- 

**Weisung**

**Ausgangslage**

Das Zentrum Kollbrunn im Umgebungsbereich des Bahnhofs Kollbrunn ist ein Schlüsselgebiet innerhalb des Dorfes Kollbrunn und ist in ortsbaulicher Hinsicht für diesen wichtigen Bereich ausschlaggebend.

Seit einiger Zeit wurden im fraglichen Bereich mehrere Überbauungsabsichten angesprochen, die nicht unbedingt einen homogenen, zentrumsbildenden Charakter aufweisen und demgemäss nicht im Sinne der Entwicklungsziele der Gemeinde Zell sind.

**Ziel der Entwicklung für das Zentrum Kollbrunn**

*Mit der Entwicklung der Zentrumszone soll die Dichte angemessen erhöht werden. Um das Zentrum zu beleben, soll entlang der Strassen eine gewerbliche Erdgeschossnutzung realisiert werden. Die Aufenthaltsqualität im Bereich des Bahnhofs Kollbrunn soll mit einer platzartigen Gebäudeanordnung erhöht werden.*

Um seitens der Gemeinde Zell den entsprechenden Einfluss ausüben zu können, ohne dass gleichzeitig den Entwicklungszielen nicht übereinstimmende Bauvorhaben zur Realisierung gelangen, musste mit dem planungsrechtlichen Instrument vorerst die erforderliche Zeit geschaffen werden. Das Zürcherische Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht hierfür die Festsetzung einer Planungszone vor.

**Planungszone gemäss § 346 PBG**

*„Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen.*

*Für die Festsetzung von Planungszone ist der Staat zuständig. Er hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen.*

*Planungszone dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden; soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden.*

*Nach Ablauf der Frist darf die fehlende planungsrechtliche Baureife nur noch geltend gemacht werden, soweit die rechtzeitig erlassene Planungsmassnahme wegen Rechtsmittel noch nicht in Kraft gesetzt werden kann.“*

Mit Beschluss des Gemeinderates Zell vom 21. Mai 2015 wurde deshalb der Baudirektion Kanton Zürich ein entsprechender Antrag zur Festsetzung der nötigen Planungszone formuliert. Mit Verfügung ARE 15-1005 vom 31. Juli 2015 wurde seitens der Baudirektion Kanton

---

Zürich die Planungszone „Entwicklungsgebiet Zentrum Kollbrunn“ festgesetzt. Nachdem im Zuge der öffentlichen Ausschreibung vom 7. August 2015 – 6. September 2015 keine Rekurse eingereicht wurden, galt die Planungszone „Entwicklungsgebiet Zentrum Kollbrunn“ als rechtskräftig festgesetzt und die Erarbeitung der nötigen Unterlagen konnte beginnen.

## **Gesamtschau**

Anlässlich einer Vorstellung weiterer planungsrechtlicher Geschäfte wurde seitens der Baudirektion Kanton Zürich festgehalten, dass mit einer übergreifenden Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten (einer sogenannten Gesamtschau) eine koordinierte Entwicklung sichergestellt werden soll. Da die baulichen Aktivitäten in der Gemeinde Zell sich vor allem auf den Ortsteil Kollbrunn konzentriert, kann sich die Gesamtschau ausnahmsweise vorerst auf diesen Ortsteil beschränken.

Aus einer Quartieranalyse des statistischen Amtes des Kantons Zürich ergaben sich für Kollbrunn elf grössere zusammenhängende Potentialgebiete. Unter Berücksichtigung der Anforderungen und Ziele des Gemeinderats Zell sowie der bestehenden Gegebenheiten und der vorhandenen topografischen Verhältnisse wurden die vom statistischen Amt des Kantons Zürich wohl nur rein rechnerisch festgelegten Potentialgebiete überprüft. Dabei wurden die effektiv realen 7 Potentialgebiete im Detail eruiert und entsprechend festgehalten.

Gemäss regionalem Richtplan soll im südwestlichen Teil von Kollbrunn eine Dichte von 2.5 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> angestrebt werden, was einer Ausnützungsziffer von rund 75% entspricht. In den vom Gemeinderat Zell vorgesehenen Potentialgebieten und mit den in den Quartiersteckbriefen benannten Dichtezielen ergeben sich für Kollbrunn drei unterschiedliche Baumassen (<2.5, =2.5, >2.5). In verschiedenen Gebieten werden die beabsichtigten Dichteziele nicht erreicht; in den wesentlichen Zentrumsgebieten sind diese Dichteziele erreicht resp. problemlos erreichbar.

## **Planungszone „Entwicklungsgebiet Zentrum Kollbrunn“**

Aufgrund der Ergebnisse aus der Gesamtschau für den Ortsteil Kollbrunn, unter Einbezug der durch den Gemeinderat Zell für die Planungszone „Entwicklungsgebiet Zentrum Kollbrunn“ festgelegten Entwicklungsziele und unter Berücksichtigung der übergeordneten Richtpläne, die wiederum erst vor kurzer Zeit überarbeitet wurden, wurden die nötigen Unterlagen erarbeitet.

## **Änderungen des Zonenplans und der Bauordnung**

Für das betroffene Entwicklungsgebiet wurde von den folgenden Grundsätzen ausgegangen:

- nur Umzonungen, keine neuen Bauzonenflächen
- gezielte Verdichtung im nahen Bahnhofsumfeld
- Zentrumnutzungen stärken
- im Erdgeschoss entlang der Strassen sind gewerbliche Nutzungen zuzulassen bzw. zu stärken
- Anreize für Grundeigentümer schaffen (durch Sonderbauvorschriften)
- keine Reduktion der Pflichtabstellplätze.

### **a) Änderungen des Zonenplans**

Aus all den Vorgaben ergibt sich, dass für das Bahnhofsumfeld von Kollbrunn eine neue Zentrumszone Kollbrunn zu schaffen ist. Diese Zone umfasst die bestehende Zentrumszone sowie teilweise die westlich davon gelegene Wohnzone W3. Die restliche Fläche der bestehenden Wohnzone W3 wird in eine Mischzone (WG3) umgezont. Um unzweckmässige Abgrenzungen zu verhindern, wird gleichzeitig der Zonenverlauf bei einigen kleineren und unwesentlichen Grundstücksflächen korrigiert.

- b) Anpassungen an der Bauordnung  
Für die neue Zentrumszone Kollbrunn werden den Absichten entsprechende neue Vorschriften und gleichzeitig entsprechende zusätzliche neue Sonderbauvorschriften in der Bauordnung aufgenommen.

#### Grundsatz / Grundmasse

Es sind Zentrums- und Wohnnutzungen zugelassen. Um sicherzustellen, dass das Gebiet seine Zentrumsfunktion wahrnehmen kann, sind die folgenden Vorschriften zu erlassen:

- im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig
- bei Neubauten ist mindestens 80% der zulässigen Ausnützung zu realisieren
- die Ausnützungsziffer wird auf 75% erhöht
- es sind 3 Vollgeschosse zulässig
- zusätzlich sind 2 Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe zulässig
- die Gebäudelänge wird auf 50 m beschränkt
- der kleine Grenzabstand beträgt 5 m und der grosse 8 m.

#### Sonderbauvorschriften

Für die Zentrumszone Kollbrunn sind zusätzlich Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG (Zürcherisches Planungs- und Baugesetz) zu erlassen. Diese beinhalten die folgenden Vorschriften:

- im Rahmen der Sonderbauvorschriften kann die Ausnützung auf 85% oder mit einem Konkurrenzverfahren sogar auf 95% erhöht werden
- die Gebäudelänge kann auf 65 m erhöht werden
- es sind 4 Vollgeschosse zulässig
- zudem sind zusätzlich 2 Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe erlaubt (1 Attikageschoss bei Flachdach)
- zudem gelangt der grosse Grenzabstand sowie der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung
- entlang der wichtigsten Strassen wird ein Mindestanteil an Gewerbe definiert; mit zunehmender Distanz zum Bahnhof nimmt der Mindestanteil an Gewerbe ab (50% oder 0%)
- für eine angemessene Strassenraumgestaltung im Bereich des Bahnhofumfelds werden Baulinien definiert
- um eine attraktive Strassenfläche für den Langsamverkehr erreichen zu können, soll die Strassenraumgestaltung von Fassade zu Fassade reichen
- zusätzliche Fusswegverbindung wird für die gute Erreichbarkeit festgelegt
- die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn die Anforderungen an die Arealüberbauung gemäss §§ 71 und 73 PBG erfüllt sind; es muss eine einheitliche, gestalterisch besonders gute Überbauung realisiert werden, wobei die Grundstücksfläche dafür mindestens 1'500 m<sup>2</sup> betragen muss.

Die Details der Änderungen und Anpassungen sind aus dem Teilzonenplan Zentrum Kollbrunn sowie aus der Bauordnung mit den roten Änderungen zu entnehmen. Der erläuternde Bericht nach § 47 der Raumplanungsverordnung des Bundes beschreibt zudem die Änderungen und Anpassungen.

#### Mitwirkung

Anlässlich einer Informationsveranstaltung vom 30. Mai 2016 wurden den durch die Planungszone betroffenen Grundeigentümern die vorgesehenen Änderungen vorgestellt und sie im Anschluss in ein Mitwirkungsverfahren einbezogen. Daraus erfolgte lediglich eine Rückmeldung. Die darin aufgeführten Punkte wurden geprüft und zutreffendenfalls in den Unterlagen eingearbeitet.

## Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich

Die erarbeiteten Unterlagen wurden gleichzeitig auch der Baudirektion Kanton Zürich zur vorschriftsgemässen kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 26. August 2016 teilte diese die Erkenntnisse der Vorprüfung mit, welche in der Folge ebenfalls in die Unterlagen einflossen.

## Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger / Ausschreibung

Bei Änderung der Nutzungsplanung sind aufgrund von § 7 PBG (Zürcherisches Planungs- und Baugesetz) einerseits die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören und andererseits sind die Pläne vor der Festsetzung 60 Tage öffentlich aufzulegen.

Die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Planaufgabe vom 18. November 2016 bis 16. Januar 2017. Die RWU Regionalplanung Winterthur und Umgebung nahm zur Auflage Stellung; die Anregungen wurden geprüft und teilweise in die Unterlagen aufgenommen. Im Übrigen gingen keine weiteren Äusserungen resp. Einwendungen ein.

## Empfehlung

Die Planungsbehörde und der Gemeinderat sind überzeugt, dass mit den vorgeschlagenen Änderungen und Anpassungen der Zentrumsbereich von Kollbrunn attraktiv und zukunftsorientiert bebaut werden kann und empfehlen der Gemeindeversammlung deshalb, den Änderungen und Anpassungen an Zonenplan und Bauordnung zuzustimmen.

Die Beurteilungskriterien, die Rahmenbedingungen und die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes werden erfüllt.

### Der Gemeinderat Zell beschliesst:

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Änderungen und Anpassungen betreffend die Planungszone „Entwicklungsgebiet Zentrum Kollbrunn“ werden genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - 2.1 Michael Stahel, Präsident RPK, Alte Tösstalstrasse 18, 8487 Rämismühle
  - 2.2 Planungs- und Bauvorsteher
  - 2.3 Planungs- und Baukommission
  - 2.4 Finanzen und Steuern
  - 2.5 Gemeindepräsident
  - 2.6 Gemeindeschreiber
  - 2.7 Vorarchiv Planung und Bau

**GEMEINDERAT ZELL**

  
Martin Lüdin  
Gemeindepräsident

  
Erkan Metschli-Roth  
Gemeindeschreiber

Versandt: 11. April 2017