



4. Sitzung vom 18. September 2023

20.15 Uhr - 23.10 Uhr

Gemeindesaal Engelburg, Rikon

Vorsitz	Regula Ehrismann, Gemeindepräsidentin
Protokoll	Claudia Oswald, Gemeindeschreiberin
Stimmzähler/innen	Christoph Urfer, Kollbrunn, und Ralph Henn, Rämismühle
Anzahl Stimmberechtigte	66 (Während der Versammlung ändert sich die Zahl auf 67, 66 und 65. Änderungen sind beim jeweiligen Zu- und Weggang im Protokoll vermerkt. Bei der Schlussabstimmung sind 65 Stimmberechtigte im Raum.)
Gäste	Michael Ruffner, Ortsplaner, Remund + Kuster AG, Pfäffikon SZ Noah Salvetti, Redaktion Tössthaler

Konstituierung

Um 20.15 Uhr begrüsst Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann die anwesenden Stimmberechtigten. Sie ersucht allfällige anwesende, nicht stimmberechtigte Personen, auf der Galerie Platz zu nehmen.

Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann stellt fest, dass:

- zur heutigen Gemeindeversammlung (GV) im Rahmen der gesetzlichen Fristen rechtzeitig eingeladen worden ist,
- die Akten sowie das Stimmregister während der gesetzlichen vorgeschriebenen Zeit auf der Gemeinderatskanzlei auflagen,
- das Stimmregister heute auch im Saal aufliegt,
- jedem Haushalt ein Flyer (Einladung mit Traktandenliste) zur GV zugestellt worden ist.

Als Stimmzähler werden gewählt:

- Christoph Urfer, Kollbrunn
- Ralph Henn, Rämismühle

In Gemeindeversammlungen wird ein Protokoll geführt, das mindestens die Beschlüsse, die Wahlergebnisse und die Beanstandungen zum Verfahren enthält (§ 6 Gemeindegesetz vom 20. April 2015 [GG]). Die Gemeindepräsidentin und die Gemeindeschreiberin prüfen längstens innert sechs Tagen nach Vorlage das Gemeindeversammlungsprotokoll auf seine Richtigkeit und bezeugen diese durch ihre Unterschrift. Nach der Unterzeichnung ist das Gemeindeversammlungsprotokoll öffentlich (Gemeinderatsbeschluss Nr. 205 vom 6. September 2018). Die Stimmzählenden sind nach neuem Gemeindegesetz nicht mehr verpflichtet, das Gemeindeversammlungsprotokoll zu unterzeichnen.

Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann stellt fest, dass die heutige ordnungsgemäss einberufene Gemeindeversammlung beschlussfähig ist und keine Einwände gegen die Form der Einladung, zur Traktandenliste und Aktenaufgabe erhoben wurden.

Die Stimmzählenden stellen fest, dass insgesamt 66 Stimmberechtigte anwesend sind. Um 20.35 Uhr erhöht sich die Zahl – vor einer ersten Abstimmung – auf 67.

Traktanden

A Geschäfte

1. Genehmigung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der Teilrevision kommunale Richtplanung
Referentin: Planungs- und Bauvorsteherin Patricia Heuberger
Fachperson: Michael Ruffner, Ortsplaner, Remund + Kuster AG, Pfäffikon SZ

B Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz

2. Anfrage von Michael Stahel in Sachen Öffnungszeiten Gemeindeverwaltung
Referentin: Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann

C Orientierungen

3. Reporting Erweiterung Schulanlage Engelburg, Rikon
Referent: Liegenschaftenvorsteher Markus Kernen

D Gemeindeversammlungs-Apéro

Verhandlungen

Geschäfts-Nr. 2022-1968

Beschluss Nr. 2023-3

04 Bauplanung
04.05.10 BauO, ZonenO, VOen
Genehmigung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der Teilrevision kommunale Richtplanung

Referentin: Planungs- und Bauvorsteherin Patricia Heuberger
Fachperson: Michael Ruffner, Ortsplaner, Remund + Kuster AG, Pfäffikon SZ

WEISUNG

1. Ausgangslage

1.1 Allgemein

Die Ortsplanung der Gemeinde Zell wurde zuletzt 1995 gesamthaft revidiert. Seither sind jedoch verschiedene rechtliche und planerische Anpassungen auf Stufe Bund und Kanton erfolgt (Revision Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan sowie Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich etc.). Mit dem neuen Raumplanungsgesetz von 2014 haben sich die Anforderungen an die Bau- und Zonenordnung (BZO) seit 1995 nicht nur aus Sicht der Gemeindeentwicklung wesentlich verändert. Unter anderem sind auch die Baubegriffe und Messweise in Folge der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in der Bauordnung umzusetzen. Es ist folglich Pflicht, die Ortsplanung zu überprüfen und an die geänderten Verhältnisse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes anzupassen.

In einer ersten Phase wurde die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) erarbeitet, welche die wichtigsten strategischen Stossrichtungen der Gemeinde festhält. Die RES bildet für die zweite Phase, der Revision der BZO sowie den kommunalen Verkehrsplan die Grundlage. Der Gemeinderat verabschiedete die RES am 1. Oktober 2020.

Mit der zweiten Phase der Gesamtrevision sind nun die grundeigentümergebundenen Vorschriften zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

In einer Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2022 bereits vorgängig zur Gesamtrevision der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt, welcher einen kommunalen Mehrwertabgabesatz von 25 % vorsieht. Für Planungsmassnahmen in der Gesamtrevision, welche einen genügend hohen Mehrwert erzeugen, wird folglich bereits eine Mehrwertabgabe verfügt.

1.2 Kantonale Vorprüfung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde durch die Planungs- und Baukommission in den Jahren 2020 und 2021 erarbeitet. Dieser Entwurf wurde anschliessend dem Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich zweimal zur kantonalen Vorprüfung (im April 2021 und März 2022) eingereicht. Mit dem ersten Vorprüfungsbericht vom 16. September 2021 hat der Kanton verschiedene Auflagen vorgebracht. Folgende Anliegen wurden **im Entwurf berücksichtigt**:

- Überarbeitung Zonenplan unter Berücksichtigung der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP).
- Berichterstattung über den Beitrag der Gesamtrevision zur Zielerfüllung von übergeordneten Festsetzungen wie der Gesamtverkehrsstrategie oder des Agglomerationsprogramms.
- Übernahme der Inhalte mit den übergeordneten Planungen des kantonalen und regionalen Richtplans.
- Verzicht auf Umzonung Wohnzone zur Wohnzone mit Gewerbeerleichterung an der Tösstalstrasse in Rikon.
- Aufzeigen der Gefährdungssituationen für die Flächen, welche von Zonenplanänderungen betroffen sind.
- Ergänzung in der BZO, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.
- Verzicht auf den Verweis auf den Kataster der öffentlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) in der Bauordnung.
- Gesamthafte Überprüfung des Kernzonenplans Zell.
- Abweichungen von den Kernzonenvorschriften möglich bei Um- und Neubauten, wenn der Gewässerraum dies erfordert.
- Präzisierung der Begriffe im Sinne der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- Verzicht auf die Regelung zum Versatz von Mauern ab einer Höhe von 1.5 m (fehlende Rechtsgrundlage des PBG).
- Der Richtlinie zur Umgebungsgestaltung kommt nur wegweisender und kein verbindlicher Charakter zu.
- Zusätzliche Erläuterungen im erläuternden Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV).

Der überarbeitete Entwurf inkl. des angepassten Kernzonenplans Zell sowie der Weilerkernzonepläne Unter- und Oberlangenhard wurden in der Folge wieder beim ARE zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 10. Oktober 2022 hat der Kanton noch vereinzelte Auflagen vorgebracht. Folgende Anliegen wurden **im Entwurf berücksichtigt**:

- Bisher nicht festgesetzte Parkplätze ausserhalb der Bauzone werden nicht im kommunalen Verkehrsplan aufgenommen.
- Für die Industriezone Schöntal wurde aufgezeigt, dass es der Einzonung bedarf, da lokale Gewerbebetriebe zusätzliche, verfügbare Flächen benötigen.
- Anpassung der Einzonung Schöntal, dass keine Flächen innerhalb des Gewässerabstandes zu liegen kommen.
- Anpassungen des Bautyps B, dass keine zusätzlichen Bauten bzw. Anbauten im Gewässerraum zu liegen kommen.
- Verzicht auf die Revision der Weilerkernzonenpläne Unter- und Oberlangenhard aufgrund der derzeitigen Rechtsunsicherheit (Regelung Kleinsiedlungen sind im Kanton Zürich pendent).
- Streichung von einzelnen Vorschriften zur Umgebungsgestaltung (fehlende Rechtsgrundlage des PBG).

Folgende Anliegen wurden aus beiden kantonalen Vorprüfungen **nicht oder nur teilweise berücksichtigt**:

- Auszonung der Strassenparzelle Tösstalstrasse in Rämismühle-Zell wird beibehalten.
- Umzonung des Werkhofs im Schöntal in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird beibehalten.
- Die Anpassung der Waldabstandslinien im Bereich Metzgerareal soll im Gestaltungsplanverfahren koordiniert mit dem Projekt erfolgen.
- Die Parkplätze in bahnhofsnähe in Rikon werden zur Sicherung der Nutzung eingezont (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen), da sie sich aus Sicht der Gemeinde im kantonalen Siedlungsgebiet befinden.
- Auf eine Lockerung der Vorschriften zum Bautyp A sowie der Dachgestaltung in der Kernzone Zell wird verzichtet, da die intakte Qualität des Kerns Zell in einem Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission Zürich gewürdigt wurde.
- Kein Verbot von jeglichen Betrieben für den Detailhandel in der Einzonung Schöntal, da auch bei kleinen Gewerbebetrieben, Verkaufs- und Ausstellungsräume möglich sein müssen.
- Teilweise Streichung von einzelnen Vorschriften zur Umgebungsgestaltung (fehlende Rechtsgrundlage des PBG).
- Die Anzahl Abstellplätze werden aufgrund von Praxiserfahrung nicht weiter reduziert.
- Beibehaltung des Baubereichs C als mögliche Erweiterungen im Kern Zell.

1.3 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom Gemeinderat am 16. März 2023 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 31. März 2023 bis zum 30. Mai 2023.

Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Gesamtrevision der Ortsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. 15 Einwenderinnen und Einwender haben sich mit rund 37 thematisch verbundenen Anträgen (Einzel- bzw. Partikularinteressen) an die Gemeinde gewandt. Darunter haben drei öffentliche Körperschaften, die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sowie die Nachbargemeinden Turbenthal und Weisslingen, zum Entwurf der Ortsplanung Stellung genommen. Zusätzlich wurden 16 individuelle Ortsplanungsgespräche durchgeführt, die weitere wichtige Erkenntnisse und Anregungen hervorgebracht haben. Gemäss § 7 PBG hat das Planungsbüro R+K (Büro für Raumplanung AG, Pfäffikon SZ) die eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen ausgewertet, geprüft und im Bericht "Behandlung der Einwendungen" festgehalten. Dieser Einwendungsbericht wurde an der Planungs- und Baukommissionssitzung vom 13. Juni 2023 genehmigt und verabschiedet. Die berücksichtigten Einwendungen des Berichts "Behandlung der Einwendungen" vom 4. Juli 2023 wurden in die verbindlichen Unterlagen der BZO-Revision eingearbeitet, welche nun zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet werden. Folgende Anliegen wurden in der Gesamtrevision berücksichtigt:

- Aufnahme einer Gestaltungsplanpflicht inkl. Zielsetzungen zur Einzonung Industriezone Schöntal.
- Anpassung der Abgrenzung der Gebiete, in welchen die Anzahl zu erstellender Abstellplätze aufgrund der ÖV-Güte reduziert werden können.
- Neuer Artikel zur verbesserten Gestaltung von Bauten und Anlagen hinsichtlich des Vogelschutzes.
- Neuer Artikel zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen.
- Darstellerische Anpassung der Sammelstrassen aus dem kommunalen Verkehrsplan im Bereich zu den Nachbargemeinden.

2. Erwägungen

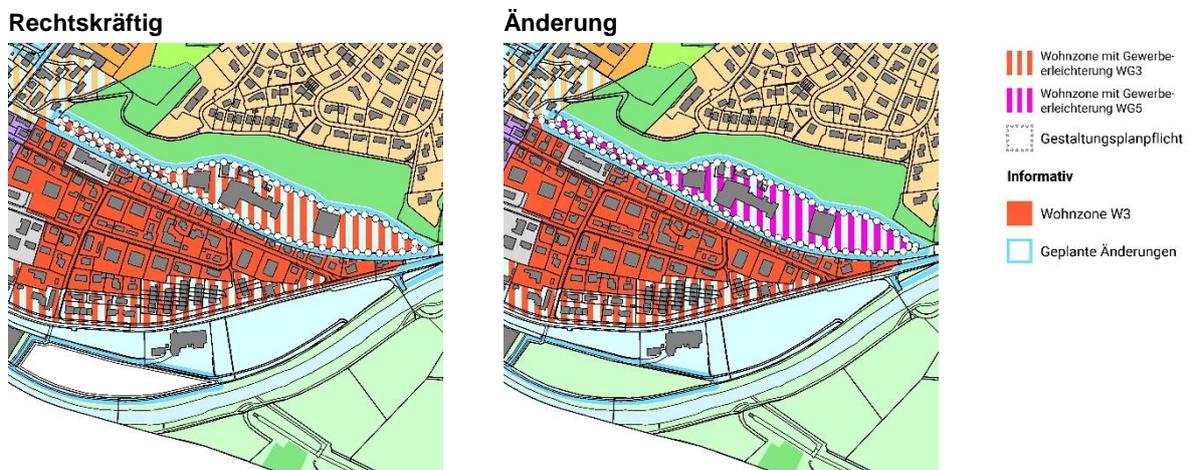
2.1 Erläuterungen zur Gesamtrevision

Die vorliegende Gesamtrevision umfasst die BZO bestehend aus Zonenplan, Bauordnung und allfälligen Ergänzungsplänen sowie der kommunalen Richtplanung bestehend aus dem kommunalen Verkehrsplan. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung der BZO an die geänderten übergeordneten Planungsinstrumente.
- Vorschriften werden an geänderte bzw. neue Bedürfnisse angepasst und hinsichtlich der Praxiserfahrung optimiert.
- Die Bauzonen werden effizient genutzt aber insgesamt nicht vergrössert.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen. An geeigneten Stellen wird die Nutzungsdichte erhöht.
- In den Entwicklungsschwerpunkten und bei grossen Überbauungen werden Qualitäten eingefordert.
- Wichtige Aussenräume werden gesichert und Qualitäten bei Aussenraumgestaltung geschaffen.

2.2 Grosse Zonenplanänderungen – Entwicklung Metzgerareal

Das Metzgerareal in Kollbrunn liegt zurzeit brach. Aufgrund der zentralen Lage, nahe zum Bahnhof soll eine dichte Nutzung ermöglicht werden. Die bestehende Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3 (Ausnützung 60 %) wird zur Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG5 (Ausnützung 100 %) aufgezont. Die qualitativen Anforderungen an die Bebauung werden in den Zielsetzungen zur Gestaltungsplanpflicht aufgenommen.



Umzonung Metzgerareal von Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3 zur WG5

2.3 Grosse Zonenplanänderungen – Entwicklung Areal Spiegelacker

Mit dem Areal Spiegelacker in Rikon wird ein bislang unbebautes Grundstück von der Wohnzone W2 / Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2 zur Wohnzone W3 resp. der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3 aufgezont. Die qualitativen Anforderungen an die Bebauung werden in den Zielsetzungen zur Gestaltungsplanpflicht aufgenommen.

Rechtskräftig



Änderung



- Wohnzone W2
- Wohnzone W3
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG2
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG3
- Gestaltungsplanpflicht
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Umzonung Spiegelacker von Wohnzone W2c zur Wohnzone W3 und Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG2 zur WG3

2.4 Grosse Zonenplanänderungen – Einzonung Industriezone Schöntal

Die Industrie- und Gewerbe-zonen sind in der Gemeinde bereits zu einem grossen Teil genutzt, weshalb es für lokale Gewerbebetriebe an neuen, un bebauten Bau-zonen für Industrie- und Gewerbe-zonen fehlt. Mit der Einzonung Schöntal kann die Gemeinde diese Flächen schaffen und diese gezielt Interessierten abgeben, da sich das Land im Besitz der Gemeinde befindet. Die qualitativen Anforderungen an die Bebauung werden in den Zielsetzungen zur Gestaltungsplanpflicht aufgenommen. Darin wird unter anderem ein hoher Anteil an Solaranlagen sowie die ökologische Gestaltung des Siedlungsrandes festgelegt.

Rechtskräftig



Änderung



- Industriezone I
- Informativ**
- Gestaltungsplanpflicht
- Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen öB
- Landwirtschaftszone Lk
- Geplante Änderungen

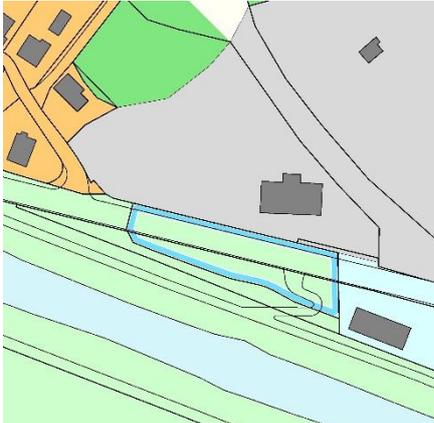
Einzonung Schöntal von der Landwirtschaftszone zur Industriezone I mit GP-Pflicht

Zur Klärung, ob eine Einzonung Schöntal durch die Baudirektion genehmigt werden könnte, wurde im Dezember 2022 ein Gemeindegespräch mit dem ARE geführt. Das ARE hat die Gemeinde nachfolgend informiert, dass eine Einzonung aus Sicht der Baudirektion nicht genehmigungsfähig wäre. Die Gemeinde ist jedoch von der Notwendigkeit der Einzonung überzeugt und plant, die Planungsmassnahme weiterzuverfolgen. Unter anderem sieht auch die Region Winterthur und Umgebung, wie die Gemeinde, grundsätzlich den Bedarf und die Notwendigkeit für eine Einzonung.

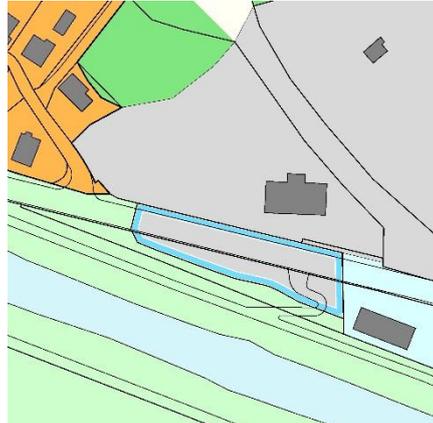
2.5 Grosse Zonenplanänderungen – Einzonung Parkplätze Rikon

Nahe zum Bahnhof Rikon gelegen bestehen zwei Parkieranlagen bereits seit Jahrzehnten. Bislang befinden sich die Parkplätze jedoch in der Landwirtschaftszone. Zur langfristigen Sicherung der Parkplätze werden diese der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Für die Einzonung wird die Gemeinde eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwertes leisten müssen.

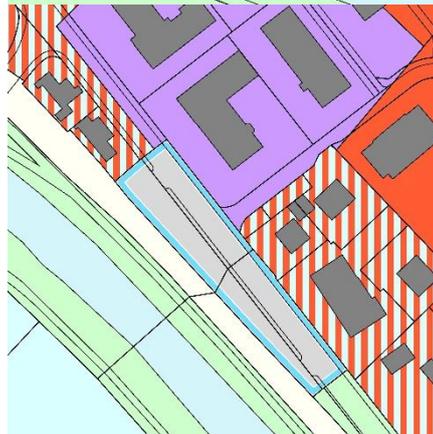
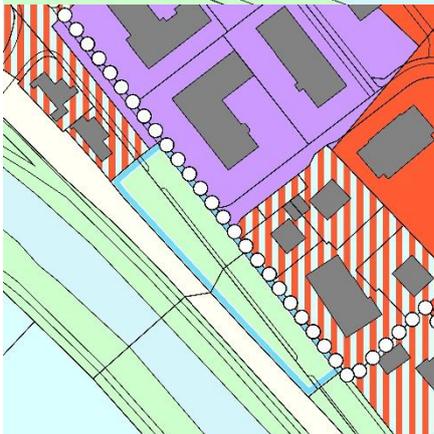
Rechtskräftig



Änderung



- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB
- Informativ**
- Landwirtschaftszone Lk
- Geplante Änderungen

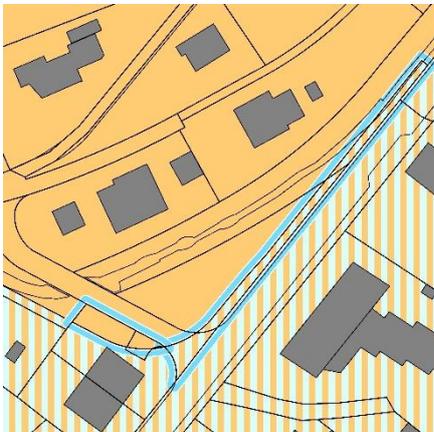


- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB
- Informativ**
- Landwirtschaftszone Lk
- Zentrumszone Z
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3
- Geplante Änderungen

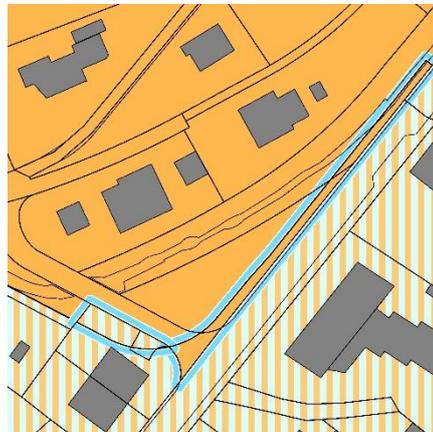
Einzonung Parkplätze Rikon

2.6 Weitere Zonenplanänderungen

Rechtskräftig



Änderung



- Wohnzone W2
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Zonengrenzkorrektur Kollbrunn

Rechtskräftig



Zonengrenzkorrektur Kollbrunn

Änderung



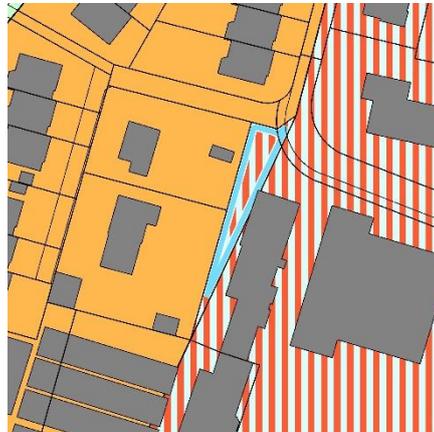
- Industriezone I
- Informativ**
- Landwirtschaftszone Lk
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



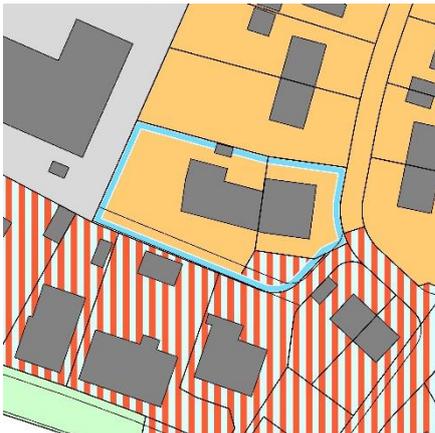
Zonengrenzkorrektur Rikon

Änderung



- Wohnzone W2
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG3
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



Zonengrenzkorrektur Rikon

Änderung



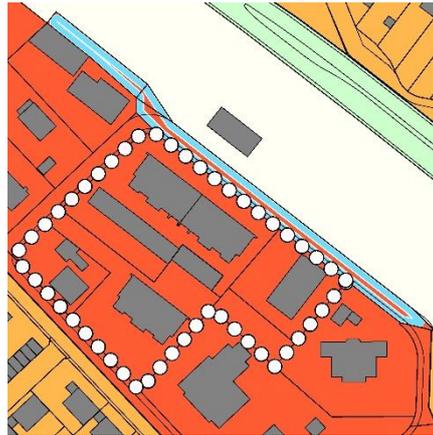
- Wohnzone W2
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG3
- Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen öB
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



Zonengrenzkorrektur Rämismühle

Änderung



- Wohnzone W3
- Gestaltungsplanpflicht
- Landwirtschaftszone Lk
- Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



Zonengrenzkorrektur Zell

Änderung



- Wohnzone W3
- Landwirtschaftszone Lk
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



Auszonung Tösstalstrasse Rämismühle-Zell

Änderung



- Wohnzone W3
- Landwirtschaftszone Lk
- Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone
- Informativ**
- Wohnzone W2
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



Auszonung Rikon

Änderung



- Wohnzone W2
- Landwirtschaftszone Lk
- Informativ**
- Wald
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WGZ
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



Anpassung Abgrenzung Terrassenhausbauvorschriften Kollbrunn

Änderung



- Terrassenhaus-
bauvorschriften
- Informativ**
- Wohnzone W2
- Wald
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WGZ
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



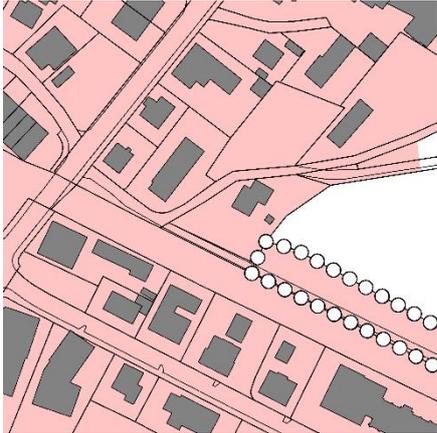
Umzonung Werkhof Rikon

Änderung

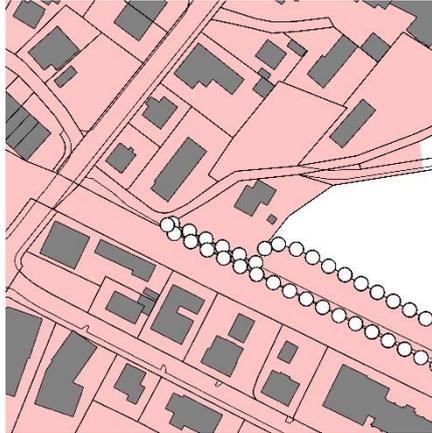


- Industriezone I
- Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen öB
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Rechtskräftig



Änderung



Anpassung Perimeter GP-Pflicht Metzgerareal Kollbrunn

 Gestaltungsplanpflicht

Informativ

 Bauzone

Rechtskräftig



Änderung



Anpassung Perimeter GP-Pflicht Zentrum Rikon

 Gestaltungsplanpflicht

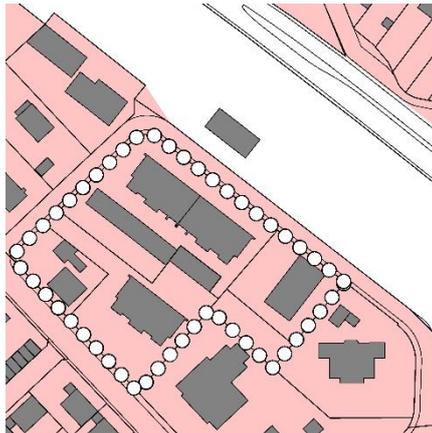
Informativ

 Bauzone

Rechtskräftig



Änderung



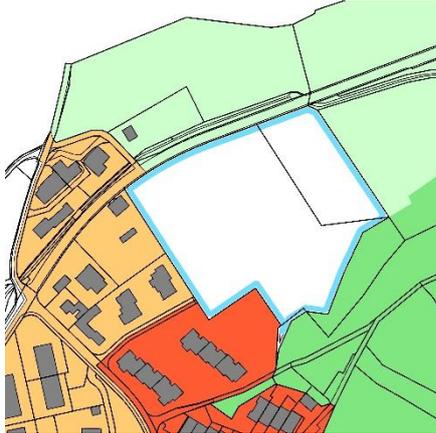
Aufnahme Gestaltungsplanpflicht Rämismühle

 Gestaltungsplanpflicht

Informativ

 Bauzone

Rechtskräftig



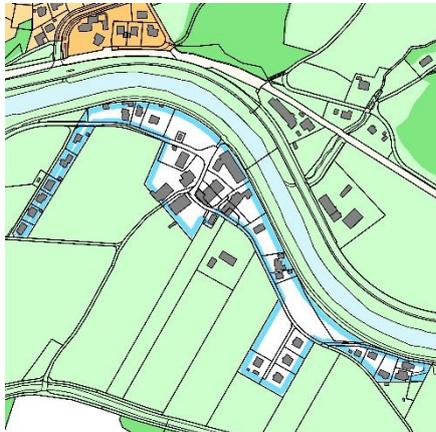
Änderung



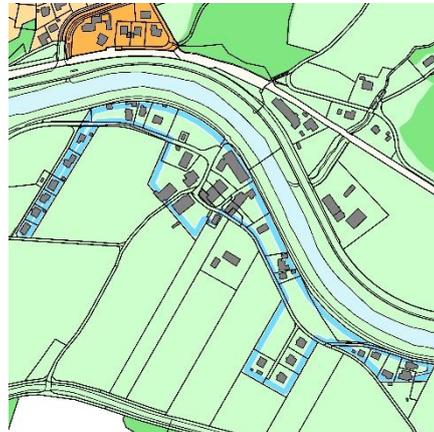
- Reservezone
- Landwirtschaftszone Lk
- Informativ**
- Wald
- Geplante Änderungen

Zuweisung Reservezone zur Landwirtschaftszone Kollbrunn

Rechtskräftig



Änderung



- Reservezone
- Landwirtschaftszone Lk
- Informativ**
- Geplante Änderungen

Zuweisung Reservezone zur Landwirtschaftszone Kollbrunn

Rechtskräftig



Änderung



- Reservezone
- Landwirtschaftszone Lk
- Informativ**
- Industriezone I
- Geplante Änderungen

Zuweisung Reservezone zur Landwirtschaftszone Kollbrunn

2.7 Wichtige Änderungen Bauordnung – IVHB

Mit der Gesamtrevision müssen die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), wie sie der Kanton Zürich umsetzt, angepasst werden. Unter anderem wird anstelle des bisherigen Begriffs "Gebäudehöhe" der Begriff "Fassadenhöhe" verwendet. Damit einher geht auch ein Wechsel der Messweise. Anstelle des Messpunkts auf der Dachkonstruktion wird nun unter der Dachkonstruktion gemessen. Durch die Veränderung der Messweise können Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion höher ausfallen (ca. 30 – 50 cm) was im Sinne der Verdichtung akzeptiert wird.

Die bisherige "Freiflächenziffer" wird durch die "Grünflächenziffer" ersetzt. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer können bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet werden. Das Mass muss folglich überprüft und angepasst werden. So wird bei Bauten in der Industrie- und Gewerbezone die Freiflächenziffer von 15 % in eine Grünflächenziffer von 10 % überführt.

Anstelle des bisherigen Begriffs "gewachsener Boden" wird neu das "massgebende Terrain" verwendet. Als das massgebende Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (§ 5 Allgemeine Bauverordnung [ABV]). Die bisher verwendeten Begriffe "besondere Gebäude" und "unterirdische Gebäude" werden durch "Klein- und Anbauten" sowie "unterirdische Bauten" und "Unterniveaubauten" ersetzt.

2.8 Wichtige Änderungen Bauordnung – Zusammenlegung Wohnzone W2b und W2c

In der Wohnzone W2b kann gemäss rechtskräftiger Bauzone das gleiche vertikale Gebäudevolumen (gleiche Vorschriften zur Fassadenhöhe bei hoher max. Gebäudelänge) wie in der W2c erstellt werden. Effektiv kann jedoch nur ein Dachgeschoss genutzt werden. Ursprünglich wurden die W2b und W2c eingeführt, um einen gestaffelten Übergang zwischen Quartieren mit Einfamilien- (W2a) und Mehrfamilienhäusern in der W3 zu schaffen. Eine solche Abstufung ist jedoch tatsächlich nicht wahrnehmbar – es sind zahlreiche Quartiere mit (Reihen-)Mehrfamilienhäusern entstanden.

Im Sinne einer Verdichtung und Vereinfachung werden die W2b und W2c deshalb zur Wohnzone W2 zusammengeführt. Für die bisherige Wohnzone W2b erhöht sich die Ausnützungsziffer dadurch leicht um 5 %, die max. Gebäudelänge um 5 m und es wird die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ermöglicht. Im Rahmen der Zusammenlegung wird bei der Wohnzone W2c die Gebäudelänge um 5 m verkürzt und der grosse Grenzabstand auf 8 m herabgesetzt.

Mit der Änderung können viele Grundeigentümer der bisherigen Wohnzone W2b in der neuen Wohnzone W2 durch die Ausnützungserhöhung z. B. das zweite Dachgeschoss ausbauen oder anderweitige Erweiterungen vornehmen.

2.9 Wichtige Änderungen Bauordnung – Zielsetzungen GP-Pflicht

Mit einem Gestaltungsplan (GP) soll eine höhere Qualität der Bebauung erreicht werden. Im Gemeindegebiet bestehen bereits verschiedene GP-Pflichten sowie rechtskräftig ausgearbeitete GP. Für alle GP-Pflichten innerhalb der Gemeinde werden im Anhang der Bauordnung Zielsetzungen aufgenommen, welche Themen bei der Bebauung besonders zu beachten sind. In einem Gebiet mit hoher möglicher Dichte sind z. B. die öffentlichen und quartierinternen Freiräume wichtig, weshalb im GP aufzuzeigen ist, wo sich diese befinden und welche Qualitäten sie aufweisen. Über die Zielsetzungen kann eine Entwicklung im Sinne der öffentlichen Interessen bewirkt werden.

2.10 Wichtige Änderungen Bauordnung – Ökologie, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen und einer damit einhergehenden Verdichtung wird die Gestaltung der Umgebungsbereiche zunehmend wichtiger. Die Anforderungen an diese Räume wachsen stetig. Sie sollen den Bewohnenden einen Nutzen bringen und zur Erholung beitragen. Über eine ökologische Gestaltung soll ein positiver Beitrag zum Lokalklima und eine hohe Biodiversität erreicht werden. In der Revision wurden in der Bauordnung verschiedene Aspekte aufgenommen:

- Flachdächer sind zu begrünen, wo sie nicht als Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden.
- Es sind Bepflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen vorzunehmen.
- Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten. In der Industrie- und Gewerbezone wird dies zudem über die Grünflächenziffer gesichert.
- Bestehende Vorgärten und der typische Baumbestand sind möglichst zu erhalten.
- Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem möglichst wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
- Zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung wurde eine wegweisende Richtlinie ausgearbeitet, welche helfen soll, den Dialog zwischen der Bauherrschaft und dem Bauamt bei Bauprojekten dahingehend zu verbessern.
- Lichtemissionen sollen so weit als möglich begrenzt werden. Beleuchtungen in den Naturräumen sind zu vermeiden.
- Bei Neu- und Umbauten wird auf den Vogelschutz geachtet und die Projekte dahingehend optimiert.
- Bei Arealbebauungen und Gestaltungsplänen ist ein Umgebungsgestaltungskonzept von einer ausgewiesenen Fachperson zu erarbeiten.

Mit den vorgesehenen Änderungen kann auch innerhalb des Siedlungsgebiets eine Verbesserung der Ökologie sowie der Aufenthaltsqualität erreicht werden.

2.11 Wichtige Änderungen Bauordnung – Anzahl Abstellplätze

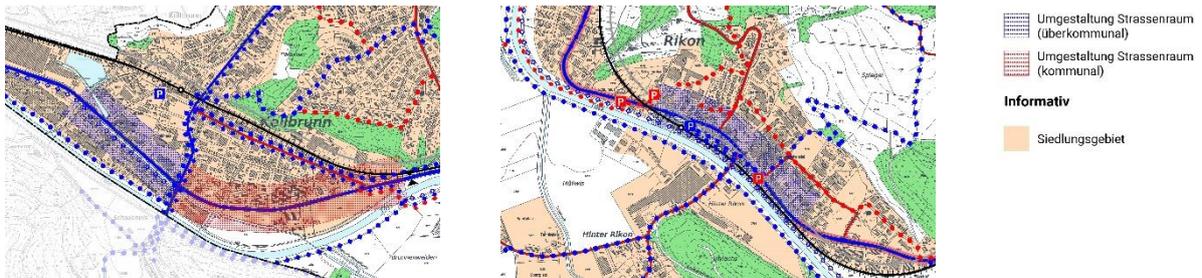
Bezüglich der Anzahl Abstellplätze hat die Gemeinde in der Vergangenheit festgestellt, dass verschiedentlich Autos anstelle auf dem Grundstück auf öffentlichem Grund abgestellt werden. Dies ist nicht im Sinne der Gemeinde als auch der kantonalen Gesetzgebung (§ 242 PBG). Folglich wurden die Werte vertieft geprüft und angepasst. Die Systematik wurde gemäss der kantonalen Wegleitung vorgenommen, die Werte wurden jedoch an die Situation der Gemeinde angepasst. Neu eingeführt wird die Möglichkeit zur Reduktion der Anzahl Abstellplätze anhand Güte der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (im nahen Umfeld der Bahnhaltstellen). Wo folglich eine Alternative zum Auto vorhanden ist, kann die nachzuweisende Anzahl Abstellplätze reduziert werden.

Die Gemeinde Zell weist die besondere Ausgangslage auf, dass einzelne Ortsteile über eine gute ÖV-Güte verfügen, gleichzeitig die Erschliessung durch den ÖV ausserhalb sehr schnell abnimmt. Für diese Gebiete ausserhalb ist eine höhere Nutzung von Autos zu beobachten, weshalb hier mehr Abstellplätze eingefordert werden.

Verstärkt wird auch auf die Anzahl Abstellplätze für Velos geachtet. Neben einer leichten Erhöhung der Abstellplätze für Wohnnutzungen sollen auch für die weiteren Nutzungen (Dienstleistungen, Gewerbe etc.) Vorschriften zu Veloabstellplätzen gemacht werden. Die Abstellplätze sind zudem einfach zugänglich und möglichst nahe am Gebäudeeingang anzuordnen und gedeckt auszuführen.

2.12 Revision kommunaler Verkehrsplan / Aufhebung weitere kommunale Richtpläne

Die rechtskräftigen kommunalen Richtpläne werden mit Ausnahme des kommunalen Verkehrsplans aufgehoben. Mit der räumlichen Entwicklungsstrategie werden die räumlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde bereits genügend aufgezeigt. Zudem sind über den kantonalen und den regionalen Richtplan detaillierte Festlegungen für das Gemeindegebiet getroffen. Von den kommunalen Richtplänen ist einzig der kommunale Verkehrsplan weiterhin obligatorisch, weshalb dieser revidiert wird. Von grosser Bedeutung sind in diesem Zusammenhang vor allem die Umgestaltungen des Strassenraums auf der Tösstalstrasse in Kollbrunn und Rikon.



Umgestaltung Strassenraum Tösstalstrasse in Kollbrunn und Rikon

3. Auswirkungen

Mit der Gesamtrevision wird die Planung der Gemeinde auf die geänderten Rahmenbedingungen angepasst und die Basis für die künftige Entwicklung gelegt. Mit dem Fokus auf der qualitativen Entwicklung soll auch die Lebensqualität der Gemeinde erhalten und vereinzelt gesteigert werden.

3.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten

Mit der Gesamtrevision wird ein zusätzliches Einwohner- und Arbeitspotenzial von rund 250 Personen geschaffen, über Aufzonungen von Gebieten, welche bisher nicht bebaut sind. Die weitaus grösseren Reserven bestehen bereits heute rechtskräftig im Zonenplan in nicht bebauten Gebieten oder unternutzten Flächen (z. B. Grundstücke, welche noch nicht 100 % der Ausnützung konsumiert haben). Durch die Einzonung Industriezone Schöntal kann dem lokalen Gewerbe verfügbare Flächen geboten werden, was weitere Arbeitsplätze in der Gemeinde binden kann.

3.2 Mehrwertausgleich

Bei Einzonungen sowie Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Aufgrund der Einzonung der Industriezone Schöntal, den öffentlichen Parkplätzen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Zuweisung der Bahnhofstrasse in Rämismühle zur Wohnzone entsteht ein Mehrwert von rund CHF 1.8 Mio., auf welchen 20 % kantonale Mehrwertabgabe zu leisten sind.

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe von 25 % fällig (Art 3a/b der Bauordnung). Eine Abgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche von 1'200 m² (Art. 3a der Bauordnung) oder der Mehrwert grösser als CHF 250'000.00 ist. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit der öffentlichen Auflage schriftlich über die berechneten Mehrwerte ihrer Grundstücke informiert. Die Mehrwertabgabe muss gemäss § 21 f Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) erst dann entrichtet werden, wenn ein Gebäude auf dem betroffenen Grundstück um mehr als 100 m² erweitert wird. Die Veräusserung oder Sanierung der bestehenden Liegenschaften löst keine Fälligkeit aus.

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell des kantonalen Amtes für Raumentwicklung. Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung.

Gesamthaft resultiert über die Gesamtrevision ein kommunaler Mehrwertausgleichsbetrag von CHF 8.6 Mio. zu Gunsten der Gemeinde Zell. Nur auf wenigen Grundstücken ist jedoch die kommunale Mehrwertabgabe von 25 % zu leisten, da der grosse Teil keinen Mehrwert von mehr als CHF 100'000.00 (fixer Abzug in der Berechnung der Mehrwertabgabe, § 19 Abs. 4 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) des Kantons Zürich) erreicht.

4. Verabschiedung durch Planungs- und Baukommission

Der an der Planungs- und Baukommissionssitzung vom 13. Juni 2023 überarbeitete Bericht "Behandlung der Einwendungen" vom 4. Juli 2023 stellt ein wichtiges Dokument, insbesondere der nicht berücksichtigten Einwendungen der Gesamtrevision der Ortsplanung sowie der Teilrevision des kommunalen Verkehrsrichtplans dar. Gegen die nicht berücksichtigten Einwendungen kann nach der Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung, der Genehmigung durch die Baudirektion und der darauffolgenden öffentlichen Auflage Rekurs erhoben werden.

5. Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Gesamtrevision der Ortsplanung und die Teilrevision kommunale Richtplanung zu genehmigen.

ANTRAG

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung und die Teilrevision kommunale Richtplanung wird mit folgenden Unterlagen bewilligt:
 - Synopsis Bauordnung vom 4. Juli 2023
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision der Ortsplanung vom 4. Juli 2023
 - Zonenplan 1:5'000 vom 4. Juli 2023
 - Kernzonenplan Zell 1:500 vom 4. Juli 2023
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision kommunale Richtplanung vom 4. Juli 2023
 - Richtplantext zur Teilrevision kommunale Richtplanung vom 4. Juli 2023
 - Verkehrsplan 1:5'000 vom 4. Juli 2023
 - Behandlung der Einwendungen zur Gesamtrevision der Ortsplanung und Teilrevision kommunale Richtplanung vom 4. Juli 2023

ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Zell wurde zuletzt 1995 gesamthaft revidiert. Seither erfolgten jedoch verschiedene rechtliche und planerische Anpassungen auf Stufe Bund und Kanton, welche eine Überarbeitung und Anpassungen notwendig machen. Die Planungs- und Baukommission hat eine Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeitet, in Absprache mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE). Der Gemeinderat präsentiert nun den Vorschlag für die Gesamtrevision der Ortsplanung, und empfiehlt der Gemeindeversammlung, diese – sowie die Teilrevision kommunale Richtplanung – zu genehmigen.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag sowie die entsprechenden Unterlagen geprüft. Aus Sicht der RPK ergeben sich durch die Anpassungen der BZO keine nennenswerten finanziellen Auswirkungen auf die Bilanz und Erfolgsrechnung der Gemeinde. Allfällige Auswirkungen beschränken sich auf eine mögliche Änderung der Bewertung der Liegenschaften

im Gemeindebesitz. Eine Stellungnahme der RPK zu diesem Geschäft ist daher nicht notwendig.

Rikon, 6. August 2023
Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Zell

PRÄSENTATION UND ÄNDERUNGSANTRÄGE

Planungs- und Bauvorsteherin Patricia Heuberger präsentiert das Geschäft. Die Stimmberechtigten werden aufgefordert, beim jeweiligen Plan oder Artikel ihre Einwendungen resp. Änderungsanträge einzubringen, über die fortlaufend abgestimmt werden.

Patricia Heuberger präsentiert:

- den Bericht zu den nichtberücksichtigten und berücksichtigten Einwendungen,
- die Bestandteile der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan, Kernzonenplan Zell, Bauordnung, Komm. Verkehrsplan),
- den Zonenplan und seine Änderungen,
- den Zonenplan Kollbrunn,
- den Zonenplan Rikon,

Renate Keller, Zell, stellt einen **Änderungsantrag**: Sie beantragt, dass es im **Schöntal keine Umzonung von der Industriezone in die Zone für Öffentliche Bauten** gibt.

Keine weiteren Änderungsanträge.

Abstimmung: Der **Gemeinderatsantrag** erhält **49 Ja-Stimmen** und gilt als **angenommen**. Die Abstimmung über den **Änderungsantrag** erhielt **10 Ja-Stimmen**.

- den Zonenplan Rämismühle-Zell,
- den revidierten Zonenplan (gesamt)

Eine Person verlässt den Saal: 66 Personen.

- den Kernzonenplan Zell,
- die Bauordnung,

Änderungsanträge zur Bauordnung, Artikel 64 (neu) – Umgebungsgestaltung

Belinda Pudil, Rikon, möchte invasive Neophyten verbieten und stellt einen **Änderungsantrag**.

Abstimmung: Der Gemeinderatsantrag erhält 20 Stimmen. **Der Änderungsantrag 1 zu Artikel 64 Umgebungsgestaltung, Abs. 2: invasive Neophyten sind nicht gestattet. Der Änderungsantrag erhält 39 Ja-Stimmen und gilt somit als angenommen.**

Daniel Marti, Kollbrunn, **macht den Hinweis zu Artikel 64, Abs. 2**, standortgerechte Bepflanzung, dass sich eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung gerade im

Strassenraum kaum mehr realisieren lässt. Es gebe keine einheimischen Pflanzen mehr, die das mitmachen. Er beantragt, den Absatz wie folgt abzuändern:

Wo es die Standortqualität zulässt ist die Umgebung mit einheimischen Bepflanzungen zu gestalten.

Abstimmung: Der Änderungsantrag 2 wird grossmehrheitlich angenommen (57 Stimmen). Auf die Aufnahme der Gegenstimmen zum Gemeinderatsantrag wird verzichtet.

Änderungsanträge zur Bauordnung, Artikel 69 – Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Markus Lanter, Rikon, stellt einen **Änderungsantrag 1**:

Abstellplätze bei der **Nutzungsart Wohnen, Bewohner/Beschäftigten bis 80 m² Hauptnutzfläche: 1 Parkplatz pro Wohnung anstelle von 1,5 Parkplätzen.**

Abstimmung: Diese ergibt **33 Ja-Stimmen für den Änderungsantrag.** Der Antrag des Gemeinderates unterliegt mit 24 Ja-Stimmen.

Markus Lanter, Rikon, stellt **Änderungsantrag 2**:

Abstellplätze bei der **Nutzungsart Gewerbe- und Industriebauten: 2 Parkplätze pro 4 Arbeitsplätze statt 3 Parkplätze pro 4 Arbeitsplätze.**

Abstimmung: Diese ergibt **30 Ja-Stimmen für den Gemeinderatsantrag.** Der **Änderungsantrag unterliegt** mit 28 Ja-Stimmen.

Markus Lanter, Rikon, stellt **Änderungsantrag 3**:

Abstellplätze bei der **Nutzungsart Verkaufsgeschäfte: 2 Parkplätze statt 3 Parkplätze bei 40 m² Verkaufsfläche.**

Abstimmung: Diese ergibt **38 Ja-Stimmen für die Vorlage des Gemeinderates.** Der **Änderungsantrag unterliegt** mit 18 Ja-Stimmen.

Eine Person verlässt den Saal: neu 65 Personen.

Markus Lanter, Rikon, beantragt dem Souverän, einen zusätzlichen Absatz im Artikel 69 einzufügen mit der Ergänzung zu Garagenvorplätzen und stellt **Änderungsantrag 4**:

Zusätzlicher Absatz zu Artikel 69: Vorplätze können als Parkplatz angerechnet werden, wenn die Vorplätze nicht als Durchfahrt für Dritte oder als Zufahrt zu Sammelgaragen dienen.

Abstimmung: Diese ergibt **52 Ja-Stimmen**, somit ist der **Änderungsantrag grossmehrheitlich angenommen.**

- den Anhang A: Zielsetzungen zu Gestaltungsplanpflichten
 - Gestaltungsplanpflicht Metzgerareal, Kollbrunn
 - Gestaltungsplanpflicht Einzonung Schöntal, Rikon
 - Gestaltungsplanpflicht Am Sunnehang, Rikon
 - Gestaltungsplanpflicht Spiegelstrasse, Rikon
 - Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Rämismühle, Rämismühle

- den Anhang B: Richtlinien Umgebungsgestaltungen
 - Beurteilung Einfriedigungen und Mauern

Daniel Marti, Rikon, stellt einen **Änderungsantrag** zu Art. 66; Einfriedigungen und Mauern. Es soll ein neuer **Absatz 2** aufgenommen werden: Einfriedigungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Abstimmung: Der Souverän stimmt dem Antrag des Gemeinderates mit 34 Ja-Stimmen zu. Der Änderungsantrag unterliegt diesem mit 29 Ja-Stimmen.

- Beurteilung Spiel- und Ruheflächen
- Beurteilung Gartenbereiche
- Beurteilung Überbauung
- den Anhang C: Reduktionsgebiete Abstellplätze für Motorfahrzeuge
 - Reduktionsgebiete Kollbrunn
 - Reduktionsgebiete Rikon
 - Reduktionsgebiete Rämismühle-Zell
- den kommunalen Verkehrsplan (Richtplan).

Es werden keine weiteren Voten mehr gewünscht. Es folgt die Hauptabstimmung über das gesamte Geschäft.

HAUPTABSTIMMUNG

Die Gemeindeversammlung genehmigt die bereinigte Vorlage mit 63 Ja-Stimmen grossmehrheitlich.

BESCHLUSS

1. Die bereinigte Vorlage zur Gesamtrevision der Ortsplanung und die Teilrevision kommunale Richtplanung wird mit folgenden Unterlagen bewilligt:
 - Synopsis Bauordnung vom 4. Juli 2023
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision der Ortsplanung vom 4. Juli 2023
 - Zonenplan 1:5'000 vom 4. Juli 2023
 - Kernzonenplan Zell 1:500 vom 4. Juli 2023
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision kommunale Richtplanung vom 4. Juli 2023
 - Richtplantext zur Teilrevision kommunale Richtplanung vom 4. Juli 2023
 - Verkehrsplan 1:5'000 vom 4. Juli 2023
 - Behandlung der Einwendungen zur Gesamtrevision der Ortsplanung und Teilrevision kommunale Richtplanung vom 4. Juli 2023

2. Mitteilung durch Protokollauszug per E-Mail an:

- 2.1 Michael Stahel, Präsident RPK, Alte Tösstalstrasse 18, 8487 Rämismühle
- 2.2 R+K Büro für Raumplanung AG, René Ott, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ
- 2.3 Planungs- und Bauvorsteherin
- 2.4 Bereich Planung und Bau
- 2.5 Vorarchiv Gemeinderatskanzlei

Geschäfts-Nr. 2022-42

Traktandum Nr. 2

- 16 Gemeindeorganisation**
 - 16.04.10 Initiativen, Anfragen, Petitionen**
 - Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz von Michael Stahel in Sachen**
 - Öffnungszeiten Gemeindeverwaltung**
-

Referentin: Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann

WEISUNG**1. Anfragerecht**

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeinderat. Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Gemeindeversammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat spätestens einen Tag vor dieser Gemeindeversammlung schriftlich. In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Gemeindeversammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet (§ 17 Gesetz über das Gemeindewesen [Gemeindegesetz] vom 20. April 2015, LS 131.1).

2. Anfrage für die Gemeindeversammlung vom 18. September 2023**2.1. Anfrage von Michael Stahel in Sachen Öffnungszeiten Gemeindeverwaltung**

Mit Schreiben vom 10. August 2023 erfolgte die nachfolgende Anfrage gemäss § 17 Gemeindegesetz zur Beantwortung im Rahmen der nächsten Gemeindeversammlung.

Rämismühle, 10. August 2023

Gemeinderat Zell
z.H. Regula Ehrismann
Gemeindeverwaltung
Spiegelacker 5
8486 Rikon

Anfrage im Sinne von Artikel 17 Gemeindegesetz für die September-GV 2023

Liebe Regula;
liebe Kolleginnen und Kollegen des Gemeinderats

Ich erlaube mir, für die nächste Gemeindeversammlung eine Anfrage zu den aktuellen sowie den geplanten Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung einzureichen:

"Kürzlich musste mein Sohn für einen Behördengang, welcher zwingend persönlich durchzuführen ist, zur Einwohnerkontrolle. Überrascht stellten wir fest, dass diese aktuell nur am Vormittag ab 08.00 Uhr geöffnet ist; nachmittags nur nach telefonisch vereinbartem Termin – und nur bis 16.30 Uhr. Für eine berufstätige Person, welche nicht in der Gemeinde arbeitet, ist somit ein Behördengang faktisch nur möglich, wenn ein halber Ferientag bezogen wird (oder der Arbeitgeber eine Ausnahme erlaubt). Kommt dazu, dass die Gemeindeverwaltung an jedem möglichen "Brückentag" geschlossen bleibt (z.bsp. Montag, 31. Juli 2023). Ich verstehe es so, dass die Öffnungszeiten nach Umzug in das renovierte Gemeindehaus angepasst werden. Meine entsprechende Anfrage (bzw. eher Bitte) lautet wie folgt: wäre es möglich, dass die Gemeindeverwaltung wenigstens an einem Tag in der Woche länger offen hat – konkret bis 19.00 Uhr? Alternativ kann an einem anderen Halbtage geschlossen bleiben (z.bsp. Montagmorgen). Zudem sollte der GR evaluieren, ob die Schalter der Gemeindeverwaltung nicht sinnvollerweise an allen Wochentagen, an welchen Geschäfte in Zell regulär offen haben, ebenfalls geöffnet sein sollten. Es entschliesst sich mir, weshalb die Gemeindeverwaltung an jedem "Brückentag" geschlossen sein soll – gerade solche Tage eignen sich optimal für Behördengänge.

Gerne erhalte ich dazu Eure Antwort bzw. Einschätzung."

Freundliche Grüsse

Michael Stahel

2.2 Gemeinderätliche Antwort vom 29. August 2023

Mit der mündlichen Beantwortung der Anfrage an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 ist Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann zuständigkeithalber zu beauftragen. – Der Gemeinderat beantwortet die Anfrage fristgerecht wie folgt:

1. Anlässlich des Umzugs der Verwaltung aus dem Provisorium ins modernisierte Gemeindehaus in der Zeit vom 4. bis 6. September 2023 hat die Geschäftsleitung in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat mit Beschluss vom 13. Juli 2023 die Öffnungszeiten der Verwaltung ab 7. September 2023 neu festgelegt:

Mittels Versand eines Flyers in der Kalenderwoche 35 wurde die Bevölkerung vor dem Umzug darüber informiert. Auch auf der Website ist folgende Information abrufbar:

Öffnungszeiten Gemeindeverwaltung:

Montag	09.00 – 11.30 Uhr	13.30 – 18.30 Uhr
Dienstag	08.30 – 11.30 Uhr	
Mittwoch und Donnerstag	08.30 – 11.30 Uhr	13.30 – 16.30 Uhr
Freitag	07.00 – 14.00 Uhr	

Die Abteilung Soziales bleibt am Donnerstag den ganzen Tag geschlossen.

Für besondere Anliegen können telefonisch gerne auch Termine ausserhalb dieser Öffnungszeiten vereinbart werden.

2. Wir erachten diesen Hinweis als Dienstleistung an die Bevölkerung, dass auch Einwohnerinnen und Einwohner, die tagsüber keine Möglichkeit sehen, auf der Verwaltung ihre Geschäfte zu verrichten, ausserhalb der Öffnungszeiten einen Termin vereinbaren können.
3. Gerne informieren wir Sie weiter, dass beispielsweise der Dienstagnachmittag für ungestörtes Arbeiten oder Teamsitzungen genutzt werden wird.

2.3 Antwort der anfragenden Person

Michael Stahel hat sich infolge Krankheit von der Gemeindeversammlung abgemeldet. Da er mit der Antwort einverstanden war, zog er die Anfrage am Tage der Versammlung zurück.

Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann weist kurz auf die Anfrage und die Antwort hin, die beide im Beleuchtenden Bericht abgedruckt waren.

2.4 Diskussion

Keine Diskussion.

Geschäfts-Nr. 2022-262

Traktandum Nr. 3

28 **Liegenschaften, Grundstücke**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
 Reporting Erweiterung Schulanlage Engelburg, Rikon

Referent: Liegenschaftenvorsteher Markus Kernen

Liegenschaftenvorsteher Markus Kernen präsentiert den aktuellen Stand zur Erweiterung der Schulanlage Engelburg in Rikon.

Abschluss der Versammlung

Die Gemeindepräsidentin beendet den offiziellen Teil der Gemeindeversammlung mittels ausführlicher Rechtsbelehrung und dem Hinweis auf die Publikation des Gemeindeversammlungsprotokolls am Freitag, 22. September 2023. Auf die entsprechende Frage der Versammlungsleiterin, Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann, werden gegen die Durchführung der heutigen Gemeindeversammlung keine Einwände erhoben.

Die Gemeindeversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

- innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 21a und § 22 Abs. 1 VRG);
- innert 30 Tagen schriftlich Rekurs wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung (§ 19 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 Abs. 1 und § 22 Abs. 1 VRG)

beim Bezirksrat Winterthur einzureichen wäre.

Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann dankt allen Stimmberechtigten für die Teilnahme an der heutigen Versammlung und lädt die Anwesenden im Namen des Gemeinderates zum anschliessenden Gemeindeversammlungs-Apéro ein.

Schluss der Gemeindeversammlung: 23.10 Uhr

Für die Richtigkeit des Protokolls

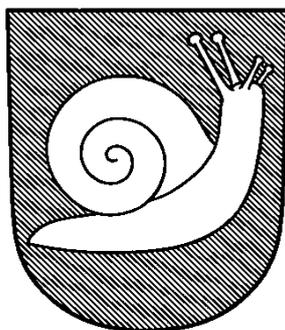
Die Versammlungsvorsteherschaft

Regula Ehrismann
Gemeindepräsidentin

Claudia Oswald
Gemeindeschreiberin

700.1

Gemeinde Zell



Bau- und Zonenordnung (BZO)

vom 18. September 2023

Die Gemeinde Zell erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 ZONENORDNUNG

Artikel 1 Zonenordnung

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist:

- A Kernzone K
- B Zentrumszone Z
- C Zentrumszone Kollbrunn ZK
- D Wohnzone
 - zweigeschossige Wohnzone W2a
 - zweigeschossige Wohnzone W2
 - dreigeschossige Wohnzone W3
 - zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2
 - dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3
 - fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5
- E Gewerbe- und Industriezone
 - Gewerbezone G
 - Industriezone I
- F Zone für öffentliche Bauten ÖB
- G Erholungszone E
- H Freihaltezone F
- I Reservezone R

Artikel 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen

Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende besonderen Institute festgelegt:

- a) Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien
- b) Arealüberbauungen und Gestaltungspläne
- c) Aussichtsschutz
- d) Terrassenhäuser
- e) Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone Kollbrunn

Artikel 3 Zonenplan und Ergänzungspläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 rechtsverbindlich; für die Kernzonen gelten der Kernzonenplan Zell 1:500 und die Kernzonenpläne Weiler Unterlangenhart und Weiler Oberlangenhart 1:1000.

² Die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne zur Darstellung der besonderen Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.

Artikel 4 Erhebung einer Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Artikel 5 Erträge einer Mehrwertabgabe

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

A Kernzone K

Artikel 6 Grundsatz

¹ Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung gut ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten.

² Die Umgebungsgestaltung soll in ihrer Eigenart wie den ortstypischen Vorplätzen und Vorgärten, Bäumen und Brunnen erhalten werden.

Artikel 7 Kernzonenpläne

¹ In den Kernzonenplänen werden die Bautypen A und B sowie die Baubereiche C unterschieden.

² Ausserhalb der in den Kernzonenplänen festgelegten Gebäudegrundflächen sind keine weiteren Hochbauten zulässig; ausgenommen Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sowie Wintergärten in den Weilern Unter- und Oberlangenhard im Sinne von Art. 21 BZO.

³ Hochbauten sind auf die Pflichtbaulinien zu platzieren. Wo der Gewässerraum dies erfordert, sind Abweichungen möglich.

Allgemeine Vorschriften für Bautypen A und B sowie Baubereiche C

Artikel 8 Bautyp A

¹ Die Bauten vom Typ A sind in Stellung, Grundmassen und äusserer Erscheinung zu erhalten. Sie dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

² Aus wohngyienischen Gründen darf die überbaute Grundfläche bei Umbauten um 10 %, höchstens aber um 20 m² erweitert werden.

³ Bei Um- und Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert.

Artikel 9 Bautyp B

¹ Die Bauten vom Typ B dürfen innerhalb der Mantellinie umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden.

² Für Neu- und Umbauten gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|--|--------------|
| a) Vollgeschosszahl | 2* |
| b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl | max. 2 |
| c) Traufseitige Fassadenhöhe | max. 7.00 m* |

* Für die in den Kernzonenplänen speziell mit B1 bezeichneten Gebäude gelten

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| – Vollgeschosszahl | 1 |
| – Traufseitige Fassadenhöhe | max. 4.00 m |

³ Die max. Gebäudegrundfläche ergibt sich aus den in den Kernzonenplänen eingetragenen Flächenmassen.

⁴ Bei Um- und Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert.

Artikel 10 Baubereich C

¹ Die Baubereiche C bilden eine mögliche bauliche Ergänzung der Dorfstruktur. Neubauten sind innerhalb der dargestellten Mantellinien zu erstellen.

² Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|--|-------------|
| a) Vollgeschosszahl | 2 |
| b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl | max. 2 |
| c) Traufseitige Fassadenhöhe | max. 7.00 m |

³ Die max. Gebäudegrundfläche ergibt sich aus den im Kernzonenplan Zell eingetragenen Flächenmassen.

Artikel 11 Dachgestaltung

Dachgestaltung / Dachneigung

¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig:

- | | |
|--|--------------------------|
| – bei flarzähnlichen Bauten (zusammengebaute Hausteile): | mind. 27° alter Teilung |
| – bei übrigen Bauten: | 36° - 43° alter Teilung. |

² Im unteren Teil des Daches sind die traditionellen konstruktionsbedingten Reduktionen der Dachneigung zulässig und erwünscht.

³ Der Dachabschluss ist schlank zu halten und als eingeschnittene Ziegelleiste auszuführen. Ortgangziegel sind nicht zulässig.

Dachvorsprünge

⁴ Das Dach ist in herkömmlicher Art zu konstruieren. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen.

Belichtung des Dachraumes

⁵ Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen. Im Weiteren sind einzelne Dachaufbauten und Dachflächenfenster nach Massgabe der speziellen Vorschriften für die Kernzonen zulässig.

Firstrichtungen

⁶ Die im Kernzonenplan eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich.

Artikel 12 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind als kompakte Fläche im Sinne eines zusammenhängenden Rechtecks auszuführen. Bei Neubauten sind Solar- und Photovoltaikanlagen ziegelbündig in die Dachfläche zu integrieren. Bei bestehenden Dächern kann je nach Lage und Einsehbarkeit eine ziegelbündige Integration der Anlage evtl. mit kleinteiligen und farblich angepassten Modulen eingefordert werden. Es ist darauf zu achten, dass die Dachränder schmal beibehalten werden. Die Einfassung der Anlage hat in Abstimmung der Farbe des Daches bzw. mit bereits bestehenden Anlageteilen zu erfolgen.

Artikel 13 Fassadengestaltung

¹ Die Fassaden haben bezüglich Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl (in der Regel verputztes Mauerwerk oder Holz) und Farbgebung den vorherrschenden Charakter des Ortsbildes zu wahren.

Lauben, Loggien, Balkone

² Es sind nur innenliegende Loggien sowie traufseitige Lauben zugelassen. Die Fassadenöffnungen von Loggien haben eine rechteckige Form aufzuweisen. Im Verhältnis zur massgebenden Fassade sind sie gut zu proportionieren. Balkone sind nicht gestattet.

Aussenantennen

³ Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind nur zulässig, sofern nicht durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

Artikel 14 Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit und Standort ins Dorfbild einzuordnen.

Artikel 15 Besondere Nutzungsanordnung

¹ Zulässig sind Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Betriebe.

² In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft dienen, muss mindestens die Hälfte der Geschossflächen für das Wohnen genutzt werden.

Artikel 16 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücken das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder wenn die Erstellung der nachfolgenden Baute gesichert ist.

Spezielle Vorschriften für die Kernzone Zell

Artikel 17 Bedachungsmaterial

¹ Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken.

Dachflächenfenster

² Dachflächenfenster mit einem Glaslichtmass von je max. 0.6 m² dürfen insgesamt eine Fläche von 0.6 % der effektiven Dachfläche nicht übersteigen.

³ Eine allfällige Aussenbeschattung ist bündig zur Dachfläche einzubauen.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

⁴ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Fenster

⁵ Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Bei Um- und Ersatzbauten des Bautyps A können Sprossen verlangt werden. Diese sind auf das Glas aufgesetzt auszuführen.

⁶ Bei Flarzbauten dürfen Einfassungen von nebeneinander angeordneten Fenstern auch als liegendes Rechteck in Erscheinung treten.

⁷ Rafflamellenstoren sind nicht gestattet.

Artikel 18 Umgebung der Bauten

¹ Bei genügend grossen Hausvorplätzen ist ein angemessener Teil als Garten oder Grünfläche auszubilden. Die Beurteilung der Umgebung erfolgt anhand der Richtlinie zur Umgebungsgestaltung im Anhang.

² Garagenabfahrten sind in das Gebäudevolumen zu integrieren.

Spezielle Vorschriften für die Kernzonen der Weiler Unter- und Oberlangenhart

Artikel 19 Dach- und Fenstergestaltung

Bedachungsmaterial

¹ Die Dächer sind mit Tonziegeln oder ästhetisch gleichwertigen Materialien zu decken. Im Bereich des traufseitigen Vordaches sind pro Fenster im Geschoss unter dem Vordach jeweils ein Glasziegel oder eine Glasziegelgruppe von höchstens 2 horizontalen Reihen à 4 Ziegel pro Gruppe zulässig. Solche Glasziegel oder Glasziegelgruppen haben in der Regel einen Abstand von mind. 1 Ziegel zur Traufe hin sowie gegenseitig von mind. 5 Ziegeln einzuhalten.

Dachflächenfenster

² Dachflächenfenster mit einem Glaslichtmass von je max. 0.6 m² dürfen insgesamt eine Fläche von 1.2 % der effektiven Dachfläche nicht übersteigen. An ihrer Stelle und in ihrem Umfang ist ein Lichtband in der Falllinie des Daches zulässig, wenn es in Bezug auf die Dachfläche und den Gebäudekörper gut platziert und sorgfältig dimensioniert ist. Wenn Dachflächenfenster nur im 1. Dachgeschoss und integriert in ein horizontales Band von Solaranlagen gemäss Art. 12 BZO angeordnet sind, dürfen die Dachflächenfenster zusammen eine Länge

von bis $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Fassade messen. Solche Fenster müssen in Anlehnung an die Solaranlagen dunkel getönte Scheiben aufweisen.

Dachaufbauten/Dacheinschnitte

³ Bei Gebäuden von mehr als 8 m Länge sind im 1. Dachgeschoss Lukarnen von je max. 3.5 m² Frontfläche oder Schleppegauben von je max. 1 m Fensterhöhe (Rahmenlichtmass) gestattet. Die Gesamtlänge der Lukarnen darf 25 % der Gebäudelänge und jene der Schleppegauben $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ausdrücklich vorbehalten bleibt die Überprüfung der Einordnung ins Ortsbild. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Fenster

⁴ Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Grosse Fenster hinter Lauben oder flarzhausartige Fensterbänder sind dementsprechend durch fassadenbündige Setzhölzer zu gliedern.

Artikel 20 Umgebung der Bauten

¹ Bei genügend grossen Hausvorplätzen ist ein angemessener Teil als Garten oder Grünfläche auszubilden.

² Garagenabfahrten ins Untergeschoss sind nur dort zulässig, wo infolge Hanglage das Untergeschoss talseitig in der Regel mindestens ein halbes Geschoss über das massgebende Terrain ragt.

Artikel 21 Wintergärten

Sofern sie dem Hauptbau deutlich untergeordnet sind und wo sie im Ortsbild nicht prominent in Erscheinung treten, sind gut gestaltete Wintergärten gestattet. Die Glasfassaden sind durch Profile zu gliedern. Die Gesamtfläche darf höchstens 10 % der Grundfläche des Baubereichs betragen, mindestens aber 15 m².

Artikel 22 Gestaltungsplanpflicht

In dem im Kernzonenplan Weiler Oberlangenhart besonders bezeichneten Areal darf das bestehende Bauvolumen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes umgenutzt, wesentlich verändert oder erweitert werden. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

B Zentrumszone Z

Artikel 23 Grundmasse

Es gelten folgende Massvorschriften:

a) Ausnützungsziffer	max. 70 %
b) Vollgeschosszahl	max. 3
c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2
d) Traufseitige Fassadenhöhe	11 m
e) Giebelseitige Fassadenhöhe	18 m
f) Gebäudelänge	max. 50 m
g) kleiner Grenzabstand	min. 5 m
h) grosser Grenzabstand	min. 8 m

Artikel 24 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Artikel 25 Besondere Nutzungsanordnungen

¹ Im Erdgeschoss dürfen Wohnungen höchstens 50 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche beanspruchen.

² Im Rahmen von Gestaltungsplänen können Abweichungen bewilligt werden.

³ Nutzungsverlagerungen sind gestattet.

C Zentrumszone Kollbrunn ZK**Artikel 26 Grundmasse**

Es gelten folgende Massvorschriften:

a) Ausnützungsziffer	max. 75 %
b) Vollgeschosszahl	max. 3
c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2
d) Traufseitige Fassadenhöhe	11 m
e) Giebelseitige Fassadenhöhe	18 m
f) Gebäudelänge	max. 50 m
g) kleiner Grenzabstand	min. 5 m
h) grosser Grenzabstand	min. 8 m

Artikel 27 Nutzung / Grundsatz

Im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschaftsbetrieb etc.) zulässig. Wohnnutzungen sind nicht erlaubt.

Artikel 28 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet.

Artikel 29 Mindestausnützung

Bei Neubauten ist in der Zentrumszone Kollbrunn mindestens 80 % der zulässigen Ausnützung zu realisieren.

Artikel 30 Dachform

Die Dachform ist ortstypisch zu wählen. Zugelassen sind Flach-, Pult- und Satteldächer.

Artikel 31 Kapellenweg

Gegenüber dem Kapellenweg ist mit unter- und oberirdischen Bauten ein Mindestabstand von 3,50 m einzuhalten.

Artikel 32 Baulinien

Die im Plan Sonderbauvorschriften enthaltenen Baulinien, sowie die dazugehörenden Bestimmungen, gelten auch mit der Regelbauweise.

D Wohnzone**Artikel 33 Grundmasse**

¹ Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	W2a	W2	W3	WG2	WG3	WG5
Ausnutzungsziffer	30 %	40 %	60 %	40 % ^{*)}	60 % ^{*)}	100 % ^{*)}
Zulässigkeit von Wohn- und Gewerberäumen im Untergeschoss im Sinne von §255 PBG max.	50 %					
Gebäuelänge max.	25 m	35 m	40 m	40 m	50 m	60 m
Traufseitige Fassadenhöhe max.	7 m	8 m	11 m	8 m	11 m	17 m
Giebelseitige Fassadenhöhe max.	11.5 m	15 m	18 m	15 m	18 m	24 m
Grenzabstände						
- kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
- grosser Grundabstand min.	8 m	8 m	10 m	10 m	10 m	10 m

^{*)} Erhöhung der AZ für Gewerbe gem. Art. 37

² Es ist höchstens ein Attikageschoss zulässig. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.

³ Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.

Artikel 34 Wohnzone W2a

¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

² Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. $\frac{1}{2}$ der Gesamtnutzfläche betragen.

³ Ein Untergeschoss darf nur talseitig sowie seitlich bis 40 % der Gebäudetiefe, mindestens aber 3 m, durch Abgrabungen freigelegt werden.

Artikel 35 Wohnzone W2

¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

² Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. $\frac{1}{3}$ der Gesamtnutzfläche betragen.

Artikel 36 Wohnzone W3

¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

² Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. $\frac{1}{3}$ der Gesamtnutzfläche betragen.

Artikel 37 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2, WG3 und WG5

¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

² Höchstens mässig störende Betriebe sind zulässig.

³ Die Ausnützung kann um das Mass der gewerblich genutzten anrechenbaren Geschossflächen erhöht werden, höchstens aber um $\frac{1}{5}$ der Grundnutzung.

E Gewerbe- und Industriezone

Artikel 38 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	Gewerbezone G	Industriezone I
Baumassenziffer max.	4	6
Grünflächenziffer min.	10 %	10 %
Überbauungsziffer max.	50 %	50 %
Gesamthöhe max.	14 m	18.5 m
Gebäuelänge max.	50 m	frei
Bautiefe max.	25 m	frei

² Gegenüber Wohnzonen ist ein Grenzabstand von min. 12 m einzuhalten.

Artikel 39 Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone ist für die Erweiterung der bestehenden und für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben bestimmt.

² Es sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zugelassen. Für Bürogebäude beträgt die Ausnützungsziffer max. 60 %. Betriebe des Detailhandels mit einer Nutzfläche von mehr als 150 m² sind nicht gestattet.

Artikel 40 Industriezone I

Die Industriezone ist für die Erweiterung der bestehenden und für die Ansiedlung von neuen Industrie- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen. Betriebe des Detailhandels mit einer Nutzfläche von mehr als 150 m² sind nicht gestattet.

F Zone für öffentliche Bauten ÖB

Artikel 41 Grundmasse

Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehr-längenzuschläge der betreffenden Nachbarzone einzuhalten.

G Erholungszone E

Artikel 42 Erholungszone E

Die Erholungszone ist für den Bau und Betrieb von Sportanlagen vorgesehen. Kleinere Gebäude, die der zonengemässen Nutzung dienen wie z. B. Wetterunterstände, sind zulässig.

2 BESONDERE INSTITUTE

A Arealüberbauungen und Gestaltungspläne

Artikel 43 Zulässigkeit Arealfläche

¹ Arealüberbauungen und Gestaltungspläne gem. Art. 44 BZO sind in den Zonen W2a, W2, W3, WG2, WG3 und WG5 zulässig.

² Die Arealfläche muss die folgenden Bauzonenflächen umfassen:

- in den Zonen W2a, W2 und WG2 min. 3000 m²
- in den Zonen W3, WG3 und WG5 min. 5000 m²

Artikel 44 Arealüberbauungen und Gestaltungspläne

¹ Je nach dem Masse, wie 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, kann in begründeten Fällen zum Ausgleich von baulichen oder planerischen Sonderleistungen die zonengemässe Ausnutzungsziffer erhöht werden, im Maximum:

Zone	W2 / WG2	übrige
für Arealbebauungen	um bis $\frac{1}{5}$ AZ	um bis $\frac{1}{10}$ AZ
für Gestaltungspläne im Rahmen der Arealbebauung	um bis $\frac{1}{3}$ AZ	um bis $\frac{1}{10}$ AZ

² Für Klein- und Anbauten kann die Überbauungsziffer im Bauprojekt in Abweichung von Art. 61 Abs. 2 festgelegt werden.

³ Für interne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt innerhalb der Arealüberbauung nicht. In den Zonen W2 und WG2 kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern es weder öffentliche noch nachbarliche Interessen stört.

⁴ Die gemäss Art. 69 BZO ermittelte Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge kann bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen, welche gemäss den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft umgesetzt werden, durch den Gemeinderat projektspezifisch reduziert werden.

Artikel 45 Umgebungsgestaltungskonzept

¹ Für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne ist ein Umgebungsgestaltungskonzept, welches eine besonders gute Gestaltung gemäss § 71 PBG nachzuweisen hat, von einer ausgewiesenen Fachperson zu erarbeiten.

² Das Umgebungsgestaltungskonzept wird anhand der Richtlinie zur Umgebungsgestaltung im Anhang beurteilt.

³ Für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne sind unterirdische Entsorgungsstellen vorzusehen.

Artikel 46 Ausnützungsverschiebung

Bei einer Arealfläche unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind beschränkte Ausnützungsverschiebungen zulässig. Die Ausnützungsziffer darf jedoch im stärker belasteten Teil max. $\frac{1}{5}$ höher sein als gemäss Regelüberbauung zulässig.

Artikel 47 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans. Die Gestaltungspläne haben im Speziellen die Zielsetzungen gemäss dem Anhang der Bauordnung zu erfüllen.

B Aussichtsschutz

Artikel 48 Aussichtsschutz Ibergerrain

¹ Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet gilt der «Ergänzungsplan Aussichtsschutz Ibergerrain».

² Im Bauverbotsgebiet ist jegliche Massnahme, die eine nachteilige Beeinträchtigung der Aussicht zur Folge hat, untersagt. Insbesondere sind verboten:

- a) Das Erstellen von Bauten aller Art.
- b) Reklameeinrichtungen, Freileitungen, Materialaufstapelungen und die Aussicht störende Einfriedigungen.
- c) Ablagerungen, Erdaushub, Bauschutt und dergleichen.

³ Eine Ausnützungsverschiebung vom Bauverbotsgebiet ins Höhenbeschränkungsgebiet ist möglich.

⁴ Im Höhenbeschränkungsgebiet dürfen Bauten, Bauteile, Bepflanzungen, Freileitungen usw. die Höhenbeschränkungslinien nicht überragen (ausgenommen vereinzelte Bäume).

C Terrassenhäuser

Artikel 49 Terrassenhäuser

¹ Als Terrassenhäuser gelten Stufenbauten an Hanglagen mit mehr als zwei talwärts orientierten Geschossen.

² In Ergänzung der jeweiligen Zonenbestimmungen gelten folgende Anforderungen:

- Die Terrassen dürfen an keiner Stelle des Baus 2 Vollgeschosse übersteigen. Terrassenbauten sind seitlich zu versetzen. Die Terrassenbauten sind nach maximal vier Stufen zu unterbrechen.

- Jede Wohnung hat einen ebenerdigen Austritt aufs Terrain aufzuweisen.
- Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.

D Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone Kollbrunn

Artikel 50 Geltungsbereich

Grundstücke in der Zentrumszone Kollbrunn können nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 PBG überbaut werden. Der Plan Sonderbauvorschriften ist zudem verbindlich.

Artikel 51 Voraussetzungen

Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Anforderungen an die Arealüberbauung §§ 71 und 73 PBG sind ausgewiesen; diese werden durch ein Fachgutachten seitens der Gemeinde geprüft;
- Es wird eine einheitliche, gestalterisch besonders gute Überbauung realisiert;
- Die massgebende Grundfläche beträgt mindestens 1500 m².

Artikel 52 Nutzweise

Die unterschiedlichen Nutzweisen in der Zentrumszone Kollbrunn werden im Plan Sonderbauvorschriften festgelegt. Der Wohn- und Gewerbeanteil für das Erdgeschoss ist in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- Nutzung Erdgeschoss gewerblich 100 %
- Nutzung Erdgeschoss gewerblich 50 %
- Nutzung Erdgeschoss gewerblich 0 %

Die gewerblichen Erdgeschosse haben eine lichte Höhe von mindestens 3.3 m einzuhalten.

Artikel 53 Grundmasse

¹ Es gelten die Grundmasse der Zentrumszone Kollbrunn.

² Im Rahmen der Sonderbauvorschriften ist maximal folgende Ausnützung zu erreichen:

Ausnützungsziffer max. (Art. 26 a)	75 %
Bonus Sonderbauvorschriften max. (Art 50 ff)	10 %
Konkurrenzverfahren max. (Art 53)	10 %
Nutzungstransfer max. (Art. 62)	10 %
Maximale Ausnützung (unter Beanspruchung aller Boni sowie dem Nutzungstransfer)	105 %

Mit der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens nach SIA kann ein Bonus von 10 % erreicht werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an die Arealüberbauung (§ 71 und 73 PBG) ausgewiesen sind und die 10 % Bonus der Sonderbauvorschriften zudem gewährt werden kann.

- Die Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise beträgt maximal 65 m.
- Der grosse Grenzabstand kommt nicht zur Anwendung.
- Der Mehrlängen- sowie Mehrhöhenzuschlag kommen nicht zur Anwendung.
- Es dürfen 4 Vollgeschosse realisiert werden.

Artikel 54 Dachgestaltung

Die Dachform ist ortstypisch zu wählen. Zugelassen sind Flach-, Pult- und Satteldächer.

Artikel 55 Platzbereich

In den im Plan Sonderbauvorschriften bezeichneten Bereichen ist eine platzartige, gute Gestaltung des Aussenraums vorzusehen. Diese Bereiche sind öffentlich zugänglich. Ziel ist, dass zwischen Strasse und den Hauptfassaden gemäss Baulinien eine homogene Fläche entsteht, welche für Fussgänger vorgesehen ist.

Artikel 56 Fusswegverbindungen

Neben den allgemeinen Fusswegverbindungen im Bereich der Strassen (Trottoir) ist die im Plan Sonderbauvorschriften bezeichnete Fusswegverbindung sicherzustellen. Sie hat eine Mindestbreite von 2 m auszuweisen und ist befestigt auszuführen. Entlang des Weges ist eine ausreichende Beleuchtung sicherzustellen.

3 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

A Abstandsvorschriften

Artikel 57 Grenzabstände

Grosser und kleiner Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand wird gegenüber der am meisten gegen Süden orientierten, längeren Gebäudeseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten gemessen.

² Bei genauer West- oder Ostlage der Hauptfassade eines Gebäudes, bei quadratischem Grundriss oder wenn es die topografische Lage erfordert, gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit den meisten Wohn- und Schlafzimmerfenstern.

Abstand zur Bauzonengrenze

³ Gegenüber der Grenzlinie zwischen Bauzonen einerseits und Nicht-Bauzonen andererseits ist der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten, mindestens aber 3.5 m. Ein Näherbaurecht zur Unterschreitung des Mindestabstandes ist nicht zulässig.

Artikel 58 Unterirdische Bauten und Anlagen an Strassen und Plätzen

Unterirdische Bauten und Anlagen haben zu Gemeindestrassen und -plätzen einen Abstand von mindestens 3.5 m ab Grenze einzuhalten.

Artikel 59 Mehrlängenzuschlag

¹ Wird eine Gebäudeseite in den Wohnzonen länger als 12 m, so ist der Grundabstand um $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge zu vergrössern. Dieser Zuschlag beträgt jedoch nur $\frac{1}{6}$, wenn die Fassadenhöhe nicht mehr als 5 m beträgt.

² Wenn der kantonalrechtliche Mindestgebäudeabstand unterschritten wird, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden.

³ Die Grenzabstände betragen jedoch in den einzelnen Zonen max. die genannten Masse für den grossen Grundabstand. Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.

Artikel 60 Grenz- und Zusammenbau

¹ Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

² Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge ist gestattet.

B Klein- und Anbauten

Artikel 61 Klein- und Anbauten

¹ Für Klein- und Anbauten ist der Grenzbau auf einer Länge von max. 7 m der gemeinsamen Grenze zulässig, wenn die Fassadenhöhe auf der Grenze, zum Nachbar hin gemessen, max. 2.50 m beträgt und bis zum Abstand von 3.5 m höchstens linear bis 4 m ansteigt.

² Die Überbauungsziffer beträgt maximal 7 %.

³ Beträgt die anrechenbare Grundstücksfläche weniger als 715 m², können 50 m² der Grundstücksfläche für Klein- und Anbauten verwendet werden.

C Ausnützungstransfer

Artikel 62 Ausnützungstransfer

Bei benachbarten Grundstücken in der gleichen Zonenzuteilung kann die Ausnützung übertragen werden. Mit dem Ausnützungstransfer darf die Grundnutzung um max. 10 % erhöht werden.

D Dachformen

Artikel 63 Dachformen

¹ Gestattet sind neben Schrägdächern auch andere Dachformen, wenn mit ihrer Gestaltung für sich und im Zusammenhang mit ihrer Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.

² Die Dachformen sind frei;

- a) in Industriezonen
- b) bei Terrassenbauten gemäss Art. 49
- c) für Klein- und Anbauten gemäss Art. 61

³ Dachaufbauten, deren First auf Höhe des Hauptfirstes (giebelseitige Fassadenhöhe) liegt, gelten als Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG.

⁴ Flachdächer sind in den Bereichen, welche nicht begehbar oder durch Dachaufbauten wie Photovoltaik- oder andere Anlagen belegt sind, zu begrünen.

E Umgebungsgestaltung

Artikel 64 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts.
- ² Wo es die Standortqualität zulässt, ist die Umgebung der Bauten mit einheimischen, standortgerechten Bepflanzungen zu gestalten. Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist nicht zulässig. Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten.
- ³ Bestehende Vorgärten und der typische Baumbestand sind möglichst zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sollen mit einem möglichst wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden.
- ⁴ Die Beurteilung der Umgebungsgestaltung erfolgt anhand der Richtlinien zur Umgebungsgestaltung im Anhang.

Artikel 65 Bereich zu Strassen und Wegen

- ¹ Längs von Strassen und Wegen darf in der Regel höchstens ein Drittel der Grundstückslänge für Parkplätze, Vorplätze, Zufahrten und Hauseingänge verwendet werden.
- ² Der restliche Teil der Anstosslänge ist zu begrünen.

Artikel 66 Einfriedigungen und Mauern

Bewilligungspflichtige Einfriedigungen und Mauern werden nach der Richtlinie zur Umgebungsgestaltung im Anhang beurteilt.

Artikel 67 Lichtemissionen

Lichtemissionen sind so weit als möglich zu begrenzen. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Objektstrahler sind verboten.

Artikel 68 Vogelschutz

Massnahmen gegen Vogelschlag sind bei allen Neu- und Umbauten zu prüfen und umzusetzen, insbesondere sind Durchsichten und Spiegelungen möglichst zu vermeiden.

F ABSTELL-, LAGER- UND UMSCHLAGPLÄTZE

Artikel 69 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- ¹ Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nebst § 242 ff. PBG nach den folgenden Bestimmungen:

Abstellplätze für		
Nutzungsart	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
Wohnen	1 PP pro 80m ² HNF ¹⁾ , mindestens 1 PP / Wohnung	1 PP / 3 Wohnungen
Gewerbe- und Industriebauten	3 PP / 4 Arbeitsplätze	1 PP / 4 Arbeitsplätze
Dienstleistungsbetriebe	3 PP / 8 Arbeitsplätze	1 PP / 8 Arbeitsplätze
Verkaufsgeschäfte	1 PP / 40 m ² Verkaufsfläche	3 PP / 40 m ² Verkaufsfläche
Gastbetriebe	1 PP / 20 Sitzplätze	1 PP / 5 Sitzplätze

¹⁾ HNF; Hauptnutzfläche gemäss SIA

²⁾ Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Bei anderen Nutzungen und bei abweichenden Begebenheiten bestimmt sich die Zahl der erforderlichen Abstellplätze und Besucherparkplätze von Fall zu Fall.

³⁾ Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge kann aufgrund einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) auf die folgenden Anteile des Grenzbedarfs reduziert werden. Die Abgrenzung der Reduktionsgebiete richtet sich nach den Plänen im Anhang.

Reduktionsgebiete	Bewohner (%)	Beschäftigte (%)	Besucher und Kunden (%)
A	70	45	50
B	85	60	70

⁴⁾ Der Grundeigentümer ist verpflichtet, die minimal erforderlichen Parkplätze real nachzuweisen, Ersatzmassnahmen umzusetzen oder durch Ersatzabgaben abzugelten, wenn die reduzierte Parkplatzzahl wiederholt nicht ausreicht.

⁵⁾ Grössere Fahrzeugabstellplätze mit 10 oder mehr Plätzen sind mit einer Bepflanzung aufzulockern und zu beschatten.

⁶⁾ Vorplätze können als Parkplatz angerechnet werden, wenn die Vorplätze nicht als Durchfahrt für Dritte oder als Zufahrt zu Sammelgaragen dienen.

Artikel 70 Veloabstellplätze

¹⁾ Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der nachfolgenden Tabelle. Bruchteile über der Hälfte werden aufgerundet.

Abstellplätze für		
Nutzungsart	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
Wohnen	0.75 Abstellplätze / Zimmer	
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	2 Abstellplätze /	2 Abstellplätze /
Nicht-Lebensmittel	10 Arbeitsplätze	10 Kunden
Gastbetriebe	2 Abstellplätze /	2 Abstellplätze /
Restaurant, Café	10 Arbeitsplätze	10 Sitzplätze
Dienstleistungen		
publikumsintensive Betriebe wie Post, Bank, öffentliche Verwaltung, etc.		3 Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze
publikumsorientierte Betriebe wie Praxen, Coiffeur, Reisebüro, etc.	2 Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze	1.5 Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze
nicht publikums-orientierte Betriebe wie reine Verwaltungs- oder Bürobetriebe, etc.		0.5 Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze
Gewerbe- und Industriebauten	2 Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze	0.5 Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze
Andere Nutzungen	Für andere, nicht in dieser Tabelle definierten Nutzungen, wird die Anzahl Veloabstellplätze unter Berücksichtigung der einschlägigen Normen, Wegleitungen und Merkblätter ermittelt.	

² Die Veloabstellplätze sind einfach zugänglich, möglichst nahe am Gebäudeeingang anzuordnen. Abstellplätze für die Bewohnenden sind gedeckt bereitzustellen. Für die Gestaltung sind die einschlägigen Normen beizuziehen.

Artikel 71 Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Höhe des Hauseinganges oder der Garageneinfahrt genügend grosse, ebenerdige zugängliche, gedeckte Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.

Artikel 72 Lager- und Umschlagplätze

Lager- und Umschlagplätze sind mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen oder zu überdecken.

G Spiel- und Ruheflächen

Artikel 73 Spiel- und Ruheflächen

¹ In allen Wohnquartieren und Überbauungen sind genügend Spiel- und Ruheflächen zu realisieren und der Zweckbestimmung entsprechend dauernd instand zu halten.

² Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mind. 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG umfassen.

³ Die Beurteilung der Spiel- und Ruheflächen erfolgt anhand der Richtlinien zur Umgebungsgestaltung im Anhang.

4 INKRAFTSETZUNG

Artikel 74 Inkraftsetzung

Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Zell, 8486 Rikon, 18. September 2023 (GVB Nr. 2023-3)

GEMEINDEVERSAMMLUNG ZELL

Regula Ehrismann
Gemeindepräsidentin

Claudia Oswald
Gemeindeschreiberin

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. **xxx** genehmigt am **xx. Monat 20xx**.

Vom Gemeinderat Zell mit Beschluss Nr. **xxx** vom **xx. Monat 20xx** per **xx. Monat 20xx** in Kraft gesetzt.

5 ANHANG

A. ZIELSETZUNGEN ZU GESTALTUNGSPLANPFLICHTEN

Allgemeines

Im Zonenplan der Gemeinde Zell sind verschiedene Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet.

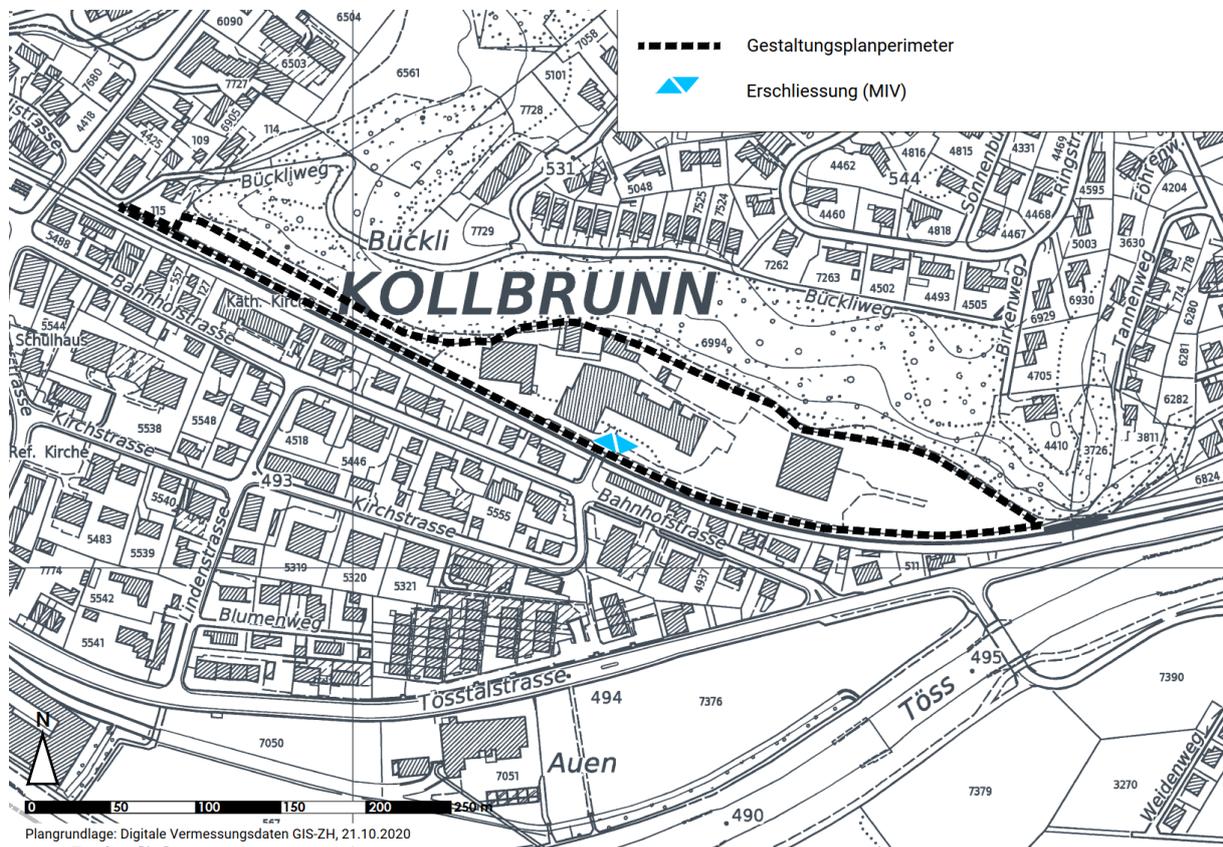
Die Überlegungen und Absichten, die mit der Gestaltungsplanpflicht zusammenhängen, sind in den nachfolgenden Zielsetzungen festgelegt. Dabei sind vor allem die Schwerpunkte festgelegt, die durch den Gestaltungsplan aufzuzeigen sind.

Unabhängig von diesen Zielsetzungen gelten die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie der Bauordnung der Gemeinde Zell, insbesondere die Artikel 43ff.

GP-Pflicht Metzgerareal, Kollbrunn

- Das Gebiet hat eine Dichte von mind. 1.0 AZ aufzuweisen. Es ist eine städtebaulich hochwertige, gestalterisch und landschaftlich sorgfältig eingebettete Bebauung aufzuzeigen.
- Das Gebiet wird ab der Bahnhofsstrasse, an der in der Skizze dargestellten Stelle erschlossen. Als Notzufahrt ist zudem der Zugang über die Fuss- und Velowegverbindung offen zu halten.
- Es ist ein Gewerbeanteil von mind. 10 % der massgebenden Bruttogeschossfläche (mBGF) nachzuweisen.
- Gegenüber der Bahnlinie ist die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ohne Lärmschutzwände, mittels Landschaftselementen oder architektonischen Lösungen nachzuweisen.
- Aus dem Areal ist eine attraktive, grosszügige und öffentliche Fuss- und Velowegverbindung in Richtung Bahnhof vorzusehen.
- Es ist aufzuzeigen, wie der Gefährdung durch Überschwemmungen und Massenbewegungen geeignet begegnet werden kann.

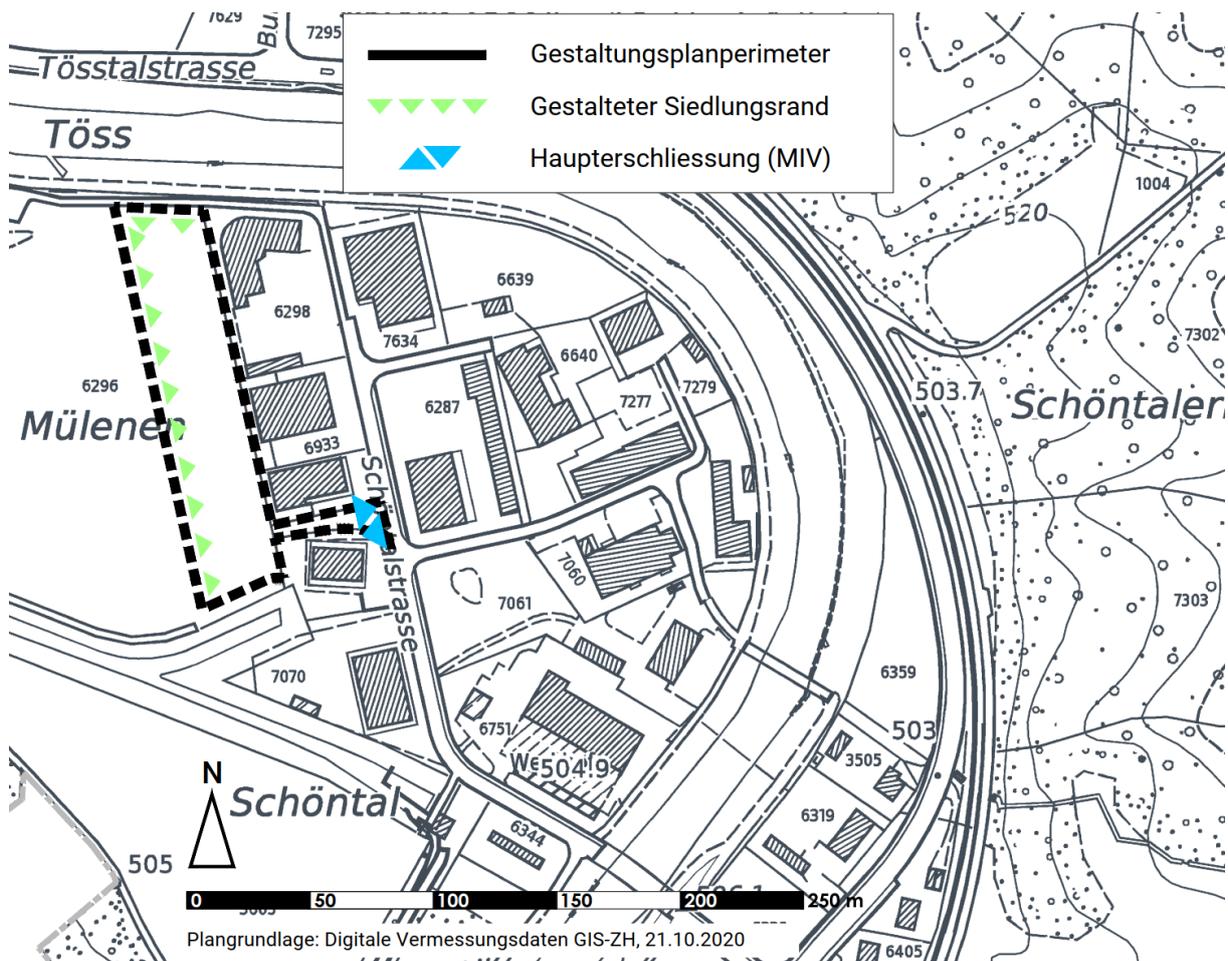
Skizze Metzgerareal, Kollbrunn



GP-Pflicht Schöntal, Rikon

- Die bauliche Entwicklung erfolgt möglichst mehrgeschossig und flächensparend. Versiegelte Umgebungsflächen werden möglichst effizient geplant.
- Der Siedlungsrand ist ökologisch und besonders gut zu gestalten.
- Solaranlagen auf den Dächern sind vorzusehen, wo diese nicht als Terrassen genutzt werden
- Die Erschliessung des Gebiets erfolgt ab der in der Skizze dargestellten Position.
- Es ist aufzuzeigen, wie der (Rest-)Gefährdung durch Überschwemmungen geeignet begegnet werden kann.

Skizze Schöntal, Rikon



GP-Pflicht Am Sunnehang, Rikon

- Das Gebiet ist mit einer hochwertigen Bebauung zu entwickeln, welche sich gut in die angrenzenden Gebiete einfügt.
- Die Erschliessung des Gebiets erfolgt ab der Strasse Spiegelacker. Die in der Skizze dargestellte Lage ist richtungsweisend.
- Es sind attraktive, öffentliche Fusswegverbindungen von mind. 2 m Breite zwischen dem Spiegelacker und Sunnehang sowie in die angrenzenden Quartiere vorzusehen.
- Im Gebiet sind attraktive, öffentliche Freiräume für das Quartier zu gestalten. Die Lage und Grösse gemäss der Skizze sind richtungsweisend. Im Bereich der Freiräume sind keine Erschliessungswege des MIV erlaubt.
- Entlang der Strasse Spiegelacker und dem öffentlichen Freiraum ist eine Grünachse mit einer strassen- und platzbegleitenden Bepflanzung gemäss der Skizze vorzusehen.
- Es ist aufzuzeigen, wie der Gefährdung durch Überschwemmungen geeignet begegnet werden kann.

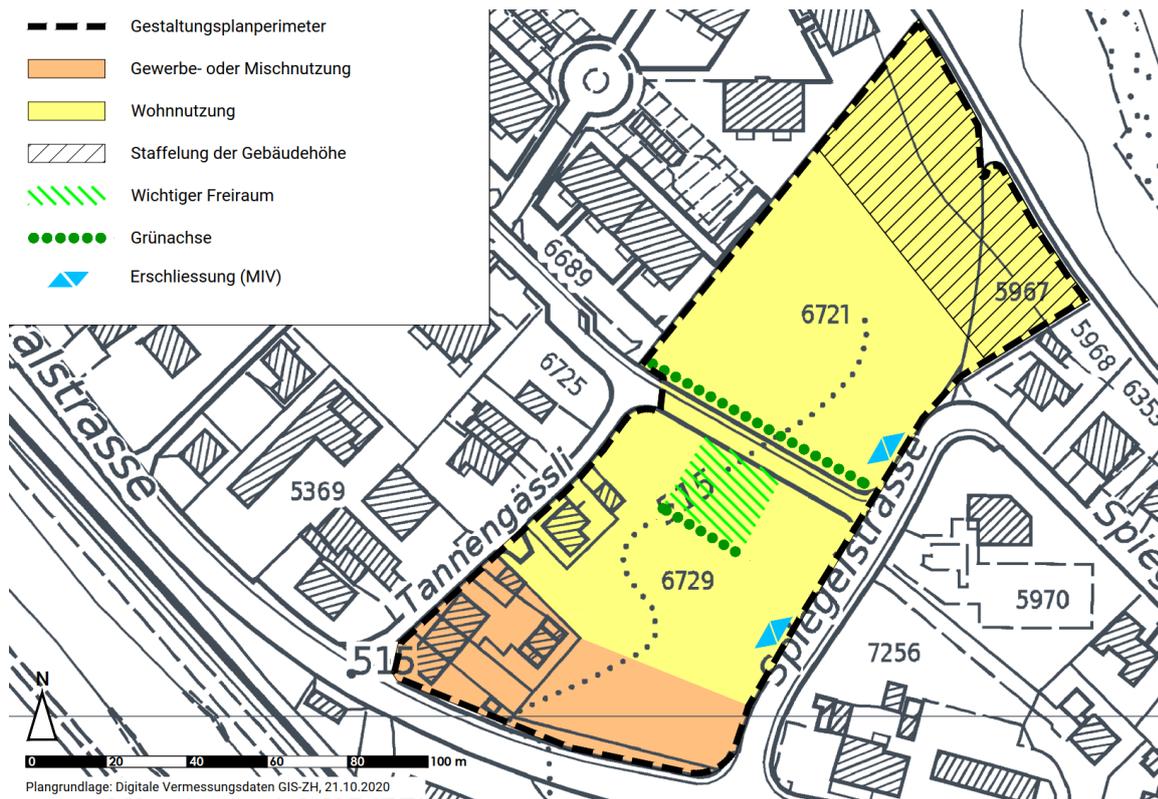
Skizze Am Sunnehang, Rikon



GP-Pflicht Spiegelstrasse, Rikon

- Im Gebiet ist eine dichte und hochwertige Überbauung zu entwickeln.
- Die Erschliessung des Gebiets erfolgt ab der Spiegelstrasse. Die in der Skizze dargestellte Lage ist richtungsweisend.
- Im Gebiet ist ein attraktiver, öffentlicher Freiraum für das Quartier zu gestalten. Die Lage und Grösse gemäss der Skizze sind richtungsweisend. Im Bereich des Freiraums sind keine Erschliessungswege des MIV erlaubt.
- Entlang der Strasse Spiegelacker und dem öffentlichen Freiraum ist eine Grünachse mit einer strassen- und platzbegleitenden Bepflanzung gemäss der Skizze vorzusehen.
- Die Gewerbe- und Mischnutzungen sind entlang der Tösstalstrasse, gemäss dem in der Skizze bezeichneten Bereich anzuordnen. Gegenüber der Tösstalstrasse ist die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung ohne Lärmschutzwände, mittels Landschaftselementen oder architektonischen Lösungen nachzuweisen.
- Es sind attraktive, öffentliche Fusswegverbindungen von mind. 2 m Breite zwischen der Tösstalstrasse und dem Sunnehang vorzusehen.
- Die Gebäudehöhen sind den Hangbereichen entsprechend anzupassen bzw. zu reduzieren.
- Es ist aufzuzeigen, wie der Gefährdung durch Überschwemmungen geeignet begegnet werden kann.

Skizze Spiegelstrasse, Rikon



B. RICHTLINIE ZUR BEURTEILUNG DER UMGEBUNGSGESTALTUNG

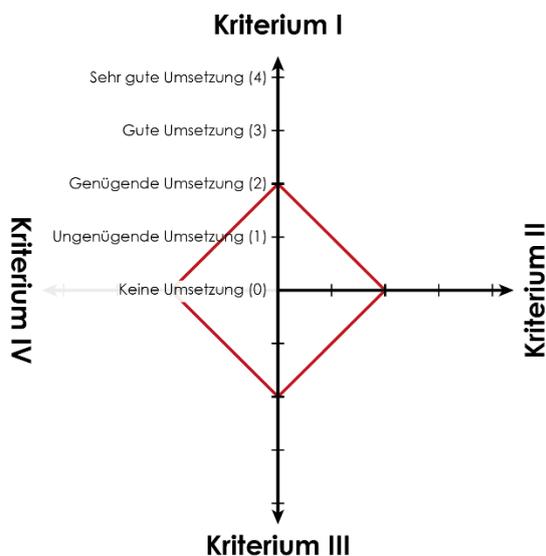
Allgemeines

Mit einer Siedlungsentwicklung nach innen werden unter anderem Qualitäten in der Umgebungsgestaltung wichtiger. Entsprechend muss die Umgebungsgestaltung ebenfalls beurteilt werden.

Die Richtlinie zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung soll dabei sowohl der Bauherrschaft sowie der Bewilligungsbehörde/dem Bauamt wegweisend dienen. In der Richtlinie wird aufgezeigt, welche Punkte beurteilt werden sowie welche Elemente eher positiver bzw. negativer beurteilt werden würden.

Vorgehen Beurteilung (Einzelbeurteilung Umgebungselemente)

Die Beurteilung erfolgt anhand vier Kriterien. Der Erfüllungsgrad der einzelnen Kriterien wird zwischen 0; «Keine Umsetzung» und 4; «sehr gute Umsetzung» eingeordnet. Resultiert über alle vier Kriterien ein Schnitt von mindestens 2, so kann von einer genügenden Umgebungsgestaltung gesprochen werden. Ungenügende Lösungen in einzelnen Bereichen können so durch eine bessere Gestaltung in anderen Bereichen kompensiert werden.



Beurteilung Einfriedigungen & Mauern

Einfriedigungen werden nach den folgenden vier Kriterien beurteilt. Mauern werden anhand der folgenden drei Kriterien, ohne «Visuelle Durchlässigkeit» beurteilt:

Länge / Höhe: Vertikales und horizontales Ausmass der Einfriedigungen bzw. Mauer.

Grundsätzlich gilt, je höher und länger, desto grösser ist die Abtrennungswirkung. Die Bewertung ist folglich tiefer.

Strukturierung: Sorgfältige Gestaltung der Oberfläche, Kombination von miteinander verträglicher Strukturen.

Grundsätzlich gilt, je mehr unterschiedliche, nicht miteinander harmonisierende, Strukturen vermischt werden, desto unruhiger wirkt die Einfriedigung bzw. Mauer. Die Bewertung ist folglich tiefer.

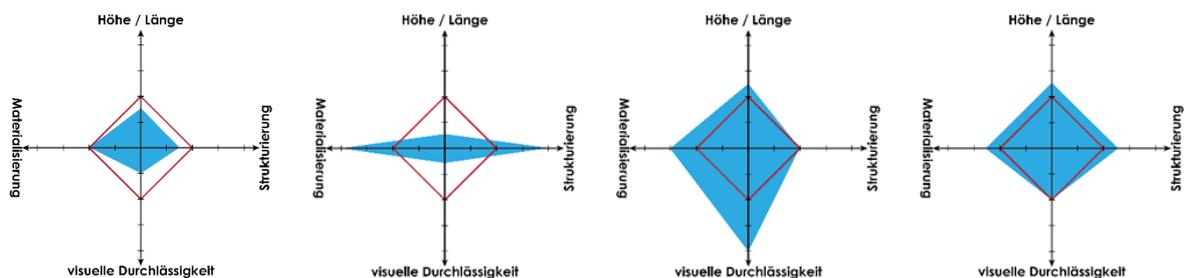
Materialisierung: Einheitliche bzw. sorgfältige Farbgestaltung, natürliche, werthaltige Materialisierung.

Grundsätzlich gilt, je natürlicher und einheitlicher die Materialisierung gewählt wird, desto weniger wirkt die Einfriedigung als Trennelement bzw. die Mauer als störend. Die Bewertung ist folglich höher.

Visuelle Durchlässigkeit: Mass der verbleibenden Einsicht bzw. Stärke der visuellen Abgrenzung.

Grundsätzlich gilt, je visuell undurchlässiger, desto stärker wirkt die Einfriedigung als Trennelement. Die Bewertung ist folglich tiefer.

Beispiele Einfriedigungen & Mauern



Beurteilung Spiel- und Ruheflächen

Spiel- und Ruheflächen werden nach folgenden Kriterien bewertet:

Lage / Ausrichtung: Attraktive zentrale Lage, gute Besonnung.

Grundsätzlich gilt, je zentraler (innerhalb der Überbauung) und sonniger die Flächen gelegen sind, desto häufiger werden sie genutzt. Die Bewertung ist folglich höher.

Ausrüstung: Vielfältige, abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten (mind. 3), Flächen neben den Geräten für freie Nutzungen.

Grundsätzlich gilt, je mehr Spielmöglichkeiten (inkl. freie Flächen) bestehen, desto interessanter ist die Fläche für die Nutzer. Die Bewertung ist folglich höher.

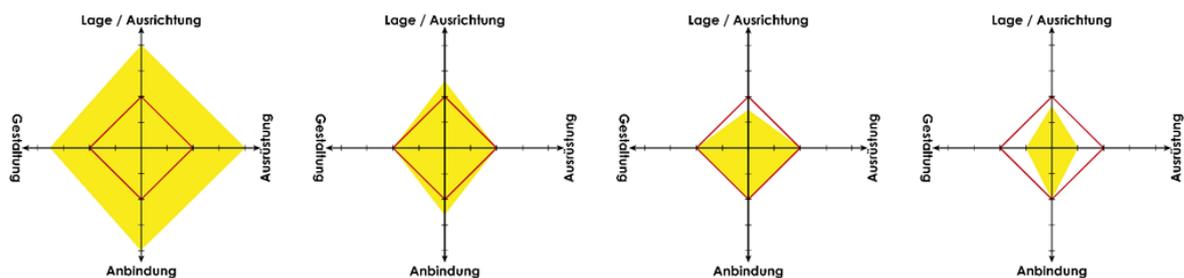
Anbindung: Erreichbarkeit über Wege/Plätze von verschiedenen Seiten, Spielbereiche sind von den Wohngebäuden einsehbar.

Grundsätzlich gilt, je eingebundener die Spielplätze und Ruheflächen ins Quartier sind, desto häufiger werden sie benutzt. Die Bewertung ist folglich höher.

Gestaltung: Materialisierung und Anordnung der einzelnen Elemente innerhalb des Spielplatzes oder der Ruhefläche, spannende Landschaftselemente, Bepflanzung von Rückzugsorten.

Grundsätzlich gilt, je abwechslungsreicher die Flächen gestaltet sind, desto attraktiver ist die Fläche, weshalb sie öfters benutzt wird. Die Bewertung ist folglich höher.

Beispiele Spiel- und Ruheflächen



Beurteilung Gartenbereiche

Gartenbereiche werden nach folgenden Kriterien bewertet:

Versickerungsfähigkeit: Retentionsflächen, sickerfähige Flächen ohne Unterbauten, wenig verdichtet etc.

Grundsätzlich gilt, je wasserdurchlässiger grosse Flächen der Gartenbereiche sind, desto weniger Wasser fliesst oberflächlich ab. Die Bewertung ist folglich höher.

Klimaregulierung: Einflüsse auf das Mikroklima (Feuchtigkeit, Hitze, Frischluft, Luftbahnen etc.).

Grundsätzlich gilt, je mehr Gartenbereiche Ausgleichsmöglichkeiten für Wetterextreme (Hitze, Niederschlag etc.) bieten, desto klimaregulierender sind sie. Die Bewertung ist folglich höher.

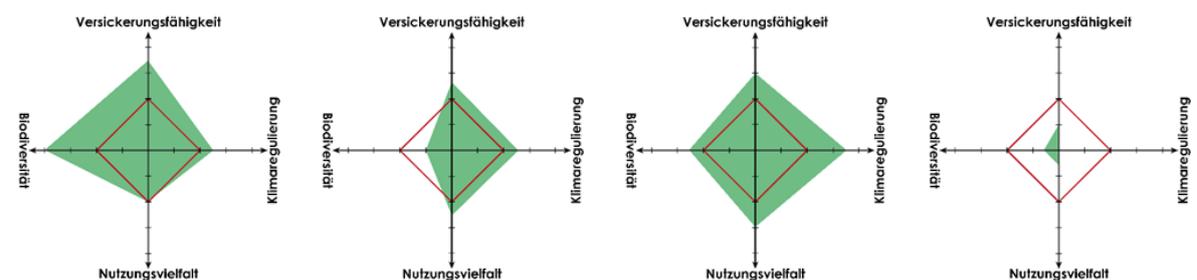
Nutzungsvielfalt: Möglichkeiten zur Aneignung verschiedener Bereiche (Beurteilung vor allem bei grossen Überbauungen vorgesehen).

Grundsätzlich gilt, je vielfältiger die Gartenbereiche genutzt werden können, desto häufiger werden sie benutzt und wertgeschätzt. Die Bewertung ist folglich höher.

Biodiversität: Diversität der Pflanzen und Strukturen für vielfältige Lebensräume der Fauna und Flora.

Grundsätzlich gilt, je diverser die Gartenbereiche gestaltet sind, desto mehr ökologisch wertvolle (Klein-)Lebensräume können geschaffen werden. Die Bewertung ist folglich höher.

Beispiele Gartenbereiche



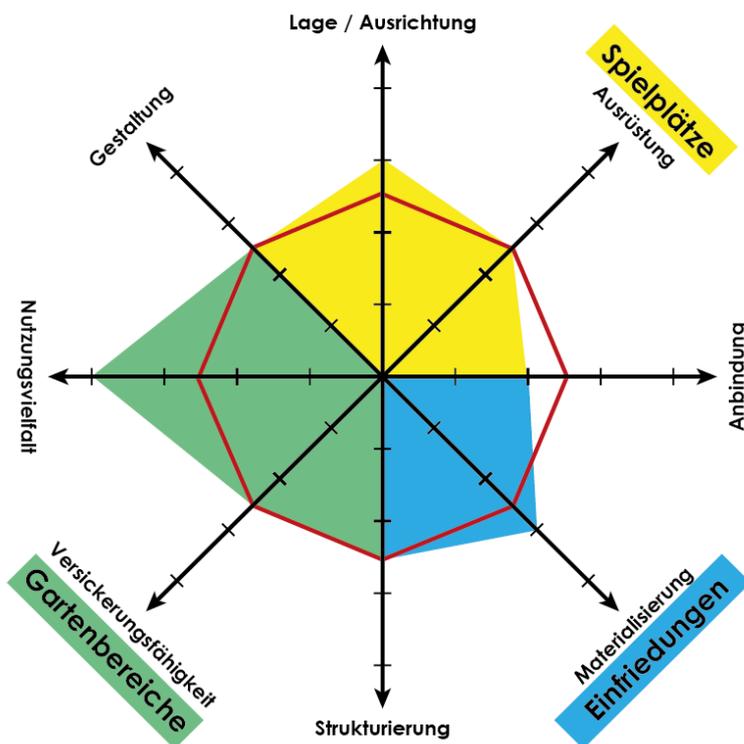
Vorgehen Beurteilung Gestaltungspläne & Arealüberbauungen

An die Umgebungsgestaltung von Gestaltungsplänen bzw. Überbauungen auf Grundlage eines Gestaltungsplans & Arealüberbauungen werden erhöhte Anforderungen gestellt. Aufgrund der höheren Ausnützung sollen ebenso höhere Qualitäten in der Umgebung geschaffen werden. Die Möglichkeit grosse, zusammenhängende Umgebungsräume zu gestalten, soll genutzt werden.

Die vielfältigen Ansprüche an solche grossen Projekte können jedoch dazu führen, dass bei einzelnen Punkten der Umgebung Abstriche gemacht werden müssen (z. B. kann eine sinnvolle Bepflanzung durch eine unterirdische Parkierungsanlage erschwert werden).

- Die Beurteilung der Umgebungsgestaltung von Gestaltungsplänen & Arealüberbauungen erfolgt anhand der vier Pflichtkriterien «Lage/Ausrichtung, Spiel- und Ruheflächen», «Ausrüstung, Spiel- und Ruheflächen», «Biodiversität, Gartenbereiche» und «Nutzungsvielfalt, Gartenbereiche» sowie den vier bestbeurteilten weiteren Kriterien der drei Themenbereichen.
- Aufgrund der grossen Bedeutung der Umgebungsfächen bei grossen Überbauungen ist ein höherer Beurteilungsdurchschnitt von 2.5 erforderlich.

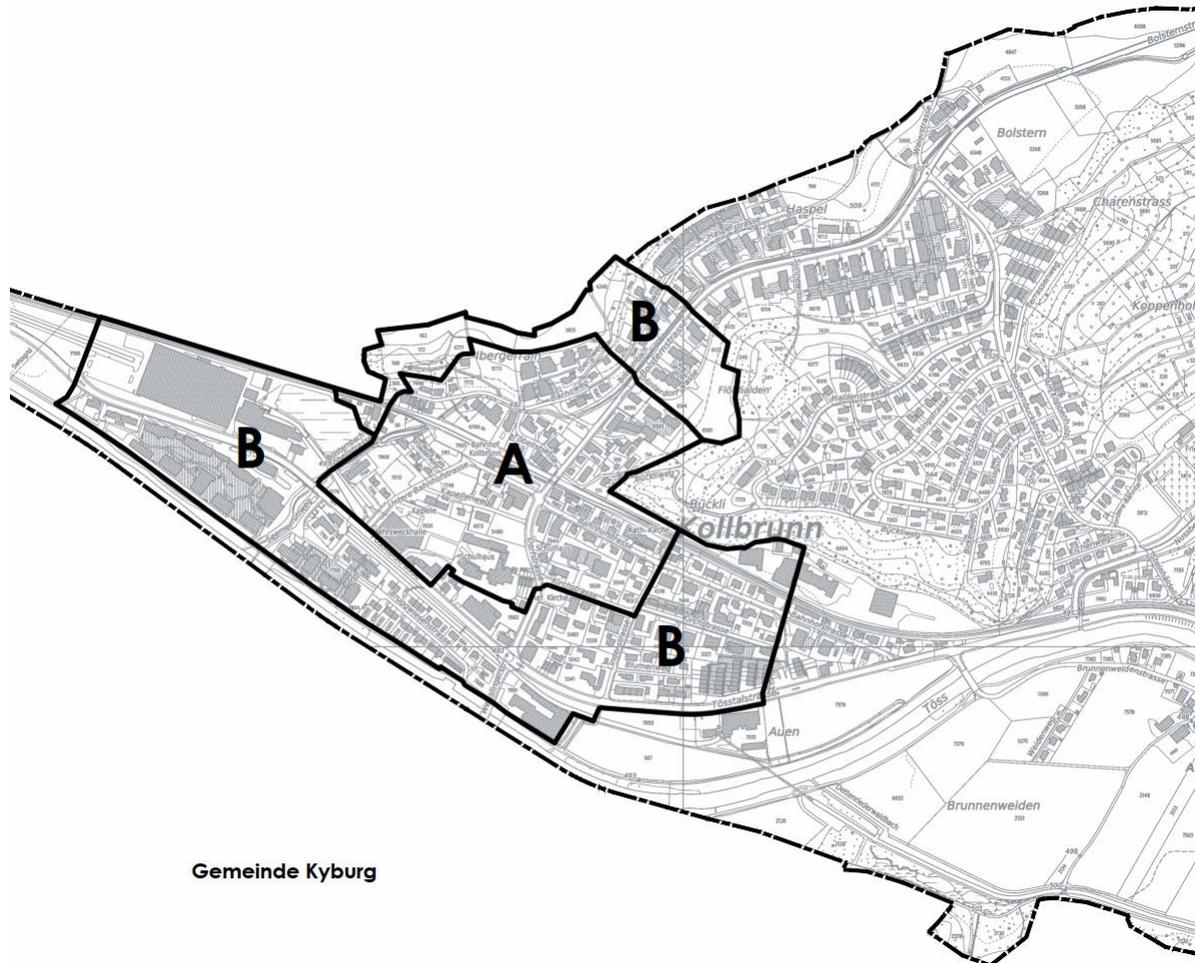
Beispiel Beurteilung Überbauung



C. REDUKTIONSGBIETE ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE

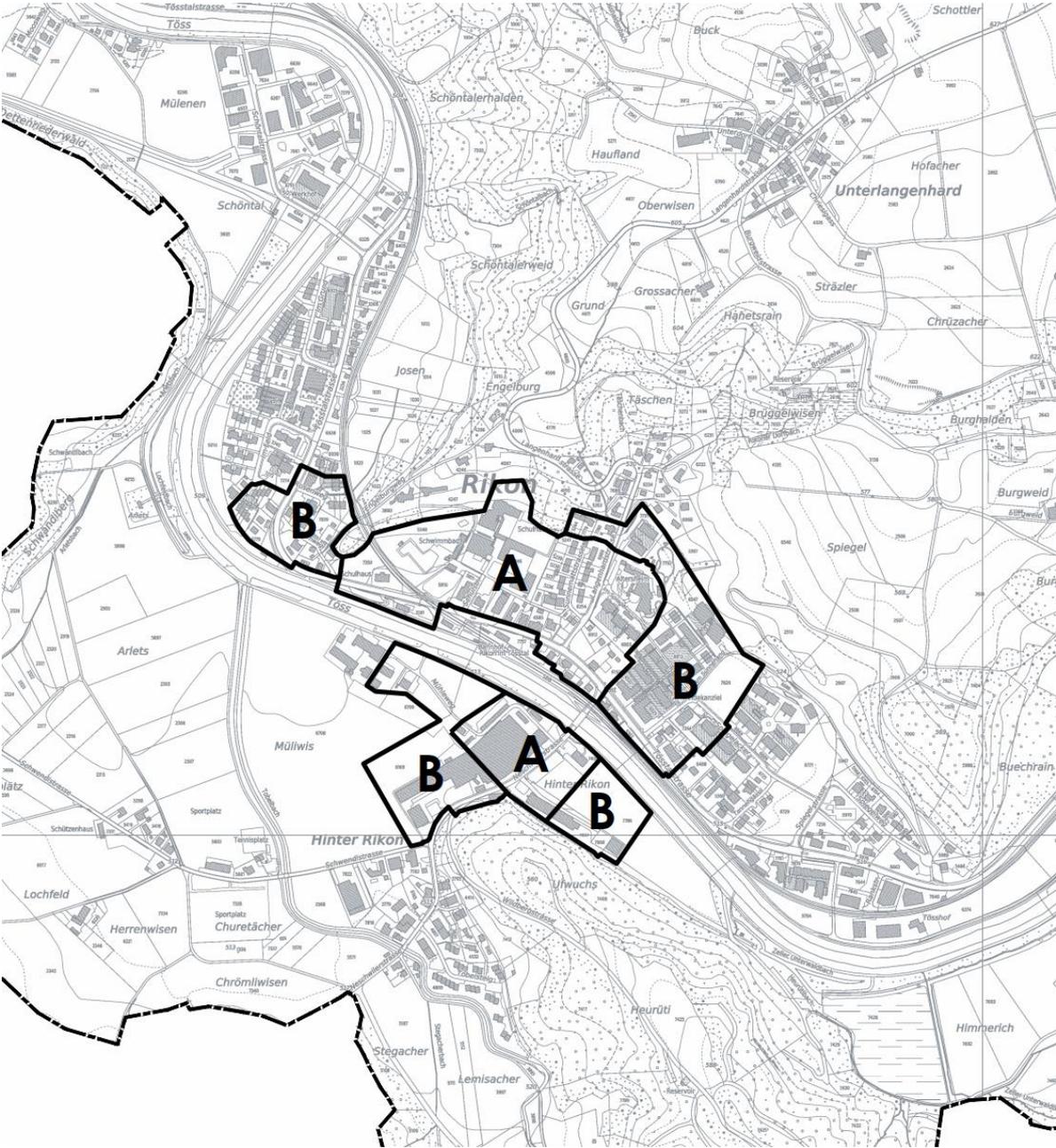
Die Reduktionsgebiete ermöglichen eine Reduzierung des gemäss Art. 69 Abs. 1 ermittelten Grenzbedarfs bis auf das in Art. 69 Abs. 3 festgelegte Mindestmass. Kommen Grundstücke in verschiedenen Reduktionsgebieten zu liegen, so ist das Reduktionsgebiet im grösseren Grundstücksteil anzuwenden.

Reduktionsgebiete Kollbrunn



Gemeinde Kyburg

Reduktionsgebiete Rikon



Reduktionsgebiete Rämismühle-Zell

