Kanton Zürich

Gemeinde Zell

Zell im Tösstal
natürlich - sympathisch - aktiv

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision der Ortsplanung

Genehmigung









R+K
Die Raumplaner.

R+K Büro für Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

540-28
9. Oktober 2026

Impressum

Auftrag Gesamtrevision der Ortsplanung

Auftraggeber Gemeinderat der Gemeinde Zell
Spiegelacker 5
8486 Zell

Auftragnehmer

R+K
Büro für Raumplanung AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

R+K
Büro für Raumplanung AG
Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

R+K
Büro für Raumplanung AG
Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

Bearbeitung Michael Ruffner, René Ott

Titelbild R+K, Mai 2020

Qualitätsmanagement SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung **6**

1. Ausgangslage **7**
1.1 Anlass 7
1.2 Vorgehen 7
1.3 Bestandteile der Gesamtrevision 8
1.4 Arbeitsorganisation 8
1.5 Planungsablauf 9
1.6 Ziele 10

2. Planungsgrundlagen **11**
2.1 Grundlagen des Bundes 11
2.2 Kantonale Grundlagen 14
2.3 Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung 18
2.4 Kommunale Grundlagen 19
2.5 Weitere Grundlagen 20

3. Statistische Grundlagen **21**
3.1 Bevölkerungsentwicklung 21
3.2 Beschäftigtenentwicklung 21
3.3 Einwohner- und Beschäftigtendichte 22
3.4 Ausbaugrad und unbebaute Bauzonen 23
3.5 Gebäudestrukturen 25
3.6 Fazit 26

4. Änderungen Zonenplan **27**
4.1 Abstimmung Siedlungsgebiet mit kantonalem Richtplan 27
4.2 Technische Bereinigungen des Zonenplans 29
4.3 Bedeutende Zonenplanänderungen 31
4.4 Gestaltungsplanpflichtgebiete 46
4.5 Flächenbilanz Zonenplanänderungen 49

5. Kern- und Weilerkernzonenpläne **50**
5.1 Kernzonenplan Zell 51
5.2 Änderungen in der Bauordnung 58

6. Änderungen Bauordnung **61**
6.1 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) 61
6.2 Überprüfung & Aktualisierung Inhalte Bauordnung 63
6.3 Zielsetzungen Gestaltungsplanpflichtgebiete 70
6.4 Qualitätssicherung Umgebungsgestaltung 77

7. Auswirkungen 88
7.1 Einwohnerkapazität 88
7.2 Arbeitsplatzkapazitäten 89
7.3 Siedlungsentwicklung nach innen 89
7.4 Mehrwertausgleich und Mehrwertprognose 90
7.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr 91
7.6 Orts- und Landschaftsbild 91
7.7 Öffentliche Bauten 92
7.8 Umwelt/Landschaft/Erholung 92
7.9 Naturgefahren 93
7.10 Fazit 95

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bundesinventare im Gemeindegebiet Zell 11
Abb. 2: Fruchtfolgeflächen im Gemeindegebiet Zell 13
Abb. 3: Ausschnitt Raumordnungskonzept 14
Abb. 4: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Zürich, Stand 5. Dezember 2022 16
Abb. 5: Inventarplan Ortsbild Zell von regionaler Bedeutung 17
Abb. 6: Regionaler Richtplan Region Winterthur und Umgebung 18
Abb. 7: Ausschnitt RES Teil Siedlung 19
Abb. 8: Archäologische Zonen und überkommunale Denkmalschutzobjekte 20
Abb. 9: Bevölkerungswachstum Gemeinde Zell 1990 bis 2021 21
Abb. 10: Einwohner- und Beschäftigtendichte 22
Abb. 11: Ausbaugrad und unbebaute Bauzonen 23
Abb. 12: Anteil Bauten der Bauperiode von 1946 bis 1980 25
Abb. 13: Zuweisung der Reservezonen zur Landwirtschaftszone 28
Abb. 14: Bereinigung ÖREB-Erfassung Kollbrunn, Parz.-Nr. 7522 29
Abb. 15: Anpassungen infolge technischer Bereinigung des Zonenplans 30
Abb. 16: Änderung der Wohnzone zweigeschossig in Kollbrunn, Rikon & Rämismühle/Zell (farbliche Darstellung weicht vom Zonenplan ab) 32
Abb. 17: Umzonung der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 in die WG5 33
Abb. 18: Arbeitszonen mit einem Ausbaugrad < 40 % 34
Abb. 19: Erweiterung Industriezone Schöntal und Umzonung Werkhof Schöntal 37
Abb. 20: Änderung Rikon, Kindergarten 38
Abb. 21: Änderung Rikon, Parkplätze Nord 38
Abb. 22: Einzonung Rikon Parkplätze Nord und Süd mit dem 20 Uferstreifen der Töss 39
Abb. 23: Änderung Rikon, Parkplätze Süd 39
Abb. 24: Änderung Rikon, Spiegelstrasse 40
Abb. 25: Änderung Rikon, Ober Rikon 42
Abb. 26: Waldabstandslinie Ober Rikon 42
Abb. 27: Zell/Rämismühle, Tösstalstrasse 43
Abb. 28: Rämismühle, Bahnhof 44
Abb. 29: Anpassung Perimeter Terrassenhausbauvorschriften 45
Abb. 30: Anpassung Perimeter Gestaltungsplanpflicht Metzgerareal 46
Abb. 31: Rikon, GP-Pflicht Zentrum Rikon 47
Abb. 32: Rämismühle, Bahnhof Rämismühle-Zell 48
Abb. 33: Flächenbilanz der Zonenplanänderung der Gesamtrevision 49

Abb. 34: Ausschnitt Inventarplan Zell des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2022) 50
Abb. 35: grösser Anpassungsbedarf der Bautypen A in der Kernzone Zell 54
Abb. 36: grösser Anpassungsbedarf der Bautypen B in der Kernzone Zell 56
Abb. 37: Schützenswerte Elemente in der Kernzone Zell 58
Abb. 38: Figur 5.2 Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG 62
Abb. 39: Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG 63
Abb. 40: Skizze zur Änderung der Festlegung in der Gewerbe- und Industriezone 67
Abb. 41: Anpassung der Ermittlung des Mehrlängenzuschlages 68
Abb. 42: ÖV-Güteklassen Fahrplanjahr 2021/2022 69
Abb. 43: Reduktionsgebiete Abstellplätze für Motorfahrzeuge 70
Abb. 44: Gestaltungsplanpflichtgebiet mit Skizze «Zielsetzung» Kollbrunn, Metzgerareal 71
Abb. 45: Gestaltungsplanpflichtgebiet mit Skizze «Zielsetzung» Rikon, Schöntal (von der Baudirektion nicht genehmigt) 73
Abb. 46: Gestaltungsplanpflichtgebiet mit Skizze «Zielsetzung» Rikon, Am Sunnehang 74
Abb. 47: Gestaltungsplanpflichtgebiet mit Skizze «Zielsetzung» Rikon, Spiegelstrasse 75
Abb. 48: Gestaltungsplanpflichtgebiet mit Skizze «Zielsetzung» Rämismühle, Bahnhof 76
Abb. 49: Raster zur Beurteilung eines Themenbereichs 80
Abb. 50: Beurteilungsbeispiele von Einfriedigungen & Mauern 82
Abb. 51: Beurteilungsbeispiele von Spiel- und Ruheflächen 84
Abb. 52: Beurteilungsbeispiele von Gartenbereichen 86
Abb. 53: Bewertungsbeispiel grössere Überbauung, 87
Abb. 54: Massnahmen der 1. Priorität in der Gemeinde Zell 93
Abb. 55: Bauzonen mit hoher Gefährdung in der Gemeinde Zell (AWEL - Abteilung Wasserbau) 94

Zusammenfassung

Anlass Gesamtrevision

Die rechtskräftige Nutzungsplanung stammt aus dem Jahr 1995. Seither wurde mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ein grosser Wandel in der Raumplanung ausgelöst. Die übergeordneten Planungen wurden in der Folge überarbeitet und stellen zusätzliche neue Anforderungen an die Ortsplanungen. Die Siedlungen sollen sich verstärkt nach innen entwickeln. Eine Gesamtrevision der Ortsplanung ist folglich angezeigt.

Anlass Gesamtrevision

Die Gesamtrevision basiert auf der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES, welche die strategischen Stossrichtungen zur Entwicklung der Gemeinde aufzeigt. Zur Erarbeitung der Gesamtrevision wurden überkommunale Planungen, Konzepte und Inventare beigezogen, vertiefte Auswertung vorgenommen sowie Anträge zur Überarbeitung der Nutzungsplanung geprüft.

Änderungen Bauordnung

Die Bauzonen werden insgesamt weder vergrössert noch verkleinert. An den Entwicklungsschwerpunkten werden zusätzliche Verdichtungsmöglichkeiten geschaffen. Der Zonenplan wird hinsichtlich des kantonalen Siedlungsgebietes des kantonalen Richtplans, der tatsächlich vorhandenen Nutzung sowie der Parzellierung in Übereinstimmung gebracht. Mit der Aufnahme der Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Rämismühle sollen zudem im Bahnhofsgebiet neue Qualitäten geschaffen werden.

Änderung Zonenplan

Die Bauordnung wurde umfassend überprüft und angepasst. Dabei wurde unter anderem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe umgesetzt. Die Vorschriften wurden anhand der Erfahrungen aus der Praxis Bau optimiert. Mit dem Fokus auf dem Aussenraum wurden Vorschriften zur Umgebungsgestaltung aufgenommen sowie eine Richtlinie erarbeitet, mit welcher die Umgebungsgestaltung im Austausch zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft beurteilt und verbessert werden kann.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Gesamtrevision der Ortsplanung sinnvolle und zweckmässige Änderungen vorgenommen werden, welche die Standortqualitäten der Gemeinde sichern und Entwicklungsspielräume für die Zukunft ermöglichen.

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Bau- und Zonenordnung

Die Ortsplanung der Gemeinde Zell stammt aus dem Jahr 1995. In den folgenden Jahren wurden verschiedene einzelne Zonenplanänderungen vorgenommen. Zudem sind seither verschiedene rechtliche und planerische Anpassungen auf Stufe Bund und Kanton erfolgt (RPG 1, Kantonaler Richtplan, PBG, etc.), weshalb verschiedene Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung notwendig sind. Eine Gesamtrevision der Ortsplanung ist folglich angezeigt.

Übergeordnete Planungen

Die übergeordneten planerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) 2014 stark verändert. In der Folge wurde der kantonale Richtplan, das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich sowie die regionale Richtplanung der Region Winterthur und Umgebung (RWU) an die neuen Gegebenheiten angepasst. Die entsprechenden Vorgaben aus den übergeordneten Planungen müssen nun von den Gemeinden in der Bau- und Zonenordnung koordiniert und umgesetzt werden. Die Anforderungen an die Revision einer Ortsplanung sind dabei deutlich gestiegen.

1.2 Vorgehen

Zweistufiges Vorgehen

Zur Revision der Ortsplanung wurde ein zweistufiges Verfahren gewählt. In einer ersten Phase wurde mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) strategische Überlegungen zur Gemeinde festgehalten.

In einer zweiten Phase wird die Bau- und Zonenordnung überprüft und gesamthaft revidiert. Die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) zeigt dabei einzelne Handlungsbereiche auf, welche in der Gesamtrevision behandelt werden.

Ortsplanungsrevision

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung sollen die Planungsinstrumente an die geänderten Verhältnisse und Zielsetzungen angepasst werden. Beim Gemeinderat sind ausserdem verschiedene Gesuche um Änderung der Nutzungsplanung eingegangen, die es zu behandeln gilt.

Teilrevision kommunale Richtplanung

In einer separaten Teilrevision wird der kommunale Verkehrsplan gleichzeitig mit der Gesamtrevision überprüft und angepasst. Auf eine gesamthafte Überprüfung der kommunalen Richtplanung wird aufgrund des geringen verbliebenen Spielraums verzichtet – mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie besteht bereits eine umfassende Gesamtschau. Abgesehen vom kommunalen Verkehrsplan werden die Richtplandokumente von 1982 aufgehoben.

1.3 Bestandteile der Gesamtrevision

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende verbindliche Bestandteile der Nutzungsplanung:

Dokument	Massstab	Datum
Synopsis Bauordnung	-	9. Juli 2026 *
Zonenplan	1:5’000	18. September 2023
Kernzonenplan Zell	1:1’000	16. April 2026 *

Unterlagen zur Erläuterung und Konkretisierung (sind nicht verbindlicher Bestandteil der Gesamtrevision):

Dokument	Massstab	Datum
Änderungsplan Zonenplan	1:5’000	18. September 2023
Bauordnung	-	9. Juli 2026 *
Bericht nach Art. 47 RPV - Gesamtrevision der Ortsplanung	-	9. Juli 2026 *
Behandlung der Einwendungen	-	18. September 2023
Bericht Behandlung 1. VP	-	18. März 2022
Bericht Behandlung 2. VP	-	31. März 2023

* Mit den Rekursen waren Anpassungen an der Bauordnung / dem Kernzonenplan notwendig, welche der Gemeinderat am 16. April und 9. Juli 2026 beschlossen hat.

1.4 Arbeitsorganisation

Projektorganisation

An der Erarbeitung Gesamtrevision der Ortsplanung waren folgende Personen und Kommissionen beteiligt:

Ausschuss
- Patricia Heuberger (Gemeinderätin, Ressort Planung und Bau)
- Peter Obrist (Bausekretär) bis Juli 2022
- Thomas Moser (Bausekretär) ab August 2022
- Michael Ruffner (R+K)
- René Ott (R+K)

Gemeinderat

Strategie und Beschlussfassung

Planungs- und Baukommission (PBK)

Vorbereitende Kommission: Verfahrensleitung, Zwischenbeurteilungen
- Patricia Heuberger bis 31.12.2023
- Kurt Nüesch
- Stephan Litscher
- Susanne Stahl
- Markus Kernen
- Peter Obrist (Bausekretär) bis Juli 2022
- Thomas Moser (Bausekretär) ab August 2022

Fachliche Bearbeitung
- Michael Ruffner, R+K Büro für Raumplanung AG
- René Ott, R+K Büro für Raumplanung AG

1.5 Planungsablauf

Sommer 2018 – 2020
Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Die Räumliche Entwicklungsstrategie wurde zusammen mit der Planungs- und Baukommission sowie einer Begleitgruppe ab Sommer 2018 erarbeitet. Nach der Vernehmlassung durch den Kanton Zürich wurde die RES am 1. Oktober 2020 vom Gemeinderat beschlossen.

Februar 2020 – März 2021
Entwurf Gesamtrevision

Zusammen mit der Planungs- und Baukommission wurde ein Entwurf der Gesamtrevision Ortsplanung bis März 2021 erarbeitet.

19. Juni 2020
Gemeindegespräch ARE

Mit dem Amt für Raumentwicklung wurde ein Gemeindegespräch geführt, bei welchem die Zielsetzungen und Anforderungen an die Gesamtrevision aus Sicht der Gemeinde und des Kantons besprochen sowie der Handlungsspielraum aufgezeigt wurden.

April 2021 – September 2021
1. Vorprüfung Kanton

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich eingereicht und auf deren Genehmigungsfähigkeit vorgeprüft. Mit Schreiben vom 16. September 2021 erhielt die Gemeinde den Bericht zur 1. Vorprüfung.

März – Oktober 2022
2. Vorprüfung Kanton

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in der Folge überarbeitet und beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürichs zur 2. Vorprüfung eingereicht und auf deren Genehmigungsfähigkeit vorgeprüft. Mit Schreiben vom 10. Oktober 2022 erhielt die Gemeinde den Bericht zur 2. Vorprüfung. Am Gemeindegespräch vom 16. Dezember 2022 wurden zudem die wichtigsten Punkte der 2. Vorprüfung mit dem Amt für Raumentwicklung besprochen.

31. März – 30. Mai 2023
Öffentliche Auflage

Die überarbeitete Gesamtrevision wurde vom 31. März 2023 bis am 30. Mai 2023 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. 15 Einwender haben sich mit Anträgen an die Gemeinde gewandt. Die Behandlung der Einwendungen wird in einem separaten Bericht aufgezeigt.

18. September 2023
Festsetzung, Gemeindeversammlung

Die Gesamtrevision wurde am 18. September 2023 mit Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Gegen die Festsetzung wurden beim Bezirksrat bis 24. Oktober 2023 keine Rechtsmittel eingelegt.

2. Februar 2024
Mitteilung Prüfergebnis besondere Gründe für individuelle Schätzung nach § 12 – 13 MAV

Nach der Festsetzung der Planungsmassnahme hat die Gemeinde geprüft, ob besondere Gründe für eine individuelle Schätzung der potenziell vom Mehrwert betroffenen Grundstücke nach § 12 Abs. 1 MAV vorliegen. Die Gemeinde hat die Grundeigentümer, welche mit der Gesamtrevision von Planungsmassnahmen betroffen sind, die zu tatsächlichen Mehrwertabgaben führen können, mit Schreiben vom 2. Februar 2024 gemäss § 13 Abs. 2 MAV über das Resultat der Prüfung informiert. Es wurden keine besonderen Gründe aus Sicht der Gemeinde für eine individuelle Schätzung erkannt. Innert Frist wurden

vonseiten der Grundeigentümer keine individuellen Schätzungen auf Verlangen im Sinne von § 14 MAV verlangt.

10. Oktober 2025
Genehmigung und Rekurse

Die Gesamtrevision wurde mit Verfügung der Baudirektion vom 10. Oktober 2025 genehmigt, mit Ausnahme der laufenden Rekurse sowie der Einzonung der Industriezone Schöntal, welche nicht genehmigt wurde. Gegen die Verfügung der Baudirektion vom 30. April 2025 gingen zwei Rekurse beim Baurekursgericht ein. Die Rekurse wurden gutgeheissen, wodurch die Gesamtrevision in diesen Punkten anzupassen war (Zielsetzungen Gestaltungsplanpflicht Am Sunnehang, Mantellinie Typ B im Kernzonenplan Zell auf Grundstück Nr. 7560). Der Gemeinderat hat diese Anpassungen am 16. April 2026 beschlossen.

1.6 Ziele

Mit der Ortsplanungsrevision werden die übergeordneten Ziele, unter anderem die Inhalte der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES), konkretisiert und grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Die Gesamtrevision beinhaltet im Wesentlichen die gesamthafte Überprüfung und Aktualisierung der Nutzungsplanung. Mit der Gesamtrevision sollen vor allem folgende Ziel erreicht werden:

- Anpassung der Nutzungsplanung an die geänderten übergeordneten Planungsinstrumente;
- Vorschriften der Nutzungsplanung werden an geänderte bzw. neue Bedürfnisse angepasst und hinsichtlich der Erfahrungen in der Praxis Bau optimiert.
- Die Bauzonen werden effizient genutzt aber insgesamt nicht vergrössert. Hindernisse, welche Nutzungen einschränken, werden beseitigt.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen. An geeigneten Stellen wird eine Erhöhung der Nutzungsdichte ermöglicht.
- In den Entwicklungsschwerpunkten sowie bei grossen Überbauungen werden Qualitäten eingefordert.
- Sicherung wichtiger Aussenräume sowie Schaffung von Qualitäten in der Aussenraumgestaltung in der Regel- als auch Sonderbauweise.

2. Planungsgrundlagen

In der Gesamtrevision der Ortsplanung sind die verschiedenen Planungen, Inventare und Konzepte von Bund, Kanton, Region Winterthur und Umgebung sowie weiteren Organisationen zu berücksichtigen und mit der Ortsplanung abzustimmen. Bei Nutzungskonflikten ist eine Interessenabwägung vorzunehmen.

2.1 Grundlagen des Bundes

2.1.1 Bundesinventare

BLN-Gebiet Nr. 1420 «Hörnli Bergland»

Der östlichste Bereich der Gemeinde Zell im Bereich «Schoren» liegt im BLN Gebiet Hörnli-Bergland. Im Inventar wird das Gebiet wie folgt beschrieben: *«Das Hörnli-Bergland, östlich der Töss gelegen, ist eine stark zerfurchte, in Teilen unwegsame Berglandschaft mit tiefen, bewaldeten Tobeln und Schluchten, teils offenen und schmalen Graten, Kuppen sowie Terrassen.»*

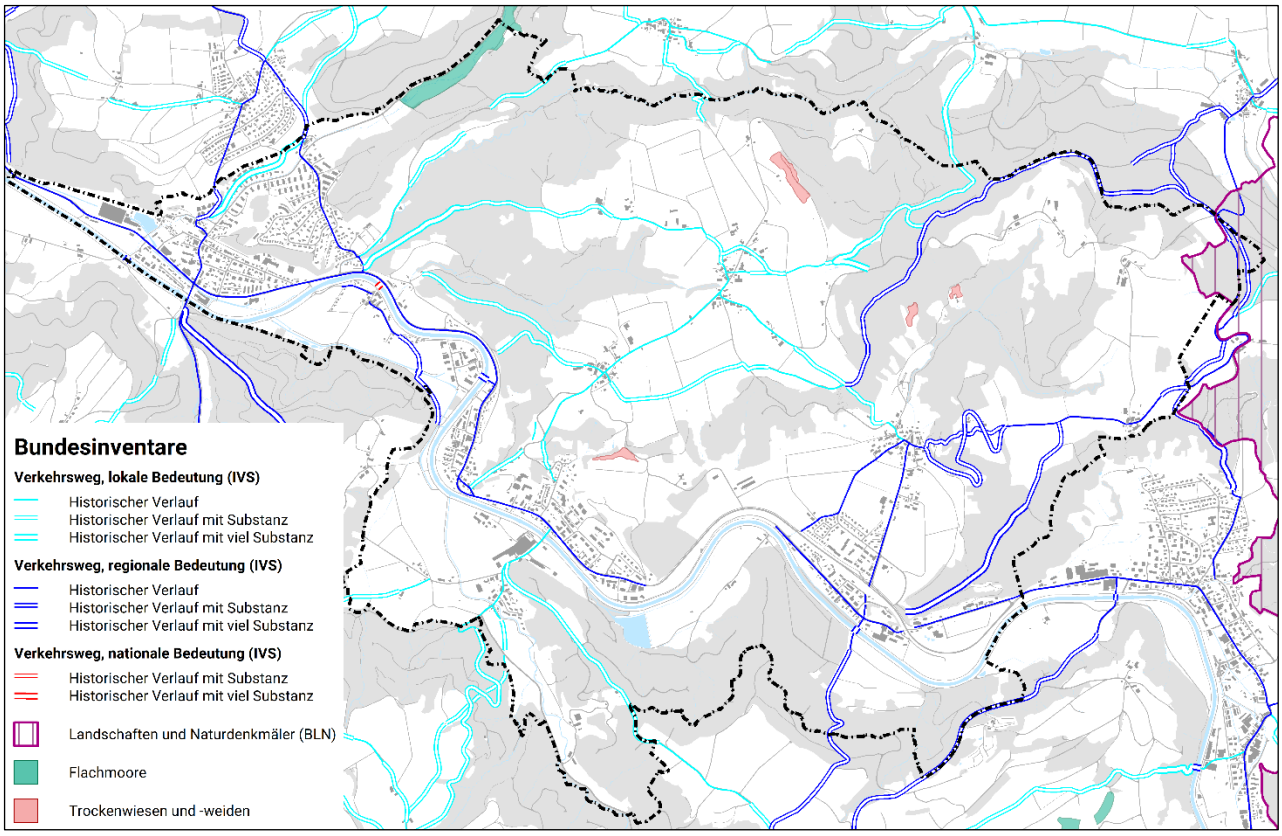


Abb. 1: Bundesinventare im Gemeindegebiet Zell (www.map.geo.admin.ch)

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

Neben dem BLN-Gebiet sind Strecken des «Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz» aufgeführt:

- Kollbrunn/Au; Tössbrücke, ZH 657, nationale Bedeutung
- Winterthur – Seen – Steg, ZH 35, regionale Bedeutung
- Kollbrunn – Kyburg; Tösssteg, ZH 659, regionale Bedeutung
- (Winterthur -) Iberg – Kollbrunn (-Pfäffikon), ZH 618, regionale Bedeutung
- Elgg – Rämismühle, ZH 644, regionale Bedeutung
- Ober Schlatt – Schrännen (- Zell), ZH 656, regionale Bedeutung
- Wildberg – Rämismühle, ZH 306, regionale Bedeutung
- (Eidberg -) Taa – Bolsteren – Kollbrunn, ZH 616, lokale Bedeutung
- Kollbrunn/Au – Nussberg – Unter-Schlatt -Ober-Schlatt/- Hofstetten, ZH 650, lokale Bedeutung
- Kollbrunn/Au – Ober-Langenhard – Gartenrüti (- Schlatt), ZH 652, lokale Bedeutung
- Räterschen – Unter Schlatt – Gartenrüti (- Zell), ZH 646, lokale Bedeutung
- Seen – Eidberg – Ober-Langenhard – Zell, ZH 648, lokale Bedeutung
- Kollbrunn/Au – Unter-Langenhard – Schrännen (- Zell), ZH 647, lokale Bedeutung
- Rikon – Ober-Langenhard, ZH 651, lokale Bedeutung
- Wildberg – Rikon, ZH 667, lokale Bedeutung
- Neschwil – Ludetswil – Bläsimüli, ZH 9224, lokale Bedeutung
- Weisslingen – Dettenried – Hinter-Rikon, ZH 665, lokale Bedeutung

Weitere Bundesinventare

Abgesehen vom BLN-Gebiet gibt es weitere Naturobjekte, welche in weiteren Bundesinventaren erwähnt sind:

- Flachmoor Erztal, Objekt-Nr. 981, Bundesinventar der Flachmoore
- Trockenwiese Gartentobel, Objekt-Nr. 3'728, Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden TWW
- Trockenwiese Eich Königstal, Objekt-Nr. 3'806, Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden TWW
- Trockenwiese Burgweid, Objekt-Nr. 3'839, Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden TWW
- Trockenwiese Wissen, Objekt-Nr. 3'881, Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden TWW

2.1.2 Sachplan Fruchtfolgeflächen

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen beauftragt die Kantone, diese Fruchtfolgeflächen (für die Landwirtschaft geeignete Gebiete) auszuscheiden und den Mindestumfang zu garantieren. Am 8. Mai 2020 wurde der überarbeitete Sachplan FFF durch den Bundesrat gutgeheissen. Wichtigste Verbesserungen der Überarbeitung sind die schweizweite Vereinheitlichung des Vollzugs, Kompensationen von verbrauchten FFF sowie die Ausarbeitung eines Konzepts für eine schweizweite Bodenkartierung.

Eine Übersicht über den Bestand der Fruchtfolgeflächen in der Gemeinde Zell kann der folgenden Grafik entnommen werden.

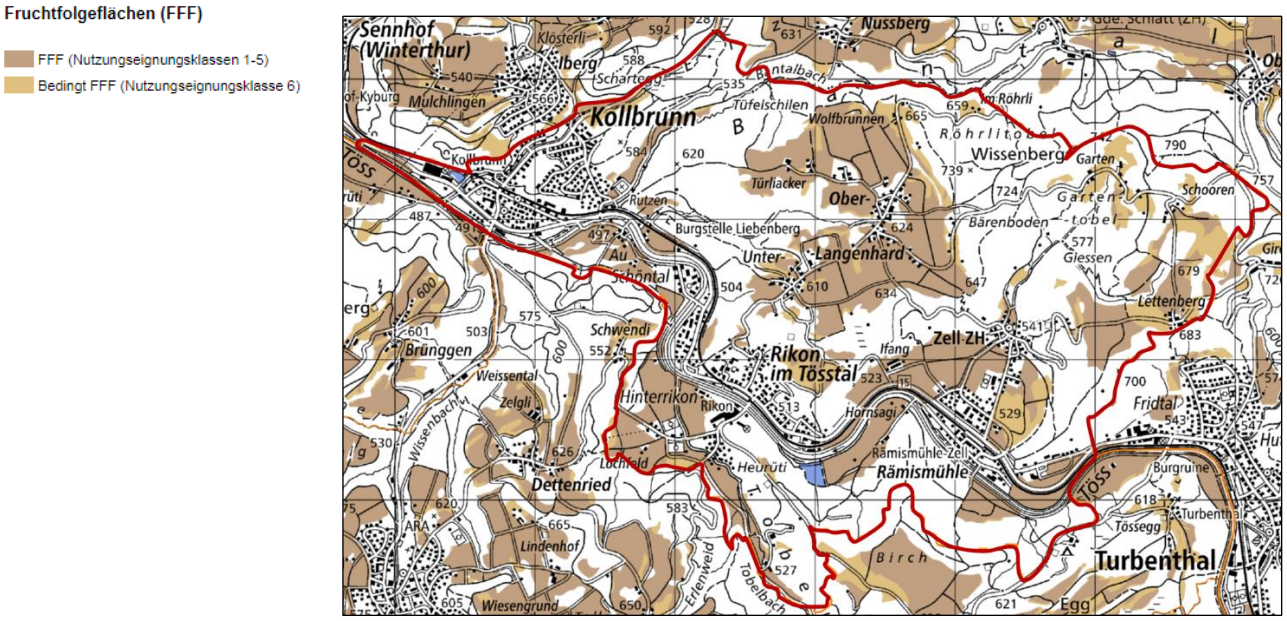


Abb. 2: Fruchtfolgeflächen im Gemeindegebiet Zell (GIS-Browser Kanton Zürich)

2.2 Kantonale Grundlagen

Von den kantonalen Grundlagen sind besonders der kantonale Richtplan, das kantonale Raumordnungskonzept (*ROK-ZH*) sowie die langfristige Raumentwicklungsstrategie Kanton Zürich (*LaRes*) zu berücksichtigen.

2.2.1 Kantonales Raumordnungskonzept (ROK)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH) definiert fünf Handlungsräume mit entsprechenden Handlungsanweisungen. Die Gemeinde Zell wird den Handlungsräumen „Landschaft unter Druck“ und «Kulturlandschaft» zugewiesen. Innerhalb der «Landschaft unter Druck» liegen die Hauptsiedlungsbereiche der Töss, während die Weiler und Aussenwachten in der «Kulturlandschaft» zu liegen kommen.

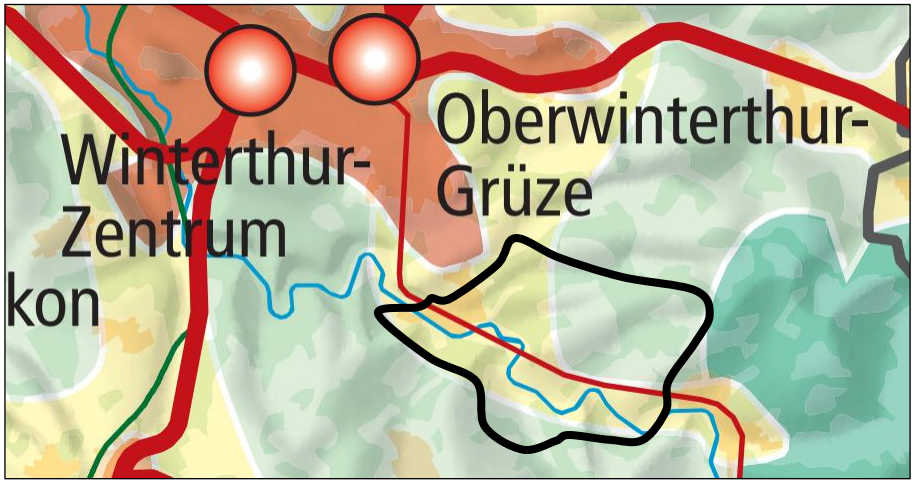


Abb. 3: Ausschnitt Raumordnungskonzept (Kantonaler Richtplan Zürich, Stand 5. Dezember 2022)

«Landschaft unter Druck» - *stabilisieren und aufwerten*

Die «Landschaft unter Druck» gilt als Übergangsbereich zwischen städtisch und ländlich geprägten Gebieten. Der Wohnungsbau hat sich in solchen Gebieten ausserordentlich stark entwickelt und die Bevölkerungszunahme lag deutlich über dem kantonalen Mittel. Wesentliche Treiber dafür sind die immer kürzer werdenden Reisezeiten in städtische Gebiete, die verfügbaren Bauzonenreserven sowie die moderaten Bodenpreise. Die Gemeinde Zell ist dabei besonders durch die Nähe zu Winterthur geprägt.

Dadurch entstanden zwischen Siedlung und Landschaft nach und nach diffusere Grenzen. Der Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen bleibt konstant und es werden immer vielfältigere Ansprüche an die Landschaft gerichtet. Für die Landschaften unter Druck ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf (aus Richtplan, *ROK-ZH* und *LaRes*):

- Potenziale innerhalb bestehender Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren;
- Bauzonenverbrauch verringern;
- Attraktive Ortskerne schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten;
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten, dass sich Siedlungen gut in die Umgebung einfügen;
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen;
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen;
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern;
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität (für den Auto- sowie den weiteren motorisierten Individualverkehr) verzichten.

«Kulturlandschaft» - *Charakter erhalten*

In der Kulturlandschaft wurde die Raumstruktur wesentlich durch die Landwirtschaft mitgeprägt. Der anhaltende Strukturwandel verändert allerdings zunehmend den historischen Landschaftscharakter. Die Erschliessung erfolgt aufgrund der zentrumsfernen Lage hauptsächlich über den motorisierten Individualverkehr. Die Weiler und Aussenwachten in der Gemeinde Zell zeichnen sich mehrheitlich durch die kompakten Siedlungsstrukturen aus – neuere Bauernhöfe entwickelten sich jedoch ausserhalb der historischen Kernstrukturen.

Für die Kulturlandschaften ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen;
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen;
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten;
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten;
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität (für den Auto- sowie den weiteren motorisierten Individualverkehr) verzichten;
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken;
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern.

2.2.2 Kantonaler Richtplan

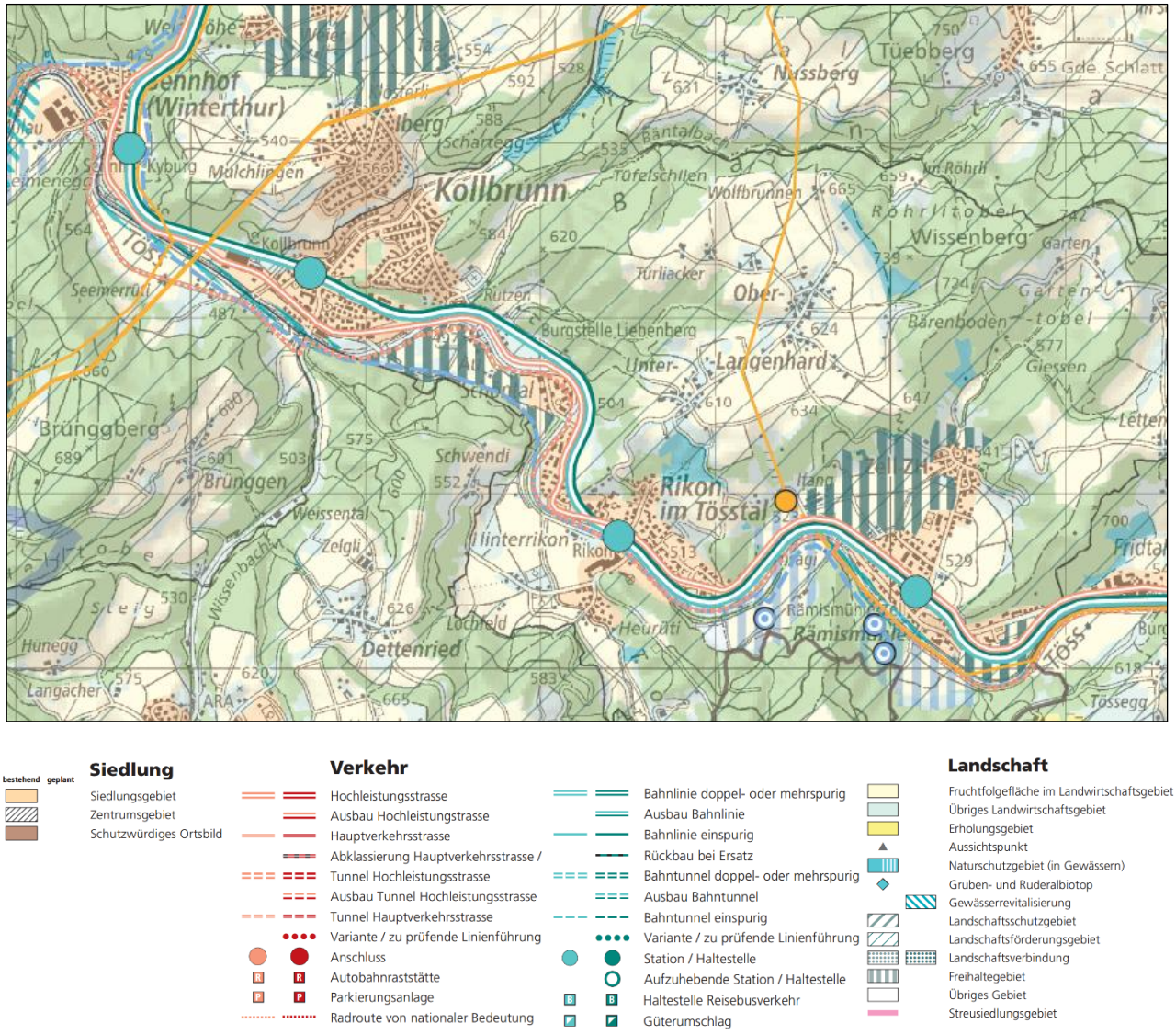


Abb. 4: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Zürich, Stand 5. Dezember 2022

Siedlungsgebiet

Der kantonale Richtplan legt das Siedlungsgebiet abschliessend fest. Die Regionen haben den Auftrag, dieses Siedlungsgebiet zu überprüfen und anhand eines regionalen Raumordnungskonzepts zu konkretisieren. Im Anschluss werden die relevantesten Aspekte auf kantonaler Ebene zur Gemeinde Zell und ihrer näheren Umgebung zusammengetragen.

Massgebliche Inhalte zur Gemeinde Zell

Der kantonale Richtplan sieht einen Doppelspurausbau der Bahnlinie durchs Tösstal vor. Dadurch kann mit dem Ausbau eine Taktverdichtung und Fahrplanstabilisierung erreicht werden. Mit den Anpassungen werden die Stadt Winterthur sowie weitere Ziele noch besser mit dem ÖV erreichbar sein.
Aus den noch nicht abgeschlossenen Teilrevisionen des kantonalen Richtplans ergeben sich keine massgeblichen Änderungen für die Gemeinde Zell.

2.2.3 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder

Das Dorf Zell ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich verzeichnet. Zell wird dabei den Ortsbildern von regionaler Bedeutung zugewiesen.

Schutzziele

Zielsetzung aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen. Diese sind, zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz, massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild.

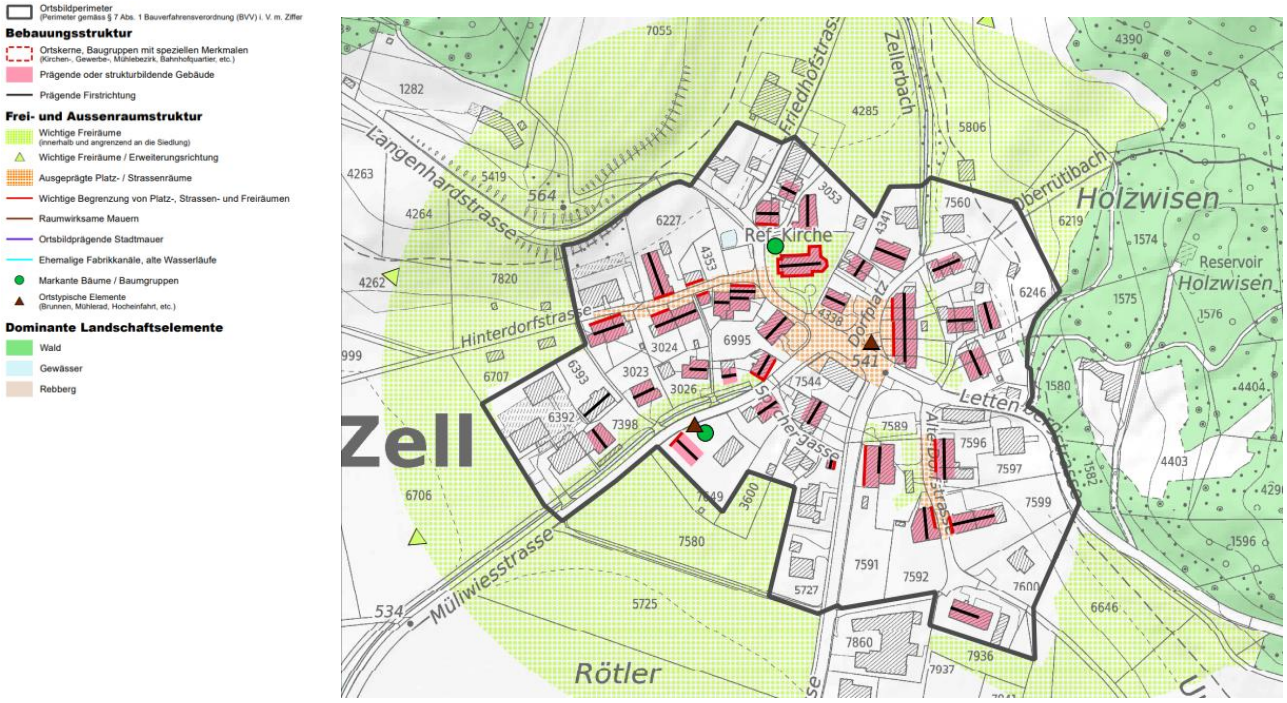


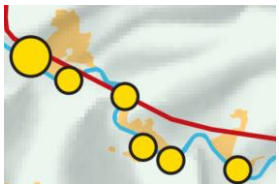
Abb. 5: Inventarplan Ortsbild Zell von regionaler Bedeutung (Baudirektion Kanton Zürich 2022)

2.2.4 Langfristige Raumentwicklungsstrategie (LaRes)

Zweck

Die langfristige Raumentwicklungsstrategie des Kantons Zürich zeigt die räumlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen, Strategien und deren Umsetzung dazu auf. Für die Gemeinde Zell ergeben sich daraus folgende Handlungsanweisungen.

Dichteentwicklung



Für den Ortsteil Kollbrunn soll die Nutzungsdichte gegenüber heute um ca. 10-20 % erhöht werden. In den restlichen Gemeindegebieten gilt es die Dichte zu halten oder leicht zu erhöhen. In der Gemeinde Zell finden sich gemäss LaRes mehrere Umnutzungspotenziale mit Arealgrössen zwischen 4-10 ha. Die Umnutzung als Wohnnutzung ist dabei möglich. Ein Teil dieser Umnutzungspotenziale sind bereits realisiert.

2.3 Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Zweck

Der Regionale Richtplan Winterthur und Umgebung (Richtplantext und Karte) aus dem Jahr 2021 (RRB Nr. 1302/2021) konkretisiert die Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans. Er enthält verbindliche Festlegungen für die Behörden von Region und Gemeinden.

Dichtevorgaben

Für Siedlungsgebiete in den Ortsteilen Kollbrunn, Rikon und Rämismühle werden Gebiete mit hohen Dichten festgelegt. In diesen Gebieten gilt eine minimale bauliche Dichte von 2.5 m^3/m^2 Baumassenziffer (respektive die entsprechende Ausnützungs- oder Überbauungsziffer). Für Arbeitsplatzgebiete gilt eine minimale bauliche Dichte von 4 m^3/m^2 Baumassenziffer (BMZ).

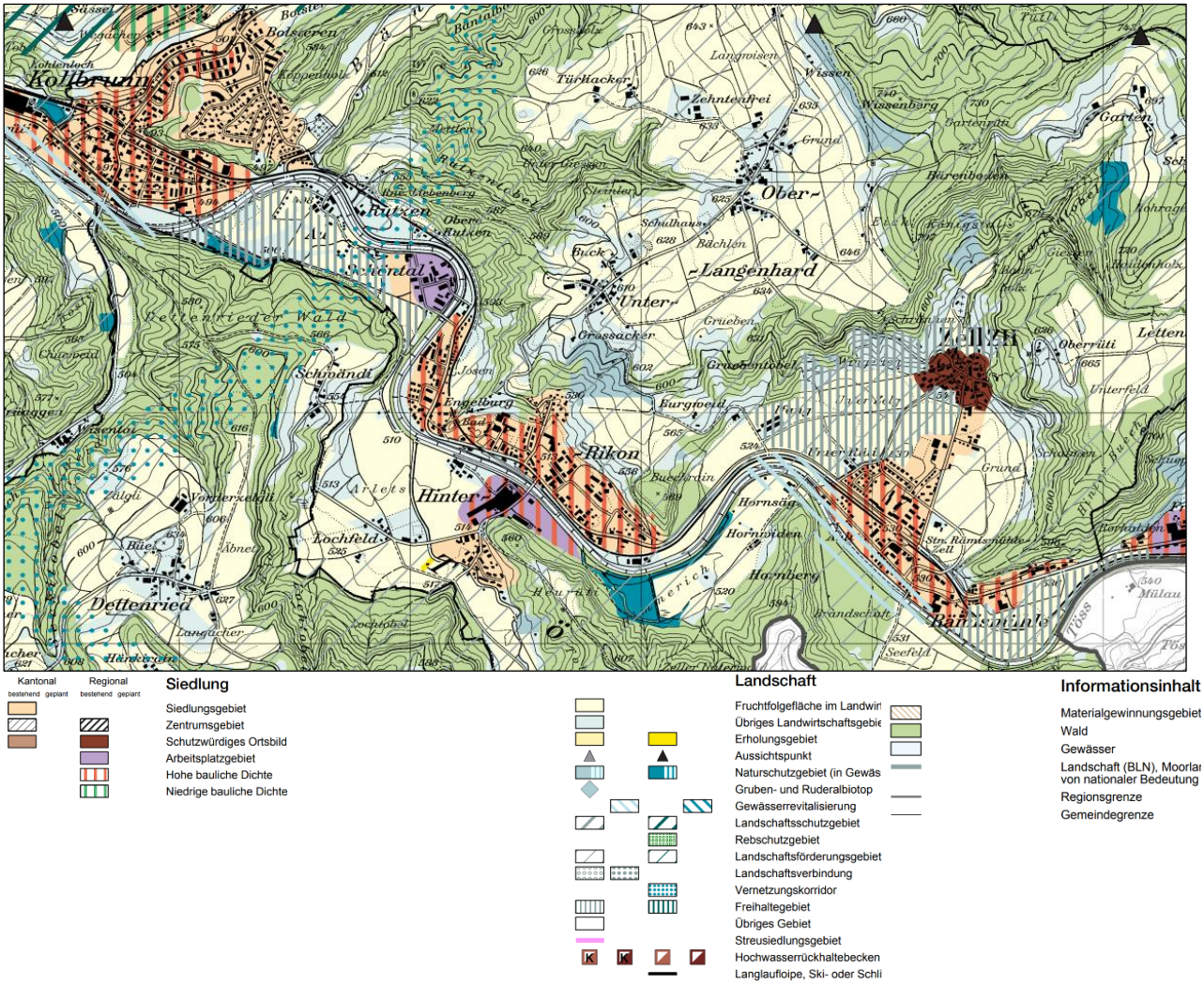


Abb. 6: Regionaler Richtplan Region Winterthur und Umgebung , Teil Siedlung und Landschaft (Regionaler Richtplan RWU 2021)

2.4 Kommunale Grundlagen

Räumliche Entwicklungsstrategie

Die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) ist die massgebende kommunale Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung. In dieser Strategie wird neben der Gesamtsicht auf die Gemeinde aufgezeigt, wo eine Weiterentwicklung der Siedlung notwendig ist und eine Siedlungsentwicklung nach innen bevorzugt erfolgen soll.

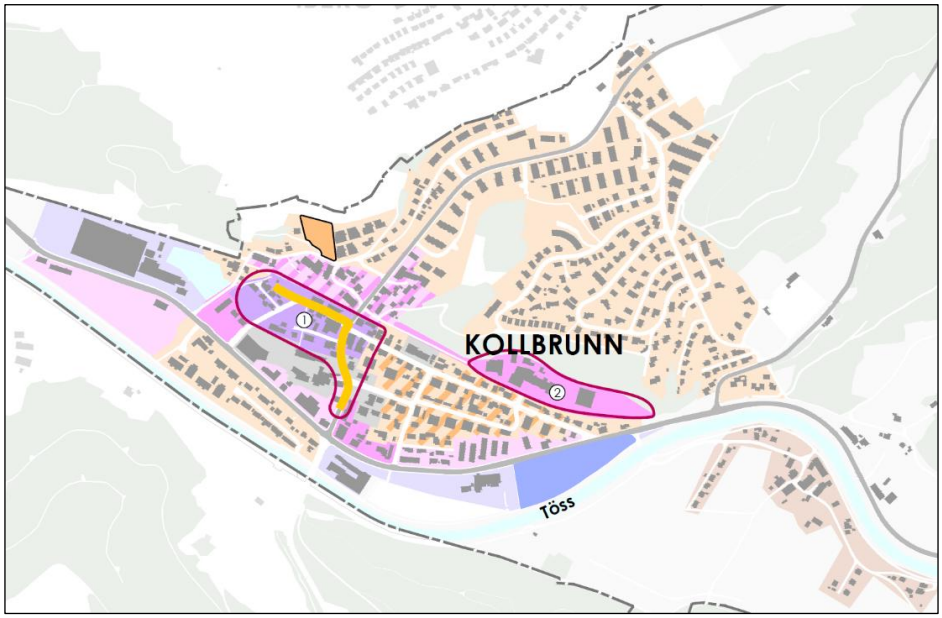


Abb. 7: Ausschnitt RES Teil Siedlung (Gemeinde Zell, 2020)

Gemäss der Handlungsanweisung zu den Entwicklungsschwerpunkten verfolgt die Gemeinde eine akzentuierte Siedlungserneuerung und strebt an folgenden Entwicklungsschwerpunkten/Schlüsselgebieten eine hochwertige Entwicklung mit einer angemessenen Dichtesteigerung an:

- Kollbrunn, Zentrum
- Kollbrunn, Metzgerareal
- Rämismühle Bahnhof
- Rikon Bahnhofsgebiet

Inventare und Naturschutzverordnung Zell

In der Gemeinde Zell wurden das kommunale Inventar der Kunst- und kulturhistorischen Objekte sowie das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte am 16. Juni 1986 festgesetzt. Die Inventare dienen der Gemeinde zur Beurteilung bei Massnahmen an den Objekten. Die Naturschutzverordnung Zell vom 18. Juni 2015 regelt dabei konkret den Umgang mit den geschützten Objekten, gemäss den Anhängen A bis D.

2.5 Weitere Grundlagen

Archäologie & Denkmalschutz

Archäologische Zonen

Die archäologischen Zonenpläne stellen ein Verdachtsflächen-Kataster dar. Bodeneingriffe und Bauvorhaben in archäologischen Zonen müssen mit der Kantonsarchäologie koordiniert werden. In der Gemeinde Zell bestehen verschiedene Verdachtsflächen. In der Gesamtrevision der Ortsplanung sind keine Änderungen in den Verdachtsflächen vorgesehen.

Überkommunale Denkmalschutzobjekte

Neben den archäologischen Zonen sind zahlreiche Denkmalschutzobjekte im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte aufgeführt. Die Zuständigkeit für Bauvorhaben an den überkommunalen Denkmalschutzobjekten und deren Umgebungsbereich liegt bei der kantonalen Denkmalpflege.

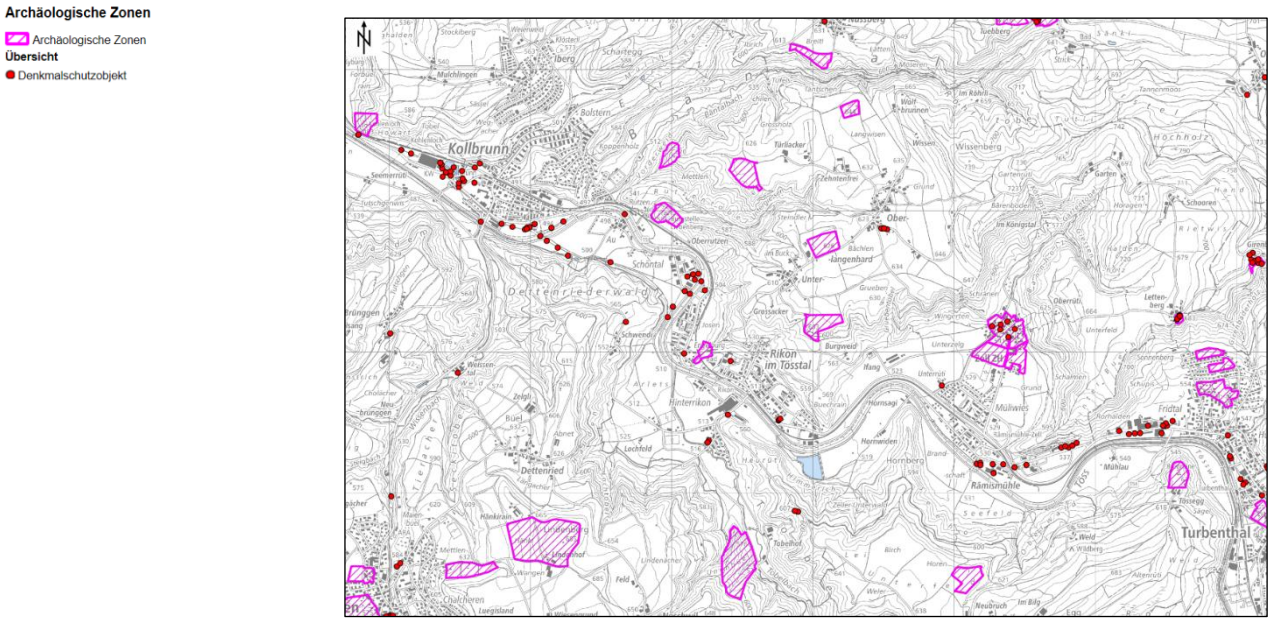


Abb. 8: Archäologische Zonen und überkommunale Denkmalschutzobjekte in der Gemeinde Zell (Quelle: www.maps.zh.ch, 12. Januar 2023)

Störfall

Der Risikokataster des Kantons Zürich ist eine übersichtliche Darstellung von stationären und mobilen chemischen Risiken im Kanton Zürich. Dargestellt werden Anlagen, welche der Störfallverordnung (StFV) vom 27. Februar 1991 unterstehen. In der Gemeinde Zell untersteht einzig die Tösstalstrasse (als Durchgangsstrasse) der Verordnung. Es sind keine Konsultationsbereiche festgelegt, welche als Hinweis zur Berücksichtigung bei der Raum- und Zonenplanung und bei Projektierungen in der Umgebung von störfallrelevanten Anlagen dienen.

Naturgefahren, Lärm, NIS/Strahlung usw.

Auf die relevanten, titelgenannten Planungen, Inventare, Grundlagen oder Anforderungen wird im Kapitel «Auswirkungen» vertiefter eingegangen.

3. Statistische Grundlagen

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Während die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Zell zwischen 1970 und 1990 stagnierte, setzte ab 1990 ein anhaltendes Bevölkerungswachstum ein. In den letzten 20 Jahren ist die Bevölkerung mit durchschnittlich 2.1 % pro Jahr gewachsen. Zurzeit wohnen 6’440 (Stand Dezember 2021) Personen in der Gemeinde Zell. In den letzten 15 Jahren wuchs die Bevölkerung um rund 1'500 Einwohner und ist damit prozentuell deutlich stärker wie der Kanton Zürich und die Region Winterthur gewachsen.

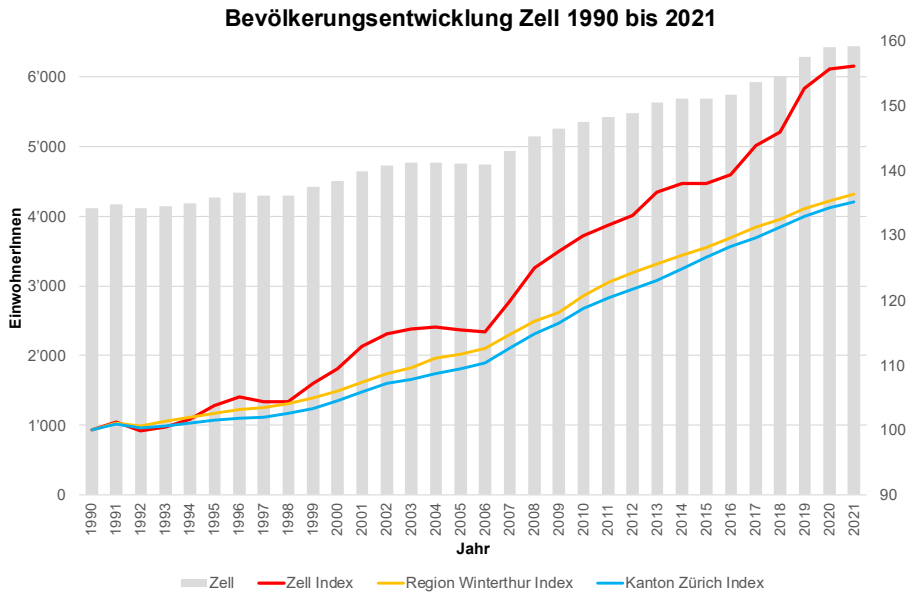


Abb. 9: Bevölkerungswachstum Gemeinde Zell 1990 bis 2021 (Statistisches Amt Kanton Zürich)

3.2 Beschäftigtenentwicklung

Von 2011 bis 2020 ist die Anzahl der Vollzeitäquivalente um ca. 100 Vollzeitstellen gewachsen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von 1.1 % pro Jahr. In der gleichen Zeit hat sich die Anzahl der Arbeitsstätten kaum verändert. Mehr Vollzeitstellen konzentrieren sich folglich auf weniger Arbeitsstätten. Stand 2020 gab es in der Gemeinde 1’060 Vollzeitäquivalentstellen bzw. 1’448 Beschäftigte verteilt auf 339 Arbeitsstätten (Statistisches Amt des Kantons Zürich, Total Arbeitsstätten, Beschäftigte und VZÄ 2011 – 2020).

3.3 Einwohner- und Beschäftigtendichte

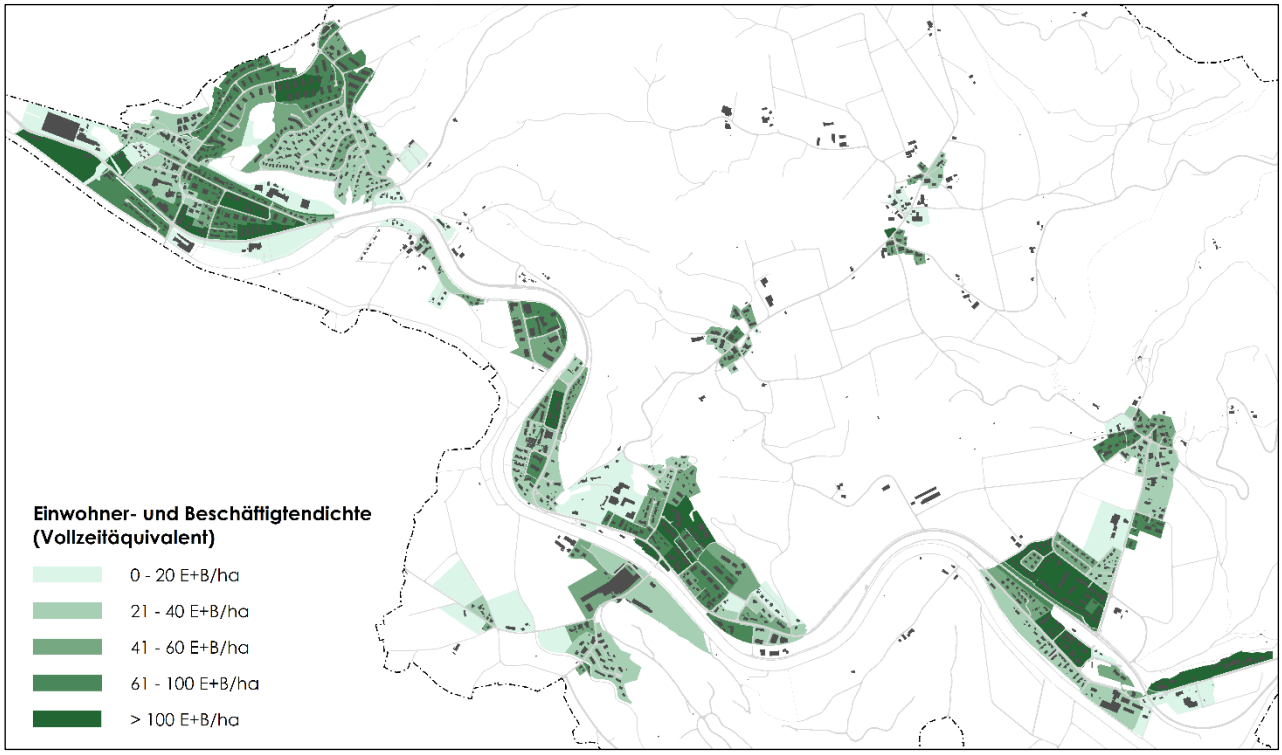


Abb. 10: Einwohner- und Beschäftigtendichte in der Gemeinde Zell(Quelle: Eigene Darstellung mit Daten von statistisches Amt Kanton Zürich, Quartieranalyse Stand 2022 und BFS- Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP 2017, Statistik der Unternehmensstruktur STATENT 2016)

Die Einwohner- und Beschäftigtendichte in der Wohnzone beträgt in der Gemeinde Zell 2019 insgesamt rund 60 E+B/ha und liegt damit leicht über dem Schnitt der Region Winterthur und Umgebung. Insgesamt wird in den Bauzonen eine Dichte von 46 E+B/ha erreicht. Gebiete mit besonders hoher Dichte finden sich am Bahnhof Rämismühle, rund um die Gemeindeverwaltung in Rikon sowie an der Bolsternstrasse und der Tösstalstrasse innerhalb der WG3-Zone in Kollbrunn. Zwischen den Zonen W2 und W3 sind deutliche Dichteunterschiede sichtbar (Bsp. Rikon West entlang der Tösstalstrasse). Aufgrund der neuen Überbauung «In den Auen» wird die Dichte in Kollbrunn weiter ansteigen.

Die Mischzonen und besonders die Arbeitszonen weisen eine deutlich tiefere Nutzerdichte wie diejenigen in der Region Winterthur und dem Kanton Zürich auf. Grosse Teile der Arbeitszonen sind dabei noch unbebaut, was einen starken Einfluss auf die tiefe Beschäftigtendichte hat.

3.4 Ausbaugrad und unbebaute Bauzonen

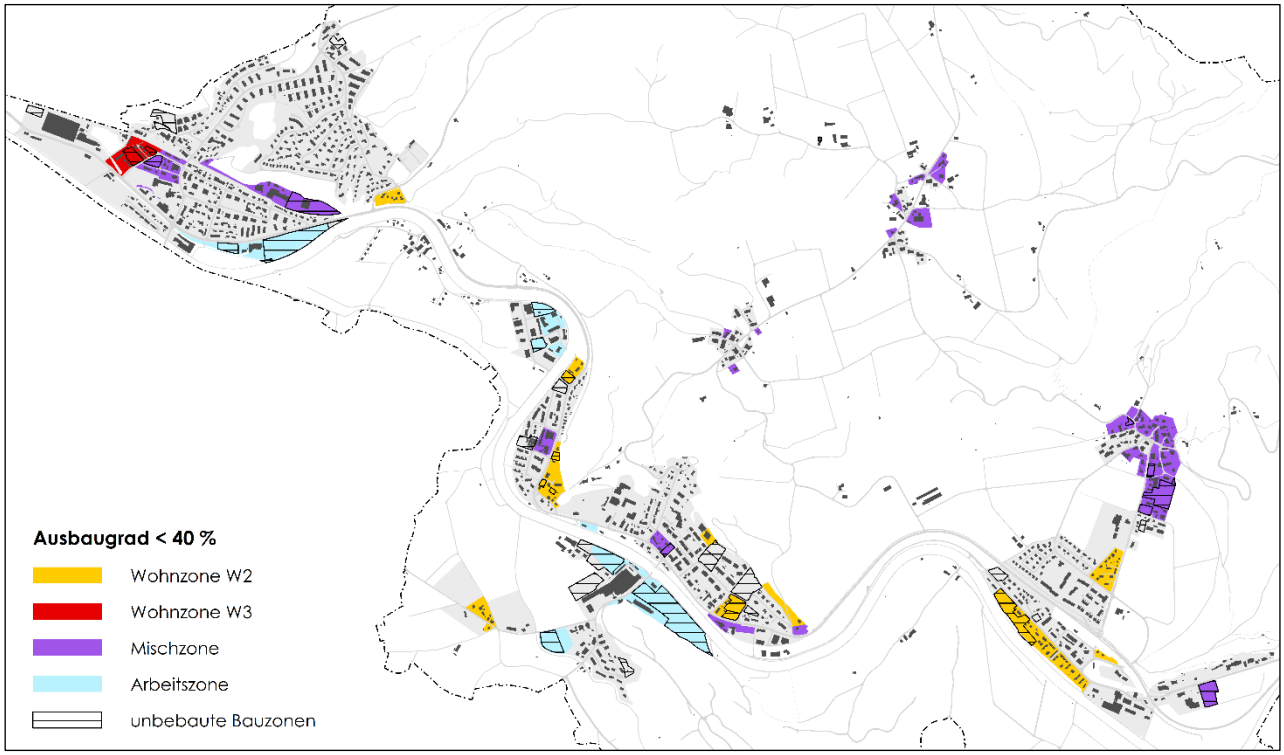


Abb. 11: Ausbaugrad und unbebaute Bauzonen in der Gemeinde Zell (Quelle: Eigene Darstellung mit Daten von statistisches Amt Kanton Zürich, Quartieranalyse 2019)

Der Ausbaugrad zeigt das Verhältnis der tatsächlich realisierten zu den theoretisch realisierbaren Geschossflächen. Ist der Ausbaugrad tiefer als 40 %, so besteht eine deutliche Unternutzung der Fläche. In diesen Flächen bestehen folglich grosse Nutzungsreserven, welche bereits rechtskräftig realisiert werden können.

Geschossflächenreserven

In den gesamten Bauzonen wurden leicht mehr als 70 % der theoretischen Geschossflächen realisiert (Raumbeobachtung, Amt für Raumentwicklung ARE 2021). Folgende Punkte zeigen, welche Gründe zu einem Nutzungsverzicht führen können:

- Dichteverzicht: Besonders in Einfamilienhausquartieren wird nicht die mögliche Ausnützung konsumiert, da die Realisierung einer weiteren Nutzungseinheit nicht attraktiv ist.
- Baulandhortung: Baureifes Land wird für künftige Generationen oder noch unbestimmte Nutzungen zurückgehalten oder auf Steigerungen der Nutzungsmöglichkeiten spekuliert.
- Kosten: Erweiterungen und Verdichtungen im Bestand können kostenintensiv sein, weshalb darauf verzichtet wird.
- Spekulation: Bauland wird als Investitionsanlage ohne Entwicklungsabsicht gehalten und bei Bedarf weiterverkauft.

Wird der Ausbaugrad theoretisch auf 80 % gesteigert, so wird ein Potenzial für rund 1'100 neue Einwohner geschaffen (Statistisches Amt Kanton Zürich, Quartieranalyse 2019):

	Ausbaugrad	Geschossflächenre-serven	Einwohner-potenzial*
Wohnzone W2	51 %	92'100 m^2	ca. 510
Wohnzone W3	80 %	36’750 m^2	0
Mischzone	55 %	108’850 m^2	ca. 595

* Erhöhung des Ausbaugrades auf 80 %. Annahme; 55 m^2 Bruttogeschossfläche pro Einwohner

Unbebaute Bauzonen

Die Bauzonenauslastung betrug 2021[1] ca. 90 %. Die Wohn- und Mischzonen sind gut ausgelastet, während rund 30 % der Arbeitszonen unbebaut sind. Grössere, zusammenhängende Reserven der Wohn- und Mischzonen finden sich im Metzgerareal in Kollbrunn, in Rikon sowie in Rämismühle.

Die Kapazitätsabschätzung der unbebauten Bauzonen zeigt, dass im rechtskräftigen Zonenplan neben den Nutzungsreserven von rund 2’275 Einwohnern weitere theoretisch mögliche Reserven für rund 290 Einwohnern auf den unbebauten Grundstücken bestehen.

Zone	Fläche unbebaut (ha)	Ausbaugrad (Annahme)	Ausnützungs-ziffer	Wohnanteil	Einwohner-potenzial*
Wohnzone 2 Geschosse B	2.50	80 %	35 %	90 %	90 Pers.
Wohnzone 2 Geschosse C	1.20	80 %	40 %	90 %	50 Pers.
Wohnzone 3 Geschosse	0.78	80 %	60 %	90 %	50 Pers.
Zentrumszone Kollbrunn	0.20	80 %	75 %	60 %	10 Pers.
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2 Geschosse	0.50	80 %	40 %	70 %	15 Pers.
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3 Geschosse	1.60	80 %	60 %	70 %	75 Pers.
Total	**6.8**				**290 Pers.**

* Annahme; 70 m^2 Bruttogeschossfläche pro Einwohner

Dichtevorgaben LaRes

Die langfristige Raumentwicklungsstrategie (LaRes) sieht eine Verdichtung zwischen 10 und 20 % für den Ortsteil Kollbrunn vor. Dies entspricht einer Steigerung der Einwohnerzahl um 300 bis 600 Einwohner. Mit den Nutzungsreserven und unbebauten Bauzonen können genügend Potenziale für eine Verdichtung bereitgestellt werden. In den weiteren Gebieten soll die Dichte beibehalten bis leicht erhöht werden.

[1] Verhältnis der unbebauten an den gesamthaft vorhandenen Bauzonenflächen

3.5 Gebäudestrukturen

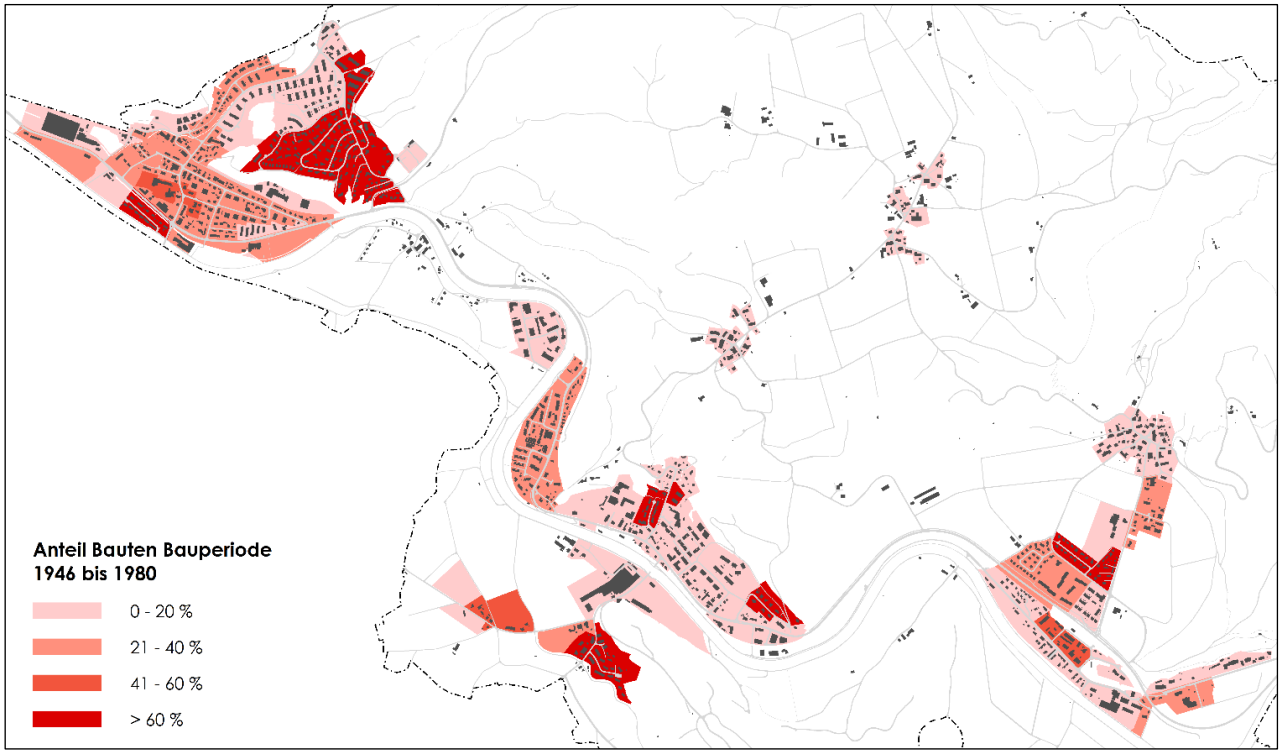


Abb. 12: Anteil Bauten der Bauperiode von 1946 bis 1980 in der Gemeinde Zell (Quelle: Eigene Darstellung mit Gebäude- und Wohnungsregister GWR, Gebäudeversicherung Zürich GVZ, Amtliche Vermessung AV 2019)

Gebäude, welche in der Bauperiode zwischen 1946 und 1980 erstellt wurden, haben eine höhere Wahrscheinlichkeit, dass sie erneuert werden müssen oder durch Neubauten ersetzt werden (Erneuerungszyklus). Ist in einzelnen Quartieren folglich ein hoher Anteil dieser Gebäude vorhanden, so kann es sein, dass sich das Erscheinungsbild innert kurzer Zeit verändern kann.

Die Quartiere mit einem Anteil von über 60 % an Bauten zwischen 1946 und 1980 sind vorwiegend Einfamilienhausquartiere mit kleinräumigen Gebäudestrukturen. Erneuerungsprozesse können in diesen Quartieren schnell zu Strukturänderungen führen, in welchen mehr Nutzungseinheiten auf gleicher Fläche realisiert werden. Besonders auffällig ist das grosse Quartier «Bolsternbuck», welches einen Anteil von rund 67 % der Gebäude aus diesem Zeitraum hat. Vereinzelte Erneuerungsprozesse haben dort bereits stattgefunden.

3.6 Fazit

Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum

Die Gemeinde Zell hat seit 20 Jahren ein konstant hohes Bevölkerungswachstum, welches deutlich über demjenigen der Region Winterthur und Umgebung sowie des Kantons Zürich liegt. Das Beschäftigtenwachstum bewegt sich dabei leicht unter dem Bevölkerungswachstum.

Einwohner- und Beschäftigtendichte

In Quartieren rund um die Bahnhaltestellen in Kollbrunn, Rikon und Rämismühle-Zell bestehen bereits hohe Einwohner- und Beschäftigtendichten (> als 60 E+B pro ha). Quartiere mit einer tiefen Dichte sind vor allem öffentliche Bauten und Anlagen sowie bislang unbenutzte Areale. Mit den anstehenden Bauprojekten in Kollbrunn wird sich die Dichte in Kollbrunn noch einmal deutlich erhöhen.

Ausbaugrad und unbebaute Reserven

Theoretisch bestehen in der Gemeinde Zell Reserven (unbebaute und stark unternutzte Grundstücke) für rund 2’600 Einwohner*innen. Bis die Reserven durch Steigerung des Ausbaugrades vollständig genutzt werden, sind jedoch mehrere Planungsperioden notwendig. Besonders die stark unternutzten Grundstücke werden einige Zeit beanspruchen, bis ein Ausbaugrad von 80 % erreicht sein wird.

Gebäudestrukturen

Hinweise für Erneuerungszyklen aufgrund des Gebäudealters sind besonders in den weiter vom Zentrum entfernten Einfamilienhausquartieren festzustellen. Diese Quartiere sind für eine Verdichtung über Aufzonungen jedoch wenig geeignet, da die ÖV-Erschliessung nicht genügt sowie der Charakter des Quartiers durch den Wechsel von Einfamilien- zu Mehrfamilienhaustypen nicht beibehalten werden kann.

Gesamtsicht

Innerhalb des Gemeindegebiets bestehen vor allem in der Wohnzone W2 sowie den Mischzonen bedeutende Reserven für eine Siedlungsentwicklung nach innen bzw. für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. In der Wohnzone W2 sind mit einem durchschnittlichen Ausbaugrad von 51 % und einer tiefen Einwohner- und Beschäftigtendichte besonders grosse Reserven vorhanden, welche es zu mobilisieren gilt.

4. Änderungen Zonenplan

Der rechtskräftige Zonenplan stammt aus dem Jahr 1995 und bedarf einer umfassenden Überprüfung. Folgende Ziele wurden dabei verfolgt:

- Abstimmung des Siedlungsgebiets mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans
- Technische Bereinigung von Unstimmigkeiten zwischen den Zonen- und Parzellengrenzen
- Prüfung von Um- oder Aufzonungen
- Prüfung von Massnahmen zur Baulandmobilisierung

4.1 Abstimmung Siedlungsgebiet mit kantonalem Richtplan

4.1.1 Anpassungen Reservezonen

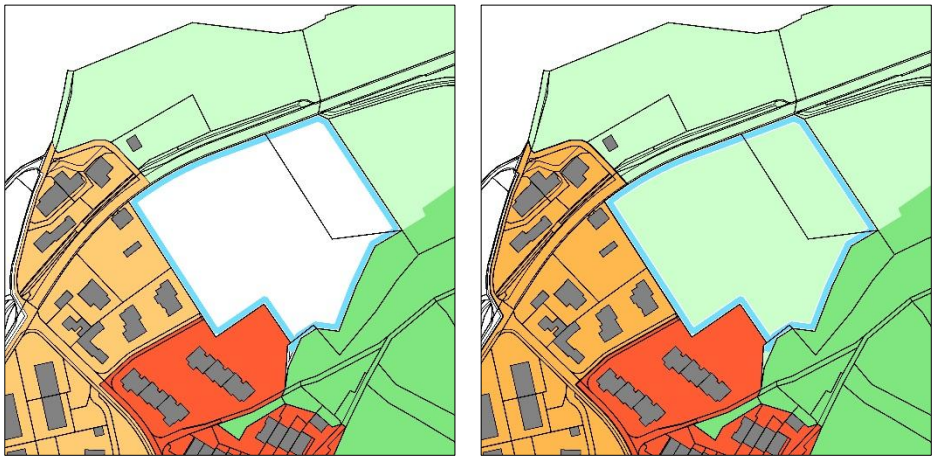
Das Siedlungsgebiet wurde im Kanton Zürich mit der Revision des kantonalen Richtplans 2018 abschliessend festgelegt. Das kantonale Siedlungsgebiet wurde dabei auf die Wachstumsvorgabe des kantonalen Richtplans abgestützt, welche 80 % des Wachstums in den beiden Handlungsräumen Stadtlandschaften und urbane Wohnlandschaften vorsieht. Die restlichen 20 % entfallen auf die Landschaft unter Druck, zu welcher die Gemeinde Zell gehört, die Kulturlandschaft sowie die Naturlandschaft.

Die bestehenden rechtskräftigen Bauzonen liegen weiterhin innerhalb des Siedlungsgebiets. Vereinzelte Reservezonen, welche als Nicht-Bauzonen gelten, liegen jedoch ausserhalb des Siedlungsgebiets. Durch die abschliessende Festlegung des Siedlungsgebiets ohne Spielraum im kantonalen Richtplan, sind die Reservezonen der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Kollbrunn, Bolstern

Reservezone R zu Landwirtschaftszone Lk

Rechtskräftiger Zonenplan | **Änderung**



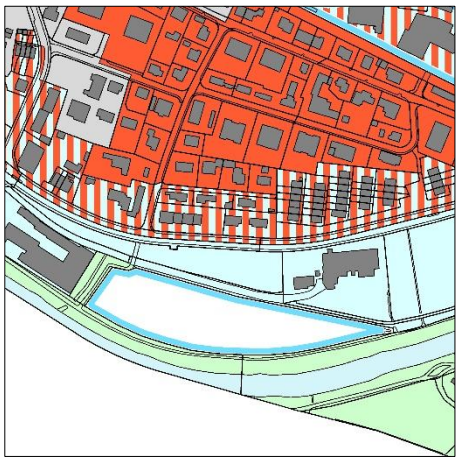
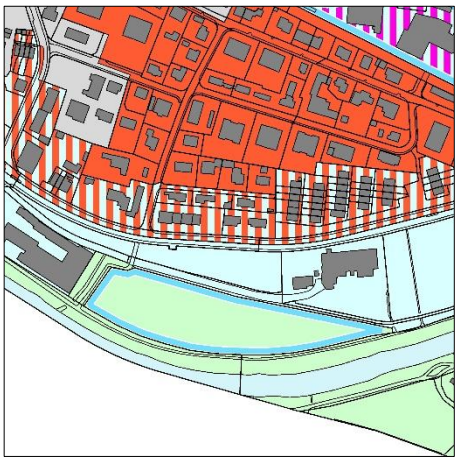
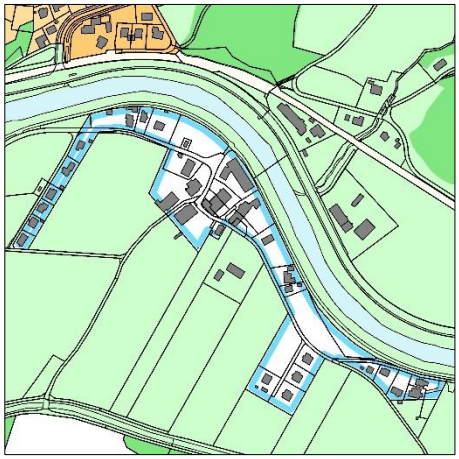
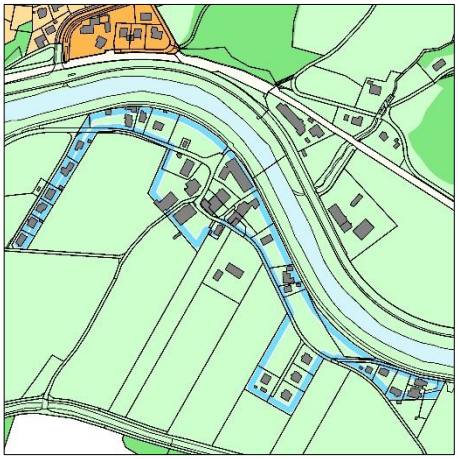
	Rechtskräftiger Zonenplan	Änderung
Kollbrunn, Auen *Reservezone R zu Landwirtschaftszone Lk*		
Kollbrunn, Au *Reservezone R zu Landwirtschaftszone Lk*		
Rikon, Engelburg *Reservezone R zu Landwirtschaftszone Lk*		

Abb. 13: Zuweisung der Reservezonen zur Landwirtschaftszone

Im Ortsteil Kollbrunn bestehen noch weitere Reservezonen, welche jedoch innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan liegen. In der laufenden Gesamtrevision sind keine Einzonungen vorgesehen, weshalb sie in der Reservezone verbleiben.

4.2 Technische Bereinigungen des Zonenplans

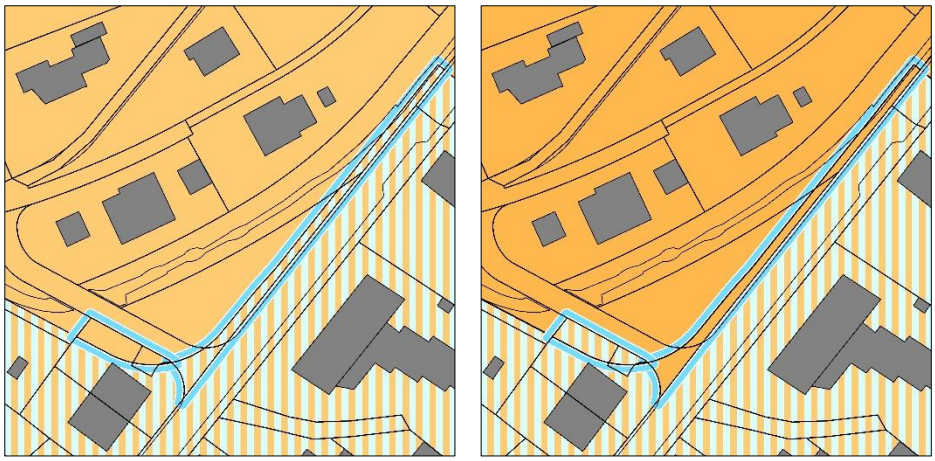
Die Bauzonengrenzen gemäss dem Zonenplan verlaufen an vereinzelten Stellen nicht entlang der Parzellengrenzen. Dies kann zu Schwierigkeiten beim Baubewilligungsverfahren führen. Die Zonengrenzen werden folglich auf die Parzellengrenzen abgestimmt, wo dies möglich ist. Diese technischen Anpassungen im Sinne einer Zonengrenzkorrektur werden einzig bei geringfügigen Anpassungen vorgenommen.

4.2.1 Anpassungen infolge technischer Bereinigung

Rechtskräftiger Zonenplan | **Änderung**

Kollbrunn, Bolsternstrasse

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zu Wohnzone W2



Gefährdung: Hochwasser

Die Fläche liegt zum Teil in der mittleren sowie geringen Gefährdung durch Hochwasser. Mit der Umzonung wird jedoch keine massgebliche Nutzungserhöhung, sondern eine reine Abstimmung mit der Parzellenabgrenzung vorgenommen. Das Schadenspotenzial wird nicht erhöht.

Rechtskräftiger Zonenplan | **Erfassung ÖREB** | **Bereinigung**

Kollbrunn, Terrassenweg

Landwirtschaftszone Lk zu Wohnzone W2a



Abb. 14: Bereinigung ÖREB-Erfassung Kollbrunn, Parz.-Nr. 7522

Bereinigung ÖREB-Erfassung

Beim Fall «Terrassenweg» handelt es sich faktisch nicht um eine Einzonung. Die fragliche Fläche ist bereits seit der letzten Zonenplanrevision, 1996 genehmigt, der Wohnzone W2a zugeordnet. Gemäss den ÖREB-Daten befindet sich ein Teil der Parzelle-Nr. 7522 aber in der Landwirtschaftszone. Mit der Gesamtrevision wird der Zustand gemäss rechtskräftigem Plan von 1996 wiederhergestellt.

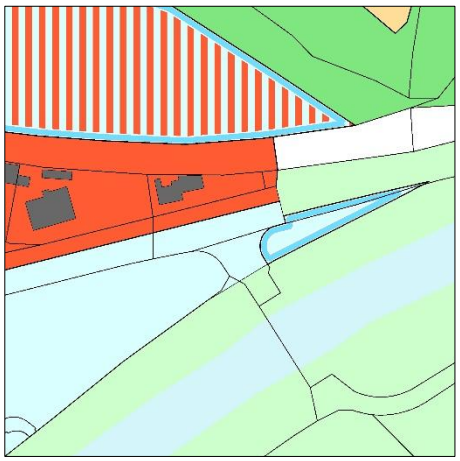
	Rechtskräftiger Zonenplan	Änderung
Kollbrunn, Tösstalstrasse *Industriezone I zu Landwirtschaftszone Lk*		
Rikon, Im Grund *Wohnzone W2b zu Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3*		
Zell, Unterrüti *Landwirtschaftszone Lk zu Wohnzone W3*		

Abb. 15: Anpassungen infolge technischer Bereinigung des Zonenplans

Gefährdung: Hochwasser

Die Flächen Rikon, Im Grund sowie Zell, Unterrüti liegen zum Teil in der mittleren sowie geringen Gefährdung durch Hochwasser. Mit der Umzonung wird jedoch keine massgebliche Nutzungserhöhung, sondern eine reine Abstimmung mit der Parzellenabgrenzung vorgenommen. Das Schadenspotenzial wird nicht erhöht.

4.3 Bedeutende Zonenplanänderungen

4.3.1 Zusammenlegung W2b & W2c

Ausgangslage

Im rechtskräftigen Zonenplan wird zwischen den Wohnzonen zweigeschossig A, B und C unterschieden. Die Abstufung der W2 in drei Zonen wurde einst vorgenommen, um einen fliessenden Übergang von den Einfamilienhausquartieren der W2a zu den Wohnzonen W3 zu ermöglichen. Die tatsächlichen Unterschiede zwischen den Zonen sind jedoch sehr gering und entstehen hauptsächlich durch die Anzahl der erlaubten Dachgeschosse sowie der Ausnützungsziffer. Ortsbaulich sind kaum Unterschiede in der Erscheinung der beiden Zonen wahrzunehmen. Im Sinne einer Vereinfachung sollen die Wohnzone W2b und W2c deshalb zur Wohnzone W2 zusammengelegt werden.

Auswirkungen

Mit der Zusammenlegung wird die Ausnützung der Wohnzone W2b auf 0.40 erhöht. Die maximale Gebäudehöhe wird von 30 m auf 35 m angehoben. Für die W2c ergibt sich einzig eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe von 40 m auf 35 m. Bestehende Gebäude in der W2c mit einer Gebäudelänge grösser als 35 m kommen hauptsächlich innerhalb eines rechtskräftigen Gestaltungsplans vor. Die Reduktion hat für die Gebäude der W2c deshalb keine negativen Auswirkungen.

Keine Anpassung Wohnzone W2a

Die Wohnzone W2a bleibt wie bisher bestehen. Auf eine Anpassung der Vorschriften hin zu einer dichteren Nutzung wurde aufgrund der dezentralen Lage, der Hanglage sowie des bestehenden Charakters der beiden Quartiere (Kollbrunn, Bolsternbuck & Rikon, Langenhardstrasse) verzichtet.

Rechtskräftiger Zonenplan | **Änderung**



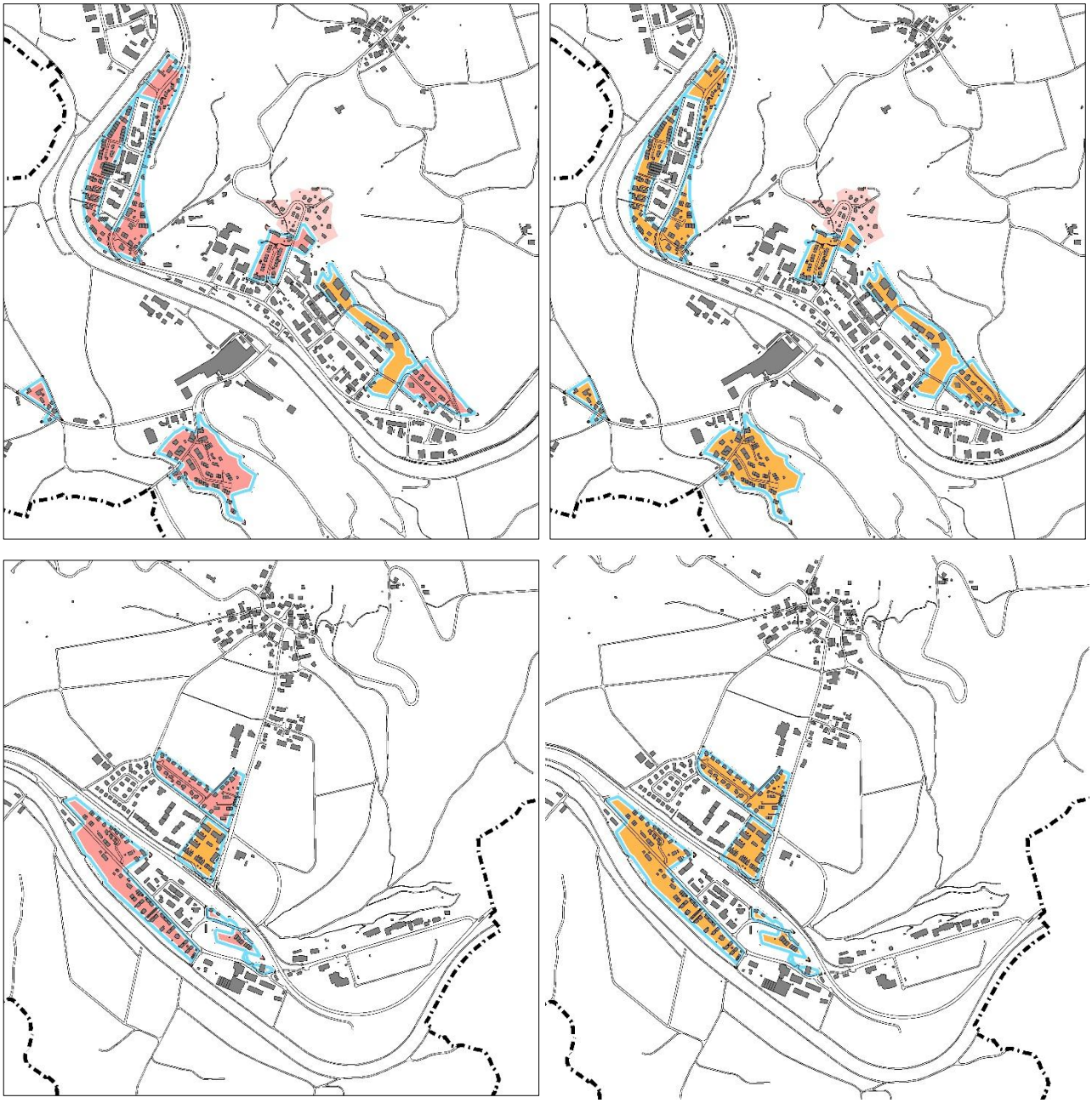


Abb. 16: Änderung der Wohnzone zweigeschossig in Kollbrunn, Rikon & Rämismühle/Zell
(farbliche Darstellung weicht vom Zonenplan ab)

Insgesamt werden 32.6 ha der Wohnzone W2b der Wohnzone W2 und 8.5 ha der Wohnzone W2c der Wohnzone W2 zugeteilt.

Gefährdung: Hochwasser und Massenbewegungen

Durch die Zusammenlegung der Wohnzonen sind potenziell viele Änderungen der Nutzungszone verbunden, welche Gefährdungen durch Naturgefahren (Hochwasser oder Massenbewegungen) aufweisen. Da es sich bei der Zusammenlegung aber eher um eine Harmonisierung der Festlegungen handelt und keine massgebliche Nutzungserhöhung stattfindet, ist davon auszugehen, dass mit der Änderung keine massgebliche Erhöhung des Schadenspotenzials stattfindet.

4.3.2 Aufzonung Metzgerareal, Kollbrunn

Ausgangslage

Das Metzgerareal in Kollbrunn ist deutlich unternutzt. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde sowie des Ortsteils Kollbrunn handelt es sich um eine der bedeutendsten Baulandreserven der Gemeinde. Eine weitere reine Nutzung als Gewerbefläche wird aufgrund der sensiblen Lage, angrenzend zu grossen Wohngebieten sowie der notwendigen Erschliessung durch ebendiese Wohngebiete nicht weiterverfolgt.

Kollbrunn, Metzgerareal

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 zu Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5



Abb. 17: Umzonung der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 in die WG5

Entwicklung Wohngebiet mit 10 % Gewerbenutzung

Eine Entwicklung zu einem Wohngebiet wird besonders durch die Nähe zum Bahnhof Kollbrunn sowie der innerörtlichen Lage bevorzugt. Innerhalb des Ortsteils Kollbrunn wurden in den vergangenen Jahren bereits zwei grosse Areale am Siedlungsrand entwickelt. Um dem Verdichtungsziel von 10 – 20 % gemäss dem Regionalen Richtplan der Region Winterthur Land für den Ortsteil Kollbrunn nachzukommen, soll die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 aufgezont werden. Die Gestaltungsplanpflicht bleibt weiterhin bestehen. Der Perimeter wird aber hin zum Bückliweg noch leicht erweitert (Vgl. Kap. 4.4). Zielsetzungen zur Pflicht

werden in der Bauordnung aufgenommen. Es soll eine Ausnützungsziffer von mindestens 1.0 gemäss der Raumentwicklungsstrategie der Gemeinde ermöglicht werden.

Überprüfung der Waldabstandslinien

Die bestehenden Waldabstandslinien, festgelegt mit dem Waldabstandslinienplan von 1996 sind mit der Aufzonung zu einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 zu überprüfen. Das Verfahren der Anpassung der Waldabstandslinie soll dabei mit dem Gestaltungsplanverfahren koordiniert werden.

Gefährdung: Hochwasser & Massenbewegungen

Das Areal ist von einer geringen Gefährdung durch Hochwasser sowie einer mittleren Gefährdung durch Massenbewegungen betroffen. Bislang ist das Areal nur spärlich bebaut. Mit der GP-Pflicht und Aufzonung wird jedoch eine deutlich höhere Ausnützung erreicht werden. Deshalb wird in den Zielsetzungen zum Gestaltungsplan festgehalten, dass aufgezeigt werden muss, wie der Gefährdung durch Hochwasser und Massenbewegungen geeignet begegnet werden kann und dadurch die Gefährdung bzw. das Schadenspotenzial ein tragbares Mass nicht überschreitet.

4.3.3 Einzonung Schöntal & Umzonung Werkhof, Rikon

Ausgangslage Arbeitszonen

In der Gemeinde Zell sind gemäss Raumbeobachtung des Amts für Raumentwicklung 2021 rund 70 % der Arbeitszonen bebaut und genutzt. In der Region Winterthur und Umgebung sind es im Vergleich mehr als 80 %. Bei den unbebauten Arbeitszonen handelt es sich um grossflächige Parzellen. Grosse Arbeitszonen mit einem tiefen Ausbaugrad resp. unbebaute Bauzonen finden sich in Kollbrunn sowie in Hinder Rikon.

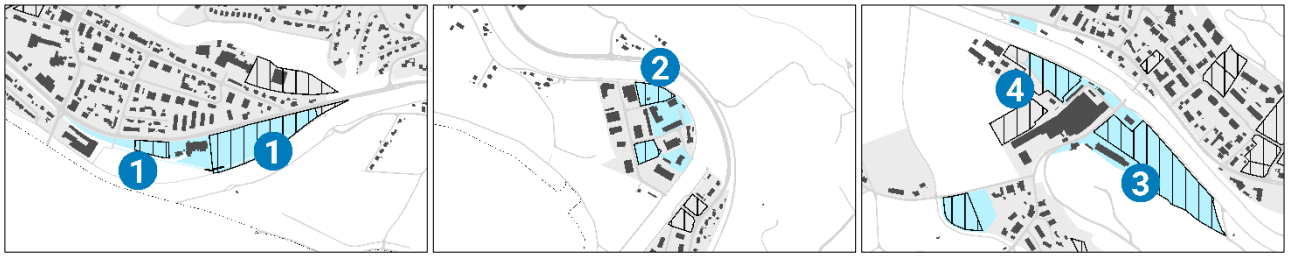


Abb. 18: Arbeitszonen mit einem Ausbaugrad < 40 % in der Gemeinde Zell mit den unbebauten Flächen (schraffiert)
(Quelle: Eigene Darstellung mit Daten des statistischen Amts Kanton Zürich, Quartieranalyse Stand 2022, Überbauungs- und Erschliessungsstand Stand 2021)

Arbeitszone Kollbrunn (1)

Bei der Arbeitszone in Kollbrunn ist bereits seit 1994 ein rechtskräftiger, privater Gestaltungsplan «In den Auen» festgesetzt (1). Die Bauherrschaft hat im Dezember 2020 um die Baubewilligung ersucht, welche im November 2021, unter Auflagen, erteilt wurde. Gegen die Baubewilligung wurde rekurriert. Der Entscheid des Gerichts ist noch ausstehend. Folglich ist aber damit zu rechnen, dass Absichten zur Nutzung der Fläche von insgesamt 1.4 ha bestehen.

Arbeitszone Schöntal (2)

Im Arbeitsgebiet Schöntal bestehen zwei Parzellen, welche unternutzt sind resp. ein Grossteil der Parzelle unbebaut ist. Die unbebaute Fläche (2) auf der Parzelle Nr. 6'639 wird vom Zirkus Pipistrello für mobile Bauten genutzt. Diese Nutzung entspricht dem rechtskräftigen Gestaltungsplan «Schönthal-Rikon» von 1999. Folglich verbleibt effektiv nur eine unbebaute Fläche in der Arbeitszone Schöntal.

Arbeitszone Hinder Rikon (3/4)

Rund um den Firmensitz der Kuhn Rikon bestehen Industrieflächen, welche aktuell unternutzt oder unbebaut sind. Diese Flächen sind im Besitz von Kuhn Rikon und dienen dem Unternehmen als strategische Reserven. Zur Mobilisierung der Arbeitszonen wurden Gespräche mit Kuhn Rikon geführt. Aufgrund der Gespräche wurde ein Teil der unbebauten Flächen verkauft (3). Zurzeit (Stand Januar 2023) wird ein Bauprojekt erarbeitet. Die restlichen unbebauten Flächen verbleiben als strategische Reserve im Besitz der Firma Kuhn Rikon und stehen für weitere interessierte Gewerbe- und Industriebetriebe im Umfang von rund 1.7 ha aktuell nicht zur Verfügung (4).

	Flächen	**Anteil unbebaute Arbeitszone**
Arbeitszonen gesamt	**24.0 ha**	
Unbebaute Arbeitszonen	**7.1 ha**	**29.6 %**
Überbauung GP «In den Auen»	- 1.9 ha	
Nutzung Zirkus Pipistrello	- 0.3 ha	
Strategische Reserve für Ansiedlung grosser Betriebe Hinder Rikon	- 2.4 ha	
	2.5 ha	**10.4 %**
Reserven Kuhn Rikon	- 1.7 ha	
	0.8 ha	**3.3 %**

Effektive Arbeitszonenauslastung

Die Abschätzung der Arbeitszonen zeigt, dass die unbebauten Flächen effektiv bei 10.4 % liegen, was deutlich unter dem Schnitt der Region Winterthur und Umgebung liegt. Von den unbebauten Flächen sind rund 1.7 ha an die Firma Kuhn Rikon gebunden. Tatsächlich verbleiben kleineren, lokalen Gewerbebetrieben nur 0.8 ha, verteilt im Gemeindegebiet.

Einzonung Arbeitszone Schöntal

Zur Förderung der kleinen Gewerbebetriebe ist eine Erweiterung der Industriezone Schöntal vorgesehen. In diesem Bereich ist eine Erweiterungsmöglichkeit gemäss kantonalem Richtplan gegeben. Eine Erweiterung an diesem Standort ist aus verschiedenen Gründen sinnvoll:

- Das Industriegebiet soll auf lokale Gewerbebetriebe ausgerichtet sein. Verschiedene Gewerbebetriebe innerhalb des Gemeindegebietes können an ihren bestehenden Standorten nicht erweitern oder es bestehen Konflikte zwischen den Gewerbebetrieben und den angrenzenden Wohnnutzungen. Insgesamt weiss die Gemeinde vom Bedarf der Gewerbebetriebe im Umfang von rund 18'000 m^2 Geschossflächen.

- Die einzuzonende Parzelle befindet sich im Besitz der Gemeinde Zell. Mit der Veräusserung einzelner Parzellen bzw. einer Abgabe im Baurecht können vertraglich festgelegte Fristen zur Überbauung gesetzt und die Vergabe an lokale Gewerbe sichergestellt werden.
- Die Feinerschliessung ist bereits vorsorglich mit einer Zugangsstrasse auf der Parzelle Nr. 7'066 gesichert. Die Groberschliessung erfolgt barrierefrei über die Töss ab der Tösstalstrasse, nahe dem Ortsausgang. Folglich ist mit geringem Mehrverkehr durch Wohngebiete zu rechnen.
- Die Erweiterung ermöglicht, den neuen Siedlungsrand hin zur landwirtschaftlichen Nutzung qualitativ zu gestalten.
- Die Erweiterung soll vor allem für produzierendes bzw. verarbeitendes KMU-Gewerbe zur Verfügung stehen, welches innerhalb der Gemeinde keine geeigneten Flächen vorfindet. Die Gemeinde kann dies beim Verkauf entsprechend sicherstellen.
- Das Gewerbegebiet wird um eine Bautiefe von rund 40 m erweitert. Dies ermöglicht zweckmässige Gewerbebauten inklusive einer Erschliessungsstrasse.
- Mit der Einzonung erhält die Gemeinde Spielraum, um bestehende Konflikte zwischen Wohn- und Arbeitszonen durch Ansiedlung lokaler Betriebe in der dafür geeigneten Industriezone Schöntal anzuordnen.

Gestaltungsplanpflicht

Zur Sicherung der qualitativen hochwertigen Entwicklung der Einzonung wird eine Gestaltungsplanpflicht aufgenommen. Die Gestaltungsplanpflicht wird jedoch nur für das Grundstück Nr. 6296 aufgenommen und deckt sich daher nicht vollständig mit der Fläche der Einzonung. Auf eine flächengleiche Festlegung der Gestaltungsplanpflicht zur Einzonung der Industriezone wird verzichtet, da dadurch kleine Flächen von mehreren Grundstücken mit unterschiedlicher Grundeigentümerschaft ebenfalls ihre Zustimmung zum Gestaltungsplan geben müssten. Dies kann den Gestaltungsplan unnötig erschweren, weshalb nur das Grundstück Nr. 6296 eine GP-Pflicht auferlegt bekommt. Zur Gestaltungsplanpflicht werden analog zu den bestehenden Gestaltungsplanpflichten Zielsetzungen aufgenommen (vgl. Kap. 6.3).

Gewässerraum

Die Einzonung wird so vorgenommen, dass der 20 m breite Uferstreifen der Töss sowie der 13.3 m breite Uferstreifen des Wasserrechtkanals südlich der Einzonung, gemessen ab dem Gewässerrand, ausserhalb der Bauzone zu liegen kommt.

Rikon, Schöntal

Landwirtschaftszone Lk zu Industriezone I

Industriezone I zu Zone für öffentliche Bauten ÖB

Gestaltungsplanpflicht

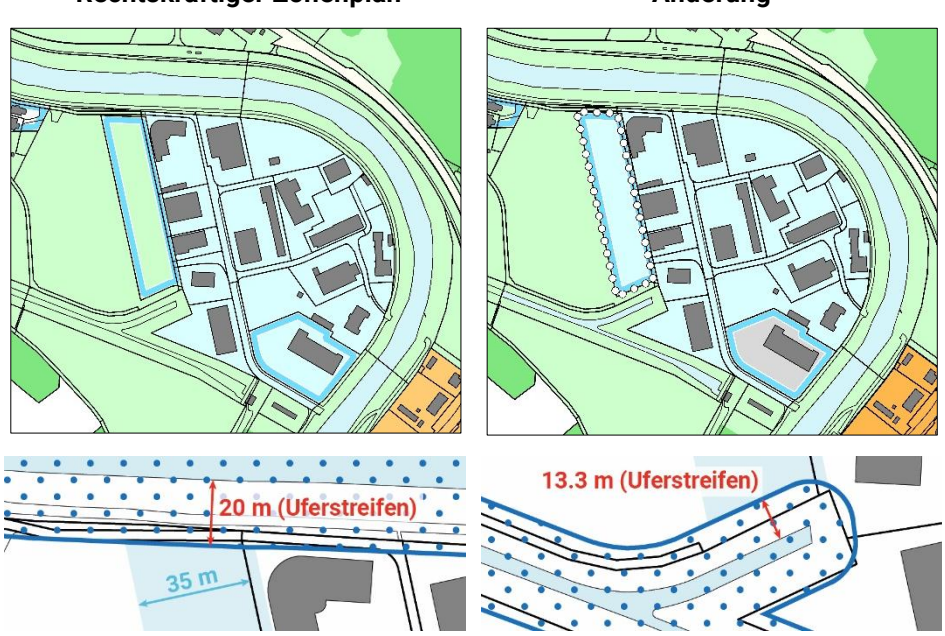


Abb. 19: Erweiterung Industriezone Schöntal und Umzonung Werkhof Schöntal inkl. Gestaltungsplanpflicht, Nachweis Uferstreifen 20 m zur Töss (links unten) und zum Wasserrechtkanal (rechts unten)

Gefährdung: Grundwasseranstieg

Die Fläche liegt zum Teil im Restgefährdungsbereich. Ein Grundwasseranstieg ist möglich. Durch die Einzonung der Industriezone Schöntal wird das Schadenspotenzial erhöht. Massnahmen zum Schutz sind durch die Grundeigentümer vorzunehmen.

Umzonung Werkhof

Der Werkhof der Gemeinde Zell wurde auf der Parzelle Nr. 6'751 realisiert. Mit der Umzonung von der Industriezone in die Zone für öffentliche Bauten soll eine nutzungskonforme Zonierung sichergestellt werden. Dies sichert der Gemeinde auch langfristig den Standort des Werkhofes in der öffentlichen Zone. Mit der Umzonung der Fläche soll zu einem späteren Zeitpunkt auch eine Teilanpassung des Gestaltungsplans erfolgen.

Gefährdung: Grundwasseranstieg

Die Fläche liegt zum Teil im Restgefährdungsbereich. Ein Grundwasseranstieg ist möglich. Durch die Umzonung des Werkhofes wird das Schadenspotenzial nicht erhöht. Allfällige Massnahmen zum Schutz sind durch die Grundeigentümer vorzunehmen.

Nichtgenehmigung Baudirektion

Das Vorhaben Schöntal wurde von der Baudirektion nicht genehmigt und ist folglich kein Bestandteil der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung.

4.3.4 Umzonung Kindergarten, Rikon

Rikon, Kindergarten

Wohnzone W2b/Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zu Zone für öffentliche Bauten ÖB

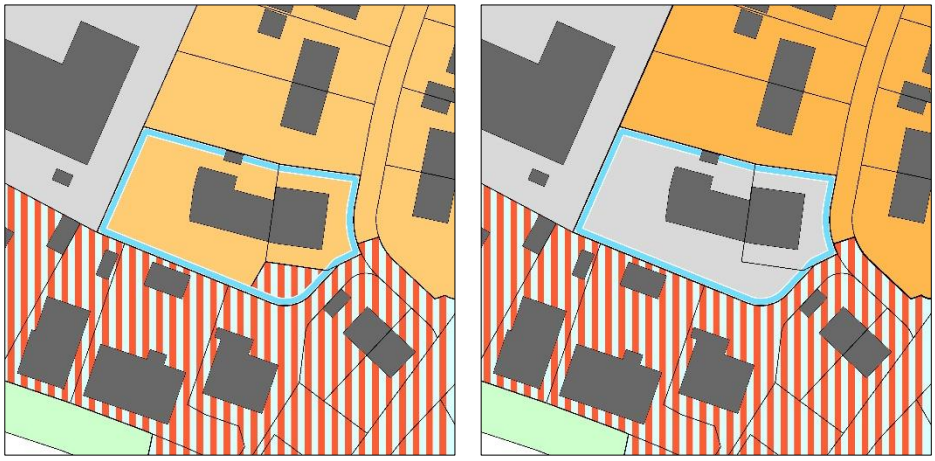


Abb. 20: Änderung Rikon, Kindergarten

Der Kindergarten Rikon liegt in der Wohnzone W2b und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 und wird mit der Zone für öffentliche Bauten einer nutzungskonformen Zonierung zugeordnet.

Gefährdung: Hochwasser

Im Bereich der Umzonung besteht eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Mit der Umzonung wird jedoch das Schadenspotenzial nicht erhöht.

4.3.5 Einzonung Parkplätze Nord, Rikon

Rikon, Parkplatz Nord

Landwirtschaftszone Lk zu Zone für öffentliche Bauten ÖB

Rechtskräftiger Zonenplan **Änderung**

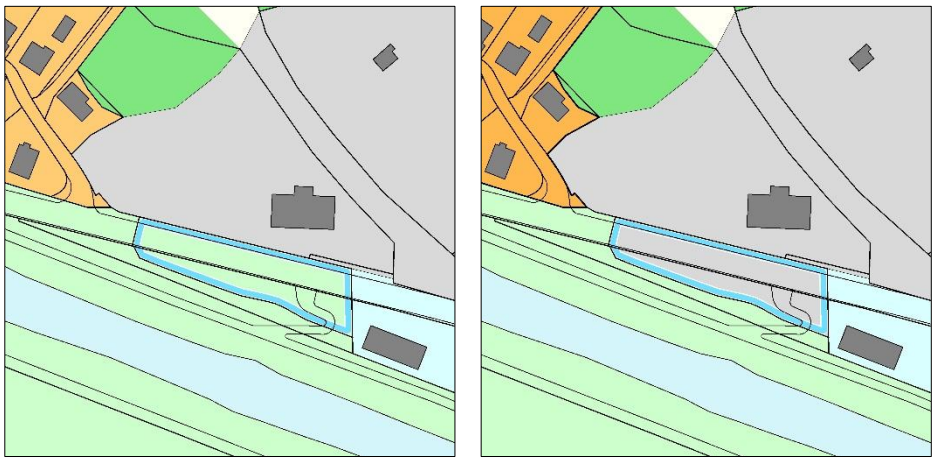


Abb. 21: Änderung Rikon, Parkplätze Nord

Im kommunalen Verkehrsplan ist nahe zum Bahnhof Rikon eine kommunale Parkierungsanlage festgelegt. Der Parkplatz besteht bereits seit langer Zeit und ermöglicht den Umstieg vom Auto auf den öffentlichen Verkehr. Die langfristig bestehenden Parkplätze nordwestlich des Bahnhofs Rikon sollen der Nutzung entsprechend in die öffentliche Zone für Bauten eingezont werden. Mit der Einzonung sind keine zusätzlichen Bauten vorgesehen.

Gefährdung: Hochwasser

Im Bereich der Umzonung besteht eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Mit der Umzonung wird jedoch das Schadenspotenzial nicht weiter erhöht, die Anlage besteht bereits. Zusätzliche Bauten sind nicht vorgesehen.

Gewässerraum

Die Einzonung Rikon Parkplätze Nord wurde so vorgenommen, dass die Zone für öffentliche Bauten nicht im 20 m Uferstreifen der Töss zu liegen kommt.

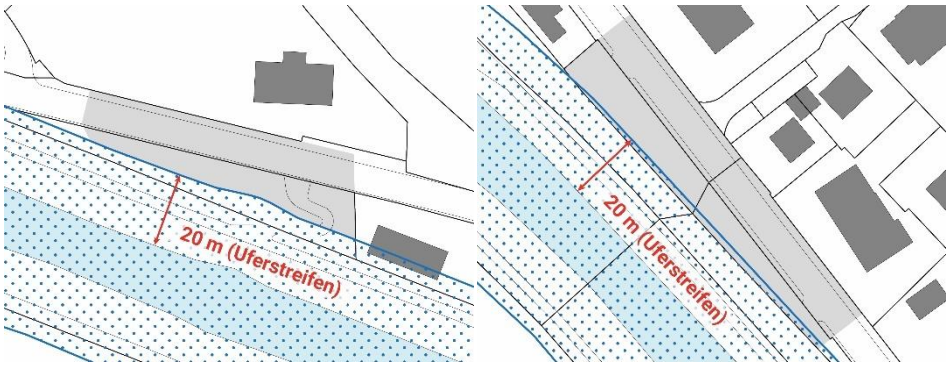


Abb. 22: Einzonung Rikon Parkplätze Nord und Süd mit dem 20 Uferstreifen der Töss

4.3.6 Einzonung Parkplätze Süd, Rikon

Rikon, Parkplätze Süd

Landwirtschaftszone Lk zu Zone für öffentliche Bauten ÖB

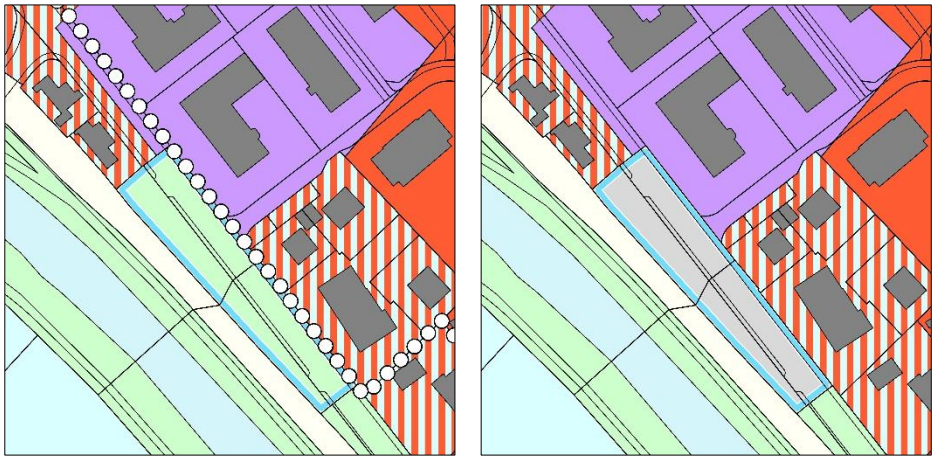


Abb. 23: Änderung Rikon, Parkplätze Süd

Die Parkplätze südöstlich des Zentrums sollen der Nutzung entsprechend in die Zone für öffentliche Bauten eingezont werden.

Gefährdung: Hochwasser

Im Bereich der Umzonung besteht eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Mit der Umzonung wird jedoch das Schadenspotenzial nicht weiter erhöht, die Anlage besteht bereits. Zusätzliche Bauten sind nicht vorgesehen.

Gewässerraum

Der Gewässerraum reicht leicht in die Zone hinein (Vgl. Abbildung 21). Gemäss der 1. kantonalen Vorprüfung kann dies so umgesetzt werden.

Zwischen dem Parkplatz sowie der Töss liegt bereits bestehend die Bahnlinie, welche sich vollständig im Uferstreifen befindet.

4.3.7 Aufzonung Spiegelstrasse, Rikon

Ausgangslage

Die unbebaute Baulandreserve an der Spiegelstrasse umfasst eine Fläche von 1.49 ha und liegt zu 22 % in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 sowie zu 78 % in der Wohnzone W2c. Die angrenzenden Flächen innerhalb des GP-Pflichtgebiets sind höheren Nutzungszonen zugewiesen, Richtung Osten erfolgt die Abstufung in die bestehende Wohnzone W2b.

Räumliche Entwicklungsstrategie RES

Die Bauzonenreserve wurde in der Räumlichen Entwicklungsstrategie der 1. Priorität zugeordnet. Es gilt folglich zu prüfen, wie eine Entwicklung in diesem Gebiet erfolgen soll.

Rikon, Spiegelstrasse

Wohnzone W2c/Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zu Wohnzone W3/Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3

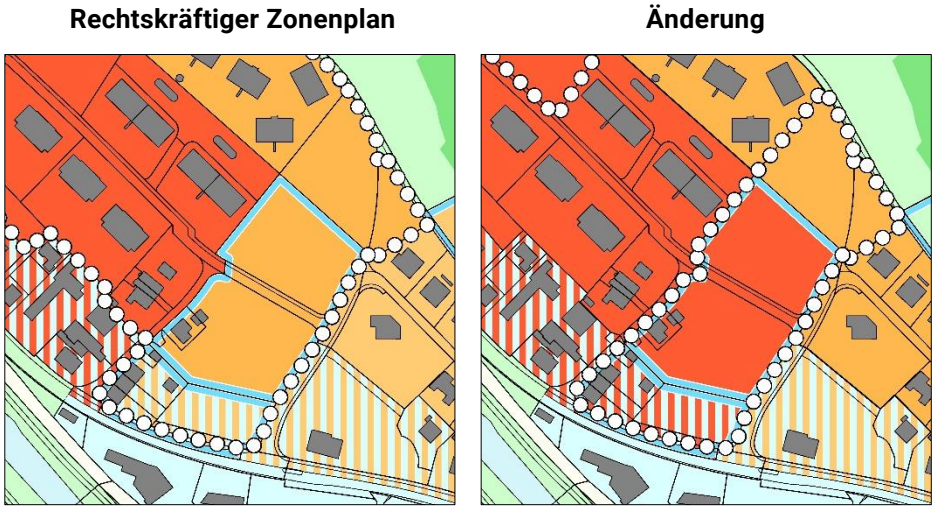


Abb. 24: Änderung Rikon, Spiegelstrasse

Aufzonung

Aufgrund der nahen Lage zum Bahnhof Rikon und innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets sowie der bereits vorhandenen, direkten Erschliessung über die Spiegel- und Tösstalstrasse eignet sich die Bauzonenreserve für eine dichte Nutzung. Entsprechend der angrenzenden Zonierung sollen grosse Teile der Reserve in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 resp. Wohnzone 3 aufgezont werden. Im nördlicheren Bereich wird die bisherige Zonierung der W2c (neu als W2 bezeichnet) aufgrund des ansteigenden Geländes beibehalten, um eine gute Einpassung in den umliegenden Bestand zu gewährleisten. Gegenüber der tieferen Zonierung östlich der Reserve fungiert die Spiegelstrasse als Trennelement und verhindert, dass sich der Dichtesprung negativ auf diese Gebiete auswirken kann.

	Rechtskräftiger Zonenplan		Änderung Zonenplan		
	W2c	**WG2**	**W2**	**W3**	**WG3**
Fläche (ha)	1.16	0.33	0.36	0.80	0.33
Ausnützungsziffer	40 %	40 %	40 %	60 %	60 %
Vollgeschosszahl max.	2	2	2	3	3
Dachgeschoss max.	2	2	2	2	2
Gebäudelänge (m)	40	40	35	40	50
Fassadenhöhe (m)	8	8	8	11	11
Gesamthöhe	15	15	15	18	18
Grosser Grundabstand	10	10	8	10	10
Nutzfläche (Ausnützung x Fläche)	0.46	0.13	0.14	0.48	0.20
Summe Nutzfläche	**0.59**		**0.82**		
Einwohnerpotenzial (55 Einwohner / m²)	**107**		**149**		

Auswirkung & Verträglichkeit

Die Aufzonungen ermöglichen eine deutlich dichtere Nutzung der Fläche und Steigerung des Einwohnerpotenzials um rund 40 %. Die Bauzonenreserve kann folglich effizient genutzt werden. Aufgrund der vorhandenen Strassenkapazitäten sowie den angrenzenden, dichten Nutzungen lässt sich festhalten, dass eine Verdichtung an dieser Stelle am richtigen Ort erfolgt und verträglich ist.

Gefährdung: Hochwasser

Im Gebiet der Spiegelstrasse Rikon besteht eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Durch die Aufzonung wird das Schadenspotenzial erhöht. Im betroffenen Gebiet sind geeignete Schutzmassnahmen der Bauten und Infrastrukturen im konkreten Projekt vorzusehen. Folglich wird in den Zielsetzungen zum Gestaltungsplan festgehalten, dass aufgezeigt werden muss, wie der Gefährdung durch Hochwasser geeignet begegnet werden kann und dadurch die Gefährdung bzw. das Schadenspotenzial ein tragbares Mass nicht überschreitet.

Der Hauptteil zur Reduktion der Gefährdung wird jedoch durch Massnahmen am Gewässer des Zellerbaches durch die Gemeinde erreicht. Mit den Massnahmen der 1. Priorität (Vergleich, S. 89) kann die Gefährdungslage für die Spiegelstrasse (wie auch grosse Teile des weiteren Siedlungsgebiets in Rikon) deutlich verringert werden.

4.3.8 Auszonung Ober Rikon, Rikon

Rikon, Ober Rikon

Wohnzone W2b zu Landwirtschaftszone Lk

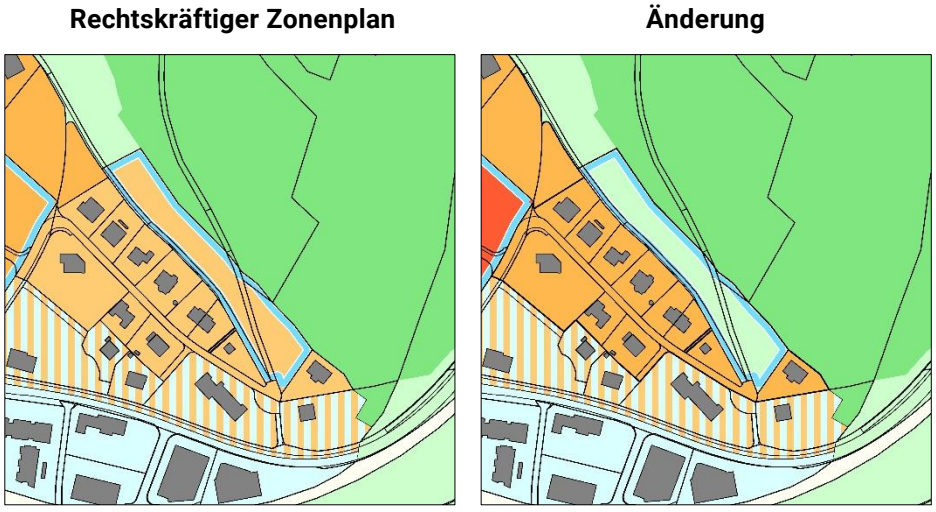


Abb. 25: Änderung Rikon, Ober Rikon

Die unbebauten Flächen in der Wohnzone W2 (alt W2b) oberhalb des Fussgängerwegs liegt praktisch vollständig innerhalb der Waldabstandslinie. Damit sind die Bauzonen nicht baureif und können nicht genutzt werden. Ein Nutzungstransfer ist nicht möglich, da nur Strassenparzellen oder die bereits genutzte Parzelle-Nr. 5989 angrenzen. Da eine Anpassung der Waldabstandslinien weder absehbar noch erwünscht ist, wird die Fläche von 0.52 ha ausgezont.



Abb. 26: Waldabstandslinie Ober Rikon, genehmigt durch den Regierungsrat am 27. März 1996

4.3.9 Auszonung Tösstalstrasse, Zell/Rämismühle

Ausgangslage

Im Bereich der Tösstalstrasse, welche die Siedlungsgebiete von Zell und Rämismühle trennt, ist die Strasse der Wohnzone W3 zugeordnet. Die Fläche von rund 6'000 m^2 kann wegen der Kantonsstrasse nicht genutzt werden. Ein Nutzungstransfer auf die angrenzenden Grundstücke ist nur zur W3 und in stark eingeschränktem Mass möglich.

Zell/Rämismühle, Tösstalstrasse

Wohnzone W3 zu Landwirtschaftszone Lk

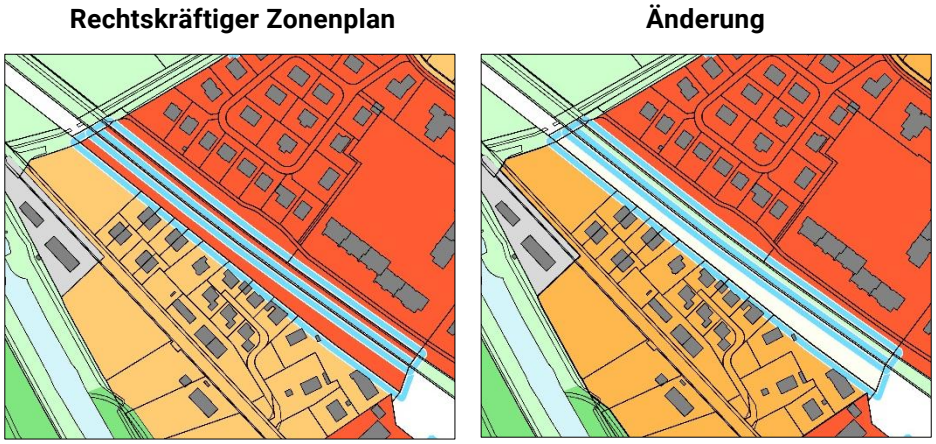


Abb. 27: Zell/Rämismühle, Tösstalstrasse

Im Sinne der optimalen Nutzung der vorhandenen Bauzonen wird die Wohnzone W3 der angrenzenden Landwirtschaftszone zugewiesen und steht für Zonenumlagerungen innerhalb der Gesamtrevision an besser geeigneten Orten zur Verfügung. Die vorliegende Zonenplanänderung entspricht einer Auszonung im Umfang von rund 6'000 m^2 und wird aus folgenden Gründen vorgenommen:

- Die Ausnützung der Wohnzone W3 verbleibt ungenutzt. Art. 63 BO schreibt vor, dass nur bei benachbarten Grundstücken in der gleichen Zonenzuteilung ein Ausnützungstransfer stattfinden kann. Die betroffene Wohnzone W3 im Bereich der Eisenbahnanlagen kann folglich nicht zur Wohnzone W2 transferiert werden. Ebenso verhält es sich mit der Wohnzone W3 auf der Tösstalstrasse. Diese Ausnützung kann nicht zu den effektiven Wohnnutzungen transferiert werden, da die Lärmschutzeinrichtungen (Erdwall) separat parzelliert sind.
- Die Ortsteile Rämismühle und Zell sind und waren nicht zusammenhängend. Die Trennung der Ortsteile durch die Eisenbahn, die Tösstalstrasse sowie die zusätzlichen Lärmschutzeinrichtungen ist offensichtlich. Im Bereich des Bahnhofs Rämismühle/Zell ist, im Gegensatz zur geplanten Auszonung, keine Bauzone festgelegt. Die Trennwirkung ist dabei beim Bahnhof vergleichbar mit dem Bereich der Auszonung.
- Durch die Auszonung kann verhindert werden, dass entlang der Strasse ungeordnet Werbetafeln aufgestellt werden dürfen.

Anrechenbarkeit

Mit der vorgesehenen Änderung wird der Zonenplan von 1996 in diesem Bereich angepasst. Aus den genannten Gründen wird die Fläche von rund 6'000 m^2 für die Gesamtrevision der Ortsplanung folglich voll angerechnet.

4.3.10 Einzonung Bahnhof, Rämismühle

Die Erschliessungsstrasse «Bahnhofplatz» sowie die Erschliessung der Parzelle Nr. 7'227 liegt in der Landwirtschaftszone. Zur Sicherung der

Erschliessung der Parzelle Nr. 7'227 wird die Wohnzone W3 bis an die Parzellengrenze erweitert sowie die Verbindung an den Bahnhofplatz hergestellt.

Damit der Bahnhofplatz entsprechend der Räumlichen Entwicklungsstrategie zu einem Platz weiterentwickelt werden kann, welcher der Funktion als Ankunfts- und Abreiseort sowie als Treffpunkt gerecht werden kann, wird die Strasse in die Wohnzone W3 eingezont. Dadurch bestehen mehr Möglichkeiten zur Umgestaltung des Strassen- bzw. Platzraumes als in der Nicht-Bauzone. Damit die Umgestaltung des Strassenraums unabhängig einer zeitlich unklaren Entwicklung über einen Gestaltungsplan bleibt, wird die Strasse nicht in das GP-Pflichtgebiet integriert. Eine Umgestaltung kann z. B. über ein Betriebs- und Gestaltungskonzept vorgenommen werden.

Rämismühle, Bahnhof

Landwirtschaftszone Lk zu Wohnzone W3

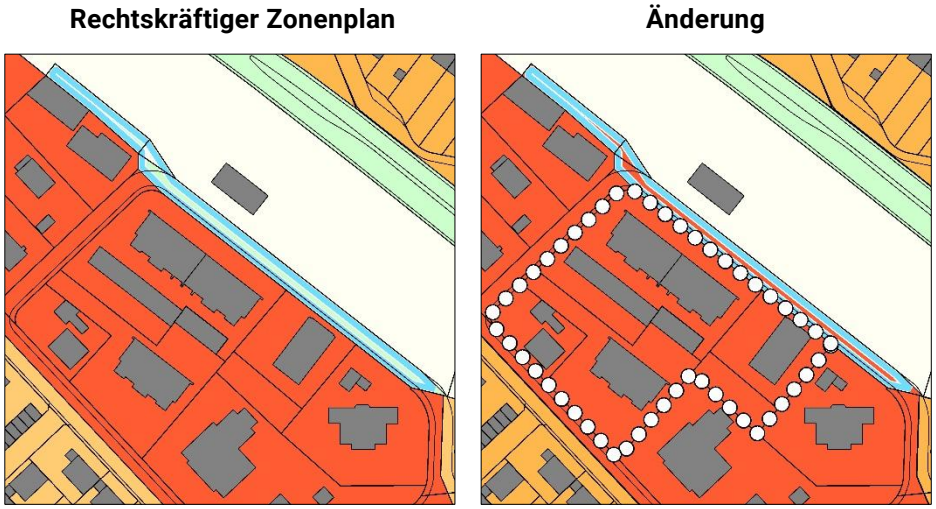


Abb. 28: Rämismühle, Bahnhof

4.3.11 Anpassung Abgrenzung Terrassenhausbauvorschriften

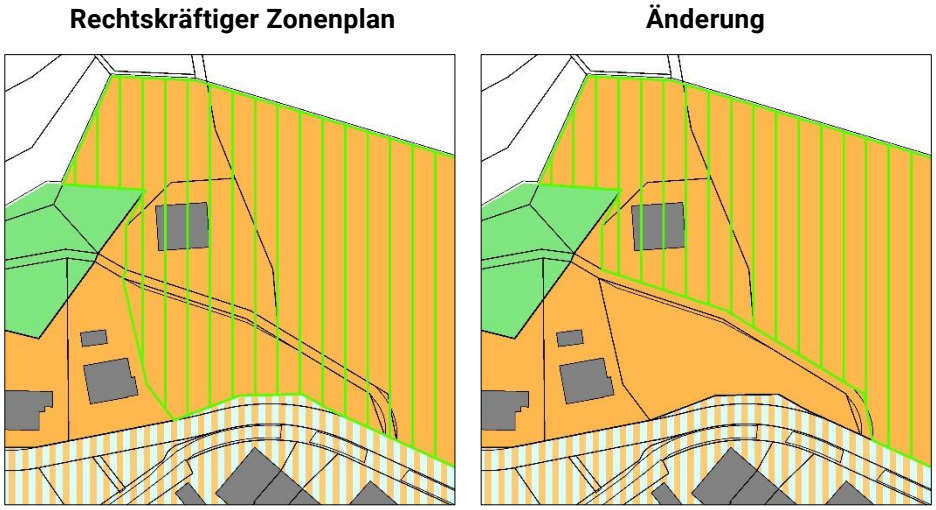


Abb. 29: Anpassung Perimeter Terrassenhausbauvorschriften

Ausgangslage

Mit der Überlagerung «Terrassenhausbauvorschriften» werden für Hangbereiche im Gebiet Ibergerrain Vorschriften zur Gestaltung von Terrassenhäusern festgelegt (neu Art. 49 in der Bauordnung). Die rechtskräftige Abgrenzung des Zonenplans von 1995 berücksichtigt jedoch die vorherrschenden Begebenheiten nicht genügend. Unterhalb der Erschliessungsstrasse (auf der Parzelle Nr. 6779) verbleibt auf der Parzelle Nr. 7772, aufgrund der Form sowie der Hanglage der Parzelle, nur ein kleiner Spielraum für eine bauliche Entwicklung. Die Terrassenhausbauvorschrift kann bei dieser Parzelle zweckmässige Lösungen unverhältnismässig einschränken.

Folglich wird südlich der Erschliessungsstrasse (auf der Parzelle Nr. 6779) die Terrassenhausbauvorschrift aufgehoben. Weiterhin im gleichen Masse wird das Aussichtsschutzgebiet beibehalten. Dadurch kann sichergestellt werden, dass auf der Parzelle Nr. 7772, die Höhenbeschränkungslinien nicht verletzt werden dürfen und die wichtigen Sichtbeziehungen gewährleistet sind.

Gefährdung: Massenbewegung

Für die Parzelle Nr. 7'772 besteht eine mittlere sowie im Teilbereich eine erhebliche Gefährdung durch Massenbewegungen. Da mit der Anpassung der Abgrenzung der Terrassenhausbauvorschriften keine Nutzungserweiterungen zu erwarten sind, wird das Schadenspotenzial nicht erhöht.

4.4 Gestaltungsplanpflichtgebiete

In der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung von 1995 wurden verschiedene Gestaltungsplanpflichtgebiete festgelegt, um eine geregelte Entwicklung der Bauzonenreserven sicherzustellen. Im Rahmen der Gesamtrevision sind die Pflichtgebiete zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen bzw. aufzuheben.

4.4.1 Beibehaltung Gestaltungsplanpflichtgebiete

Metzgerareal, Kollbrunn

Seit 1995 wurde das Metzgerareal nicht weiterentwickelt. Da bislang kein Gestaltungsplan aufgestellt wurde, welcher eine qualitätsvolle Schwerpunktentwicklung sichern würde, wird die GP-Pflicht beibehalten. Es wird eine kleine Erweiterung des Gestaltungsplanpflichtgebiets innerhalb der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2 Geschosse WG2 auf der Parzelle-Nr. 6994 vorgenommen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass im Gestaltungsplan die Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr an den Bückliweg erfolgt.

Rechtskräftiger Zonenplan **Änderung**

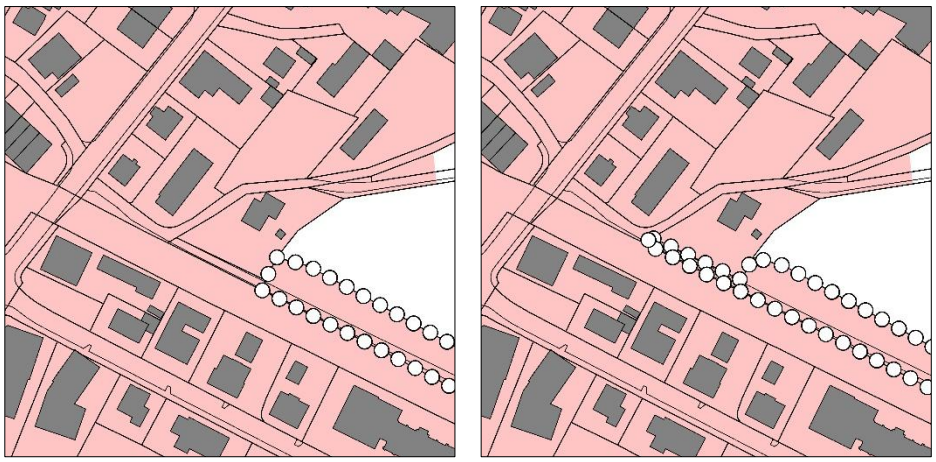


Abb. 30: Anpassung Perimeter Gestaltungsplanpflicht Metzgerareal

Bolsternstrasse, Kollbrunn

Im GP-Pflichtgebiet im nördlichen Teil von Kollbrunn wurde 1997 der Gestaltungsplan «Bolsternbuck Nord» festgesetzt. Entsprechend dem Gestaltungsplan erfolgte die Überbauung des Gebiets. Ein kleiner Teil im südwestlichen Teil des Pflichtgebiets ist jedoch weiterhin unüberbaut und liegt nicht im Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplans. Die GP-Pflicht wird deshalb weiterhin beibehalten.

Schreinerei, Oberlangenhard

In Oberlangenhard besteht auf dem Areal der ehemaligen Schreinerei eine GP-Pflicht. Art. 19 der rechtskräftigen Bauordnung regelt, dass zur Umnutzung, wesentlichen Veränderung oder Erweiterung der Fläche ein Gestaltungsplan

aufgestellt werden muss. Dieser bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Da bislang keine Weiterentwicklung der Schreinerei erfolgte, bleibt die GP-Pflicht bestehen.

Pflichtgebiet Püntacher, Zell

Im Bereich zwischen dem historischen Dorfkern und den weiteren Siedlungsgebieten von Zell besteht ein GP-Pflichtgebiet. 2017 wurde der GP «Lindenweg» festgesetzt. Eine Überbauung gemäss dem Gestaltungsplan befindet sich im Bau (Stand März 2021). Die GP-Pflicht bleibt deshalb bestehen.

4.4.2 Anpassung Gestaltungsplanpflichtgebiete

Rikon, GP-Pflichtgebiete



Abb. 31: Rikon, GP-Pflicht Zentrum Rikon

Zentrum, Rikon

Mit der Gestaltungsplanpflicht sollte eine geregelte Siedlungsentwicklung der grossen, 1995 noch unbebauten Bauzonenreserve, sichergestellt werden. Vier Gestaltungspläne wurden seitdem aufgestellt («Zentrum Rikon» 2011, «Ober Rikon» 1998, «Spiegelacker» 2006, «Löwen» 2007). Innerhalb des GP-Pflichtgebiets verbleiben noch zwei grössere unbebaute Flächen ohne rechtskräftigen Gestaltungsplan, auf welche die GP-Pflicht reduziert werden soll. Die überbauten Flächen oder solche innerhalb eines rechtskräftigen Gestaltungsplans werden aus dem GP-Pflichtgebiet entlassen.

Gefährdung: Hochwasser

In den bereits bebauten Flächen bestehen mittlere und geringe Gefährdungen durch Hochwasser. Mit der Aufhebung der GP-Pflicht wird weder eine Erhöhung noch Verkleinerung der Gefährdungslage erreicht.

Bahnhofsgebiet, Rämismühle

Ausgangslage

Das Bahnhofsgebiet Rämismühle ist rechtskräftig der Wohnzone W3 zugewiesen und weist einen hohen Ausbaugrad sowie eine hohe Einwohner- und Beschäftigtendichte auf. Trotzdem können verschiedene Defizite im Quartier

ausgemacht werden. Es fehlen qualitative Freiräume, die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Bereiche ist gering, die Durchwegung von und zum Bahnhof ist für die zentrale Lage ungenügend sowie die Massstäblichkeit und Anzahl Geschosse unterscheiden sich innerhalb des Quartiers stark.

Möglichkeiten zur Anpassung

Zur Verbesserung des Zustandes wurden zwei Möglichkeiten geprüft:

- Setzung von Anreizen zur besseren Anordnung und Gestaltung über Sonderbauvorschriften.
- Einführung einer Gestaltungsplanpflicht mit konkreten Zielsetzungen, welche im Gestaltungsplanverfahren umzusetzen sind.

Keine Sonderbauvorschriften

Die Einführung einer Sonderbauvorschrift, ähnlich derjenigen in der Zentrumszone Kollbrunn, wurde intensiv geprüft. Der Fokus lag auf der Verbesserung der Aussenraumgestaltung und öffentlichen Plätze sowie der quartierinternen Fusswegverbindungen. Schlussendlich wurde jedoch auf eine Sonderbauvorschrift verzichtet, da der bereits sehr hohe Ausbaugrad kaum zusätzliche Anreize ermöglicht. Die Wahrscheinlichkeit wurde deshalb als gering eingeschätzt, dass die Grundeigentümer entsprechend der Sonderbauvorschrift und nicht der Regelbauweise realisieren würden.

Gestaltungsplanpflicht

Folglich wurde der Ansatz der Gestaltungsplanpflicht weiterverfolgt, welche sich schlussendlich auf das Kerngebiet mit dem grössten Verbesserungspotenzial konzentrierte. Entsprechende Zielsetzungen zur Steuerung der erwünschten Entwicklung wurden in der Bauordnung aufgenommen (Vgl. Kap. 6.3).

Rämismühle, GP-Pflichtgebiete

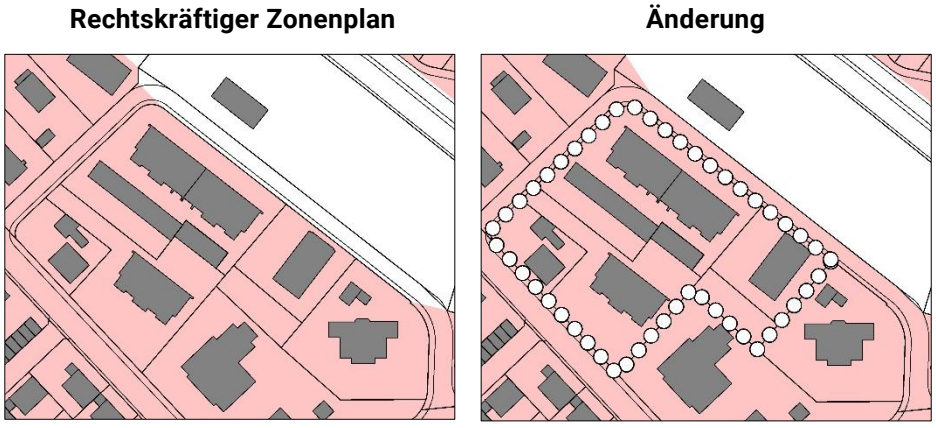


Abb. 32: Rämismühle, Bahnhof Rämismühle-Zell

Gefährdung: Hochwasser

Das GP-Pflichtgebiet umfasst bereits bebaute Flächen. Mit der GP-Pflicht kann je nach Umständen jedoch eine zusätzliche Ausnützung erreicht werden. Da die bereits bebauten Flächen teilweise im mittleren und geringen Gefährdungsbereich für Hochwasser liegen, wird in den Zielsetzungen zum Gestaltungsplan festgehalten, dass aufgezeigt werden muss, wie der Gefährdung durch Hochwasser begegnet werden kann und sich dadurch die Gefährdung bzw. das Schadenspotenzial verringert.

4.5 Flächenbilanz Zonenplanänderungen

Die Änderungen des Zonenplans gemäss des Kap. 4 ergeben folgende Flächenbilanz. Die Bauzone wird nur leicht, um ca. 1'100 m^2 verkleinert.

Ortsteil / Nutzungsplan	Kap.	Zone		Bauzonen									Nichtbauzonen		
				W2b	W2c	W2	W3	WG2	WG3	WG5	I	ÖB	R	Lk	VF
Kollbrunn	4.2	WG2	W2b	-87		197		-110							
	4.3.2	WG3	WG5						-20'379	20'379					
	4.2	I	Lk								-407			407	
	4.1	R	Lk										-16'777	16'777	
	4.1	R	Lk										-11'155	11'155	
	4.1	R	Lk										-30'801	30'801	
	4.3.1	W2b/ W2c	W2	-107'956	-40'856	148'812									
Rikon	4.3.3	Lk	I								6'135			-6'135	
	4.3.3	I	ÖB								-4'683	4'683			
	4.2	W2b	WG3	-234					234						
	4.3.6	Lk	ÖB									1'286		-1'286	
	4.1	R	Lk										-15'291	15'291	
	4.3.5	W2b	ÖB	-1'358					-118			1'476			
	4.3.7	Lk	ÖB									1'980		-1'980	
	4.3.8	W2c/ WG2	W3/ WG3		-7'994		7'994	-3'298	3'298						
	4.3.9	W2b	Lk	-5'190										5'190	
	4.3.1	W2b/ W2c	W2	-132'871	-21'383	154'254									
Zell/ Rämi	4.3.10	W3	Lk				-2'452							2'452	
	4.3.10	W3	VF				-3'629								3'629
	4.2	Lk	W3				111							-111	
	4.3.11	Lk	W3				1'043							-1'043	
	4.3.1	W2b/ W2c	W2	-79'546	-15'140	94'686									
Änderungen im Zonenplan	Subtotal		[m2]	-327'242	-85'373	397'949	3'067	-3'408	-16'965	20'379	1'045	9'425	-74'024	71'518	3'629
			[ha]	-32.72	-8.54	39.79	0.31	-0.34	-1.70	2.04	0.10	0.94	-7.40	7.15	0.36
	Total		[ha]	-0.11									0.11		

Abb. 33: Flächenbilanz der Zonenplanänderung der Gesamtrevision

5. Kern- und Weilerkernzonenpläne

Rechtskräftige Kern- und Weilerkernzonenpläne

In der Gemeinde Zell bestehen drei Ergänzungspläne zu den Kern- und Weilerkernzonen, genehmigt vom Regierungsrat:

- Kernzonenplan Zell, am 16. November 1983 genehmigt;
- Kernzonenplan Weiler Unterlangenhard, am 25. Januar 2012 genehmigt;
- Kernzonenplan Weiler Oberlangenhard, am 25. Januar 2012 genehmigt.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Die Kernzone Zell ist zudem im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung enthalten. Das Inventarblatt Zell wurde zuletzt 2022 überarbeitet und vom Amt für Raumentwicklung mit der Verfügung Nr. 323 am 19. Dezember 2022 festgesetzt.

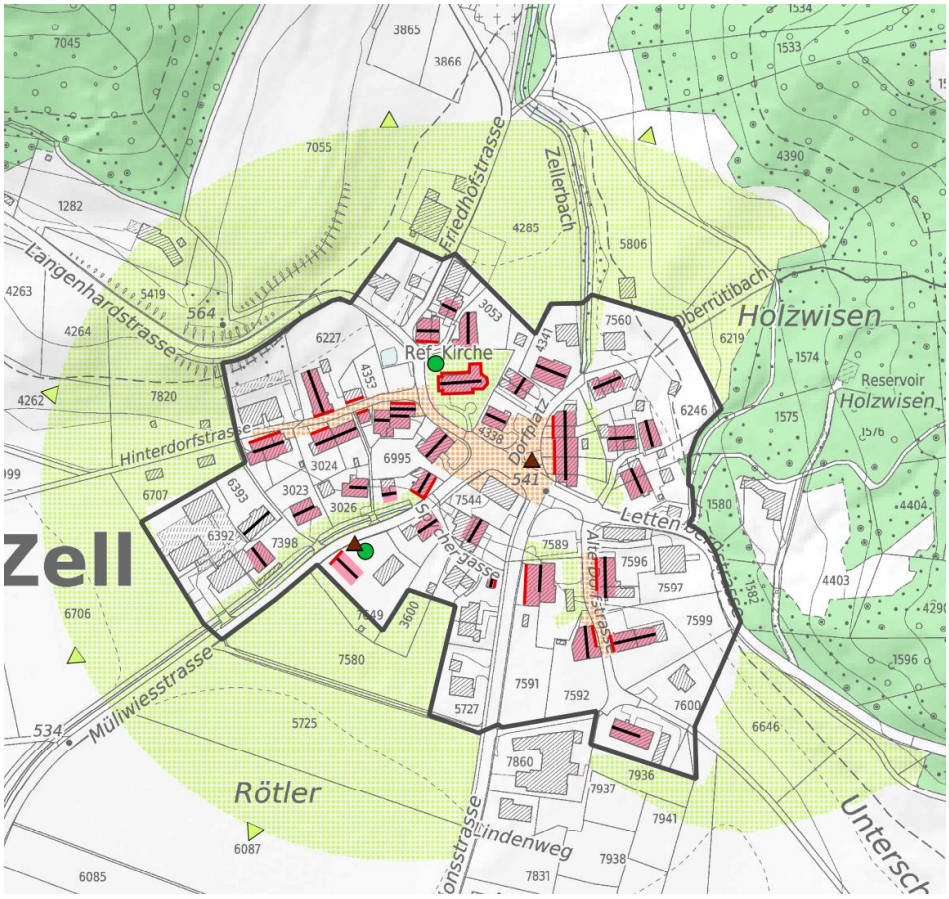


Abb. 34: Ausschnitt Inventarplan Zell des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2022)

Aufgabe

In der Gesamtrevision gilt es nun den Kernzonenplan von 1983 zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Keine Überprüfung der Weilerkernzonenpläne

Auf eine Anpassung bzw. Überprüfung der Weilerkernzonenpläne von 2012 wird verzichtet, da aufgrund der rechtlichen Unsicherheit durch Bundesgerichtsurteile die Einteilung der Kleinsiedlungen überprüft wird. Eine spätere Überprüfung kann erfolgen, sobald der kantonale Richtplan sowie das Planungs- und Baugesetz angepasst sind. Vorgenommen werden einzig Anpassungen der Begrifflichkeiten und Messweisen nach IVHB in der Bauordnung (Vgl. Kap. 6.1).

5.1 Kernzonenplan Zell

Aufgrund des Alters des Kernzonenplans ist eine umfassende Überprüfung notwendig. Zudem ist zu prüfen, wie die Inhalte des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden können. Folgende Überprüfungen bzw. Anpassungen wurden im Kernzonenplan Zell vorgenommen:

- Neue Plangrundlagen hinterlegen (amtliche Vermessung, Abgrenzung der Kernzone aus dem Zonenplan etc.)
- Überprüfung des Bautyps A (grundsätzlich sollen nur Gebäudeteile mit Hauptnutzungen ohne Anbauten als Bautyp A ausgeschieden werden)
- Klärung des Bautyps B in mögliche Bereiche für Ersatz- und Umbauten sowie mögliche Erweiterungen der Kernzone (neu als Baubereiche C ausgeschieden)
- Aufnahme von Baulinien aus dem Inventarblatt von überkommunaler Bedeutung Zell.
- Aufnahme der Firstrichtungen aus dem Inventarblatt von überkommunaler Bedeutung Zell.
- Aufnahme schützenswerter Einzelelemente (Bäume, Brunnen etc.) als Informationsinhalt aus dem Inventarblatt von überkommunaler Bedeutung Zell sowie Abgleich mit dem Bestand.

5.1.1 Überprüfung Bautyp A

rechtskräftiger Art. 6 BO

Nach dem rechtskräftigen Art. 6 BO ist; «der Bautyp A ist in Stellung, Grundmassen und äusserer Erscheinung zu erhalten. Sie dürfen innerhalb des Gebäudeprofils umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden». Bauten, welche folglich als Bautyp A aufgenommen sind, müssen sich nahe am bestehenden Gebäude orientieren.

Ausscheidung Bautyp nach den Hauptnutzungen

Entsprechend wurde unter anderem überprüft, dass die Bautypen A nur für Gebäudeteile ausgewiesen werden, welche Hauptnutzungen enthalten. Kleinere

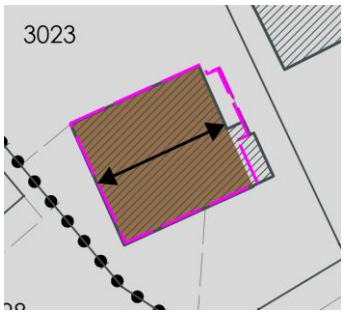
Unterstände, Anbauten oder kleinere Gebäudevorsprünge (z. B. von ehemaligen Toilettenräumen oder Aufgängen) sollen eher nicht als Bautyp A ausgewiesen werden. Bei einem Ersatz müssten diese Anbauten oder Vorsprünge entsprechend berücksichtigt werden, was für zeitgemässe Ersatzbauten als unzweckmässig beurteilt wird.

Nach den folgenden Ansätzen wurden die Bautypen A überprüft bzw. angepasst:

- Bautyp A deckt die Gebäudeteile mit Hauptnutzungen ab. Anbauten oder Unterstände ohne Hauptnutzungen werden nicht als Bautyp A ausgewiesen.
- Prägende oder strukturbildende Gebäude aus dem überkommunalen Inventar decken sich mit den Bautypen A.
- Die Ausmasse der Bautypen A sind auf die amtliche Vermessung abgestimmt.
- Wertvolle und schützenswerte Bauten und Anlagen aus dem kommunalen Inventar der «kunst- und kulturhistorischen Objekte», welche innerhalb der Kernzone liegen, sind als Bautypen A aufgenommen.
- Die Bautypen A sind koordiniert mit den prägenden oder strukturbildenden Gebäuden aus dem überkommunalen Ortsbildinventar.

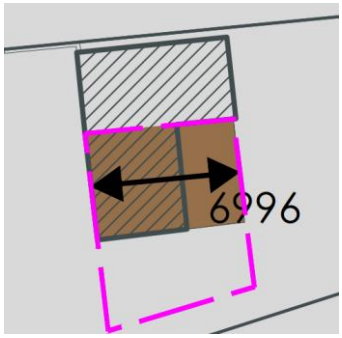
Übersicht zu den massgeblichen Änderungen des Bautyps A in der Kernzone Zell

Braune Fläche: Festlegung Bautyp A in Gesamtrevision der Ortsplanung, pink: rechtskräftige Festlegung Bautyp A, graue Umrandung, schraffiert: amtliche Vermessung





Der eingeschossige Anbau rechts beherbergt keine Hauptnutzungen. Zudem stimmt die rechtskräftige Festlegung nicht mit der AV überein. Der Bautyp A wird folglich auf den Hauptbau reduziert.



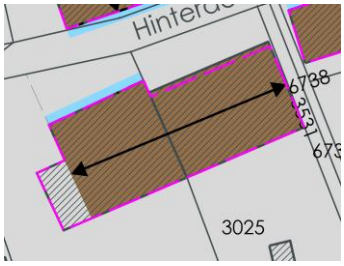


Die rechtskräftige Ausscheidung des Bautyps A entspricht nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Rückwärtig befindet sich ein Unterstand, welcher jedoch nicht als schützenswert einzustufen ist. Die Ausscheidung des Bautyps A beschränkt sich folglich auf den vorderen Bereich.



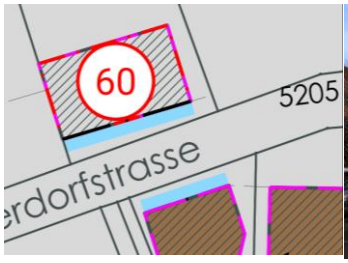


Die ein- bis zweigeschossigen Anbauten beherbergen auf beiden Seiten des Hauptbaus Hauptnutzungen, weshalb diese ebenfalls im Bautyp A aufgenommen werden.





Der eineinhalbgeschossige Anbau beherbergt keine Hauptnutzungen, weshalb dieser vom Bautyp A ausgenommen wird.

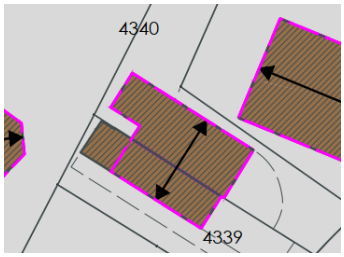




Das Gebäude muss als Sonderfall behandelt werden. Offensichtlich sind im rechten Gebäudeteil Hauptnutzungen untergebracht. Für den linken Gebäudeteil sind diese nicht ersichtlich. Aufgrund der Grösse des Gebäudes ist eine Aufteilung in Bautyp A (rechter Teil), Bautyp B (linker Teil) nicht zweckmässig.

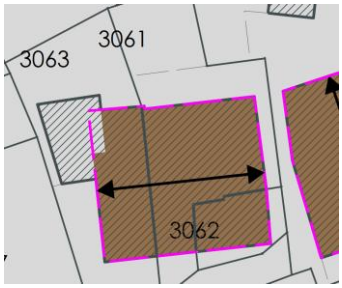
Rechtskräftig ist das Gebäude dem Bautyp A zugeordnet. Dies bedeutet, dass die Grundmasse sowie das Gebäudeprofil stark berücksichtigt werden müssen. Folglich ist eine zweckmässige Nutzung selbst bei einem Ersatzbau nicht gegeben – eine Abstufung muss weiterhin beibehalten werden.

Damit eine weitere Nutzung nicht unnötig erschwert wird, soll das gesamte Gebäude dem Bautyp B zugewiesen werden, welcher auch eine Aufstockung im linken Gebäudeteil zulassen kann. Dadurch kann trotz schmalem Grundriss eine angemessene Geschossfläche erreicht werden.





Im rechtskräftigen Kernzonenplan ist nur der nördliche Gebäudeflügel im Bautyp A. Eine Begehung vor Ort hat jedoch gezeigt, dass in beiden Flügeln Hauptnutzungen untergebracht sind, weshalb der Bautyp A hier erweitert wird.



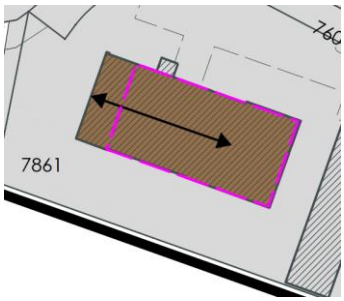


Die rechtskräftige Abgrenzung des Bautyps A berücksichtigt den vorspringenden Gebäudeteil an der westlichen Fassade nicht genügend. Der Vorsprung erfolgt nur im südlicheren Teil der Fassade und nicht über die ganze Fassadenseite.



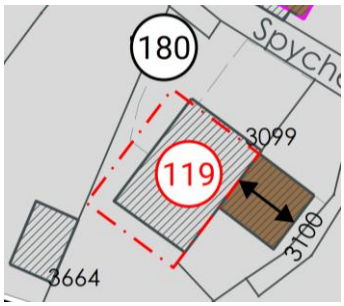


Der Gebäudevorsprung beherbergt im Erdgeschoss Hauptnutzungen, weshalb dieser in den Bautyp A aufgenommen wird.





Der ehemalige Scheunenteil (im Bild rechts), war bislang nicht dem Bautyp A zugewiesen. Mit dem Umbau befinden sich aber nun Hauptnutzungen darin, weshalb der Bautyp A hier erweitert wird.





Der Speicher ist im kommunalen Inventar als «wertvolles Objekt» klassiert, was einem Abbruchverbot entspricht. Aufgrund der grossen Bedeutung wird der Speicher in der Kernzone Zell als Bautyp A festgelegt. Das angrenzende Gebäude verbleibt weiterhin im Bautyp B. Der Baubereich wurde entsprechend dem reduzierten Gebäudeteil angepasst.

Abb. 35: grösser Anpassungsbedarf der Bautypen A in der Kernzone Zell

5.1.2 Klärung Bautyp B / Baubereich C

Unterscheidung Zweck in Bautyp B und Baubereich C

Im rechtskräftigen Art. 7 BO sollen Bauten vom Typ B; «eine mögliche und wünschbare bauliche Ergänzung der Dorf- und Weilerstruktur bilden». Möglich sind dabei Neu- und Umbauten innerhalb der Mantellinien. An vereinzelten Stellen sind Mantellinien festgelegt, wo keine bestehenden Bauten bestehen. Diese zeigen mögliche Erweiterungen der Kernzonenstruktur auf. Damit der Zweck von Umbauten- und Ersatzneubauten auf der einen Seite sowie reinen Neubauten auf der anderen Seite verdeutlicht werden kann, wird der Bautyp B in den Bautyp B und den Baubereich C aufgeteilt. Der Bautyp B darf innerhalb der Mantellinie umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden. Es ergeben sich im Vergleich zum Bautyp A folglich grössere Spielräume.

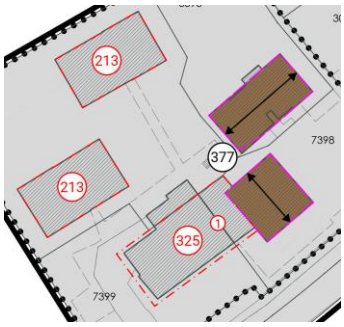
Überprüfung Bautyp B

Nach den folgenden Ansätzen wurden die Bautypen B überprüft bzw. angepasst:

- Alle restlichen, bestehenden Bauten mit Hauptnutzungen in der Kernzone, welche nicht dem Bautyp A zugehören, sind als Bautyp B ausgeschieden.
- Je nach Situation besteht ein genügend grosser Spielraum für Neu- und Umbauten innerhalb der Mantellinien.
- Mantellinien des Bautyps B, für welche nicht bereits ein bestehendes Gebäude vorhanden ist, werden dem Baubereich C zugeordnet.

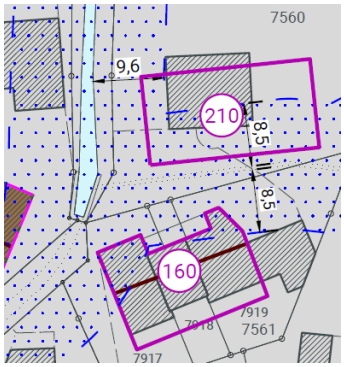
Übersicht zu den massgeblichen Änderungen des Bautyps B in der Kernzone Zell

rot gestrichelte Linie: Bautyp B inkl. maximale Gebäudegrundfläche, orange gestrichelte Linie: Baubereich C inkl. maximale Gebäudegrundfläche, graue Umrandung, schraffiert: amtliche Vermessung





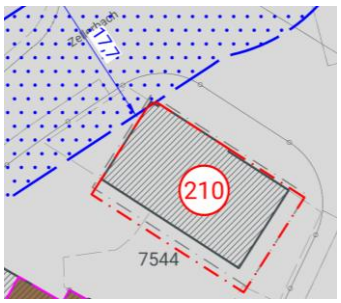
Im privaten Gestaltungsplan «Ilge»wurden die rechtskräftigen Bautypen A mit Baubereichen B erweitert. Entsprechend werden im Kernzonenplan die Baubereiche aus dem Gestaltungsplan übernommen, um eine Vereinheitlichung zwischen den beiden Instrumenten zu schaffen.





Der Baubereich B auf der Parzelle 7560 wurde gemäss dem Entscheid des Baurekursgerichts wie bisher rechtskräftig belassen. Für den Baubereich B auf den Parzellen neu 7917, 7918 und 7919 wurden die bestehende Abmasse innerhalb des Gewässerraums übernommen und rückseitig den Spielraum zur Verschiebung des Gebäudes ausserhalb des Gewässerraumes gegeben.

Rechtskräftig ist das Gebäude bereits dem Bautyp B zugeordnet. Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung ist das Gebäude als prägend oder strukturbildend beschrieben. Da das Gebäude jedoch im Jahr 2016 neugebaut wurde, wird das Gebäude als Bautyp B wie bis anhin und nicht als Bautyp A ausgewiesen. Im Ortsbild von überkommunaler Bedeutung ist das Gebäude als prägendes oder strukturbildendes Gebäude bezeichnet. Dem Ortsbild wird hinsichtlich der Stellung und Dimensionierung im Bautyp B ebenso entsprochen.





Der bisher rechtskräftige Bautyp B auf der Parzelle B wird dahingehend angepasst, dass er ausserhalb des Uferstreifens (8 m ab Gewässerrand) zu liegen kommt. Folglich wird der Bautyp im nördlichen Eckbereich leicht angepasst.





In den bislang nicht bebauten Kernzonen waren zwei Bautypen B ausgeschieden. Zur Verdeutlichung des Zwecks werden diese beiden Mantellinien dem Baubereich C zugewiesen. Hinsichtlich der Masse wurden keine Anpassungen vorgenommen. Der Baubereich auf der Parzelle Nr. 7591 hat einen Anordnungsspielraum. Trotzdem darf die Gebäudegrundfläche von 240 m^2 nicht überschritten werden. Diese Grundfläche entspricht den Grundflächen der bestehenden Gebäude in der näheren Umgebung. Die Festlegung wird deshalb als ausreichend erachtet.





In den bislang nicht bebauten Kernzonen war ein Bautyp B ausgeschieden. Zur Verdeutlichung des Zwecks wird die Mantellinie dem Baubereich C zugewiesen. Hinsichtlich der Masse wurde keine Anpassung vorgenommen.

Abb. 36: grösser Anpassungsbedarf der Bautypen B in der Kernzone Zell

Spielraum Mantellinien Baubereich B

Die verbleibenden Bautypen B wurden hinsichtlich des Spielraums innerhalb der Mantellinien für Neu- und Umbauten analysiert. Die jeweiligen Spielräume erscheinen genügend gross, weshalb keine Anpassung der Mantellinie notwendig wird.

5.1.3 Prüfung von Inhalten des kantonalen Ortsbildinventars

Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung sind neben den prägenden und strukturbildenden Gebäuden folgende Inhalte aufgenommen:

- Prägende Firstrichtungen
- Wichtige Freiräume
- Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen
- Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
- Markante Bäume / Baumgruppen
- Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühlrad, Hocheinfahrt etc.)

Firstrichtungen

Prägende Firstrichtungen sind für den Strukturerhalt der Dachlandschaft der Kernzone Zell wichtig. Die Firstrichtungen aus dem Inventar werden übernommen, aber anhand der Luftbilder entsprechend der vorhandenen Dachstruktur verortet. Im neuen Art. 12 Abs. 6 BO wird zudem noch einmal betont, dass die Firstrichtungen verbindlich sind.

Wichtige Freiräume

Die wichtigen Freiräume innerhalb und angrenzend an die Siedlung werden unterschiedlich umgesetzt. Innerhalb der Kernzone sind die Freiräume dadurch

gesichert, dass ausserhalb der Bautypen A und B sowie den Baubereichen C keine Hochbauten mit Ausnahme von Klein- und Anbauten möglich sind. Die Freiräume ausserhalb sind durch die Zuweisung der Flächen zur Landwirtschaftszone sowie zusätzlich durch das Freihaltegebiet gemäss dem regionalen Richtplan gesichert. Weitergehende Festlegungen zu den wichtigen Freiräumen sind deshalb nicht notwendig.

Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- / Freiräumen

Die Begrenzungen aus dem kantonalen Ortsbildinventar werden mit Ausnahme der Kirche als Baulinien im Kernzonenplan übernommen. Die Kirche ist bereits als Bautyp A festgelegt, welcher grundsätzlich verlangt, die Stellung und Grundmasse des Baus beizubehalten. Eine Festlegung von Baulinien wäre folglich redundant und könnte eine neue Lösung, z. B. bei einem Neubau nach Brand, zusätzlich erschweren. Hochbauten sind gemäss dem neuen Art. 7 Abs. 3 BO auf die Pflichtbaulinie zu platzieren.

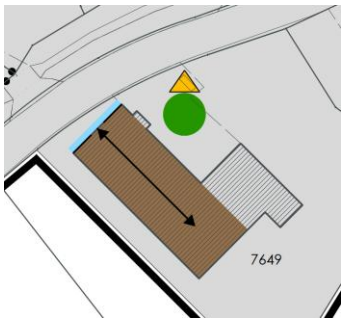
Ausgeprägte Platz- und Strassenräumen

Die ausgeprägten Platz- und Strassenräume werden durch die Festlegung der Baulinien zusätzlich gesichert.

Schützenswerte Elemente

Das kantonale Ortsbildinventar erfasst auch markante Bäume bzw. Baumgruppen sowie weitere ortstypische Elemente. In der Umsetzung im Kernzonenplan werden punktuelle Elemente als Informationsinhalt unter den «schützenswerten Elemente» aufgenommen.

Schützenswerte Elemente in der Kernzone Zelle





Der Brunnen sowie der markante Baum sind beide im kantonalen Ortsbildinventar erwähnt. Aus Sicht der Gemeinde sind diese Kernzonenelemente ~~zu schützen~~ wichtig für den Kern. Im Rahmen des Umbaus, welcher Stand Februar 2023 abgeschlossen ist, wurde in der Baubewilligung eine Neupflanzung des Baums sowie die Beibehaltung des Brunnens vorgeschrieben. Entsprechend der Baubewilligung werden die beiden schützenswerten Elemente im Kernzonenplan aufgenommen.





Im Umgebungsbereich der Kirche ist der nördlichere Baum (im Bild links) im kantonalen Ortsbildinventar enthalten. Dieser musste jedoch 2021 aufgrund sturmbedingter Schäden gefällt werden. Aufgrund der Bedeutung für das Erscheinungsbild wird aber weiterhin an dieser Stelle ein Baum als schützenswert erachtet und im Kernzonenplan aufgenommen.

An der südlicheren Ecke der Kirchparzelle wurde zudem vor wenigen Jahren ein Baum gepflanzt, welcher künftig die Kernzone an dieser Stelle prägen wird. Dieser Baum wird folglich ebenfalls im Kernzonenplan aufgenommen.





Am Dorfplatz, vorgelagert zum prägnanten Reihenhaus besteht ein markanter und stattlicher Baum, welcher zusammen mit dem Brunnen zum Erscheinungsbild des Dorfplatzes beiträgt. Folglich werden beiden Elemente im Kernzonenplan aufgenommen.





An der, von verschiedenen Seiten, gut einsehbaren Stelle, wurde ein Baum gepflanzt, welcher künftig die Kernzone an dieser Stelle prägen wird. Der Baum wird folglich als schützenswertes Element gesichert.

Abb. 37: Schützenswerte Elemente in der Kernzone Zell

Abgesehen von den aufgeführten Fällen konnten keine weiteren schützenswerten Elemente in der Kernzone identifiziert werden.

Gefährdung: Hochwasser und Massenbewegung

Vereinzelte Bereiche der Kernzone Zell liegen in der mittleren oder geringen Gefährdung durch Hochwasser. Durch die Anpassung des Kernzonenplans werden aber keine massgeblichen Änderungen vorgenommen, welche das Schadenspotenzial erhöhen würden. Zur Begegnung der Gefährdung sind zudem verschiedene Massnahmen am Zellerbach vorgesehen, welche zu einer deutlichen Verringerung der Gefährdung führen sollen.

5.2 Änderungen in der Bauordnung

Mit der Überarbeitung des Kernzonenplans werden auch massgebende Änderungen in der Bauordnung notwendig:

- **Grundsatz (Art. 6 BO):** Durch die Umsetzung des Inventarblatts der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung entfällt die Notwendigkeit des zweiten Absatzes, weshalb dieser gestrichen werden kann. Die Umgebungsgestaltung mit ihren ortstypischen Eigenheiten wie Vorplätze, Vorgärten, Bäume und Brunnen soll erhalten bleiben. Im Kernzonenplan werden wichtige Bäume und Brunnen orientierend festgehalten. Diese sind vom Ortsbildinventar von überkommunaler Bedeutung, dem kommunalen Natur- und Landschaftsobjektinventar sowie gemäss dem heutigen Zustand übernommen.
- **Baulinien (Art. 7 BZO):** Zu den Bautypen A und B sowie dem Baubereich C werden Baulinien gemäss dem Ortsbildinventar von überkommunaler Bedeutung übernommen. Baulinien für den Bautyp A werden zusätzlich zu den strengen Vorschriften des Art. 8 BO aufgenommen, da aus wohnhygienischen Gründen die überbaute Grundfläche bei Umbauten um 10 %, höchstens aber um 20 m^2 erweitert werden darf. Mit der Baulinie darf eine

solche Erweiterung jedoch nicht im Bereich der Baulinie erfolgen. Dadurch ist der prägende Strassenraum an den wichtigen Stellen effektiv gesichert.

- **Bautyp A (Art. 8):** Ausführungen gemäss Kap. 5.1.1.
- **Bautyp B (Art. 9):** Ausführungen gemäss Kap. 5.1.2.
- **Kernzonenpläne (Art. 9):** Mit der Aufteilung der bisherigen Bautypen B in die Bautypen B und die Baubereiche C sind Änderungen zum Zweck im Absatz 1 notwendig.
- **Baubereiche C (Art. 10):** Für die ehemaligen Bautypen B werden die baurechtlichen Vorgaben beibehalten. Einzig der Zweck wird entsprechend angepasst.
- **Dachgestaltung (Art. 11):** Zum Dachabschluss werden spezifischere Vorschriften definiert. Die Firstrichtungen aus dem Kernzonenplan werden als verbindlich festgelegt.
- **Solar- und Photovoltaikanlagen (Art. 12):** Bezüglich Solar- und Photovoltaikanlagen wird die Gestaltung der Anlagen genauer geregelt. Der Vorschlag aus der 1. Vorprüfung wird übernommen.
- **Fassadengestaltung / Lauben / Loggien / Balkone (Art. 14):** Die starre Formvorschrift der Fassadenöffnungen bei Loggien als stehendes Rechteck wird zugunsten einer Beurteilung der Fassadenöffnungen in Proportion zur massgebenden Fassade aufgehoben. Eine rechteckige Form, ob stehend oder liegend, wird weiterhin beibehalten. Dies soll gut gestaltete Fassadenöffnungen ermöglichen, welche nicht die hochrechteckige Form aufweisen.

  Die Vorschriften zur Unterbringung der Nebenräume in den bestehenden Gebäuden wird aufgehoben, da diese kaum mehr ausserhalb der Hauptbauten umgesetzt werden. Bei den Garagenräumen kann eine Unterbringung in den bestehenden Gebäuden zu gestalterisch ungenügenden Lösungen führen. Je nach Situation kann eine Unterbringung in einer Klein- und Anbauten oder im Aussenbereich zu besseren Lösungen führen.
- **Bedachungsmaterial / Dachflächenfenster / Dachaufbauten / Fenster (Art. 17):** Mit der ersten kantonalen Vorprüfung wurde angeregt, die bislang strenge Regelung zum Verbot von Dachaufbauten in der Kernzone Zell zu lockern. Der bisherige Art. 14 Abs. 3 der rechtskräftigen Bauordnung verbietet Dachaufbauten und Dacheinschnitte und wird bereits seit 1983 umgesetzt. Um die Verträglichkeit lockerer Vorschriften zu prüfen, wurde die Natur- und Heimatschutz-Kommission beauftragt ein Gutachten auszuarbeiten. Dieses kam zum Schluss, dass die bestehende Dachlandschaft und somit die Baubewilligungspraxis aufgrund der fehlenden Dachaufbauten besonders wertvoll seien. Trotzdem würden zeitgemässe Belichtungen der Dachgeschosse möglich bleiben. Aufgrund des hohen Wertes der ruhigen Dachlandschaft, wird auf die Möglichkeit für Lichtbänder, wie dies in der ersten kantonalen Vorprüfung vorgeschlagen wurde, zugunsten einer weiterhin ruhigen Dachlandschaft verzichtet.

  Die Vorschriften zu den Sprossen werden leicht gelockert. So können

Sprossen beim Bautyp A verlangt werden. Diese sind auf das Glas aufgesetzt auszuführen. Bei Flarzbauten dürfen Einfassungen von nebeneinander angeordneten Fenstern auch als liegendes Rechteck in Erscheinung treten.
Rafflammellenstoren sind neu in den Kernzonen nicht mehr gestattet, da diese nicht mit den Gestaltungsmerkmalen der Kernzonen vereinbar sind.
Die Bedachung in der Kernzone Zell ist nur mit Tonziegeln zulässig.

- **Umgebung der Bauten (Art. 18):** Garagenabfahrten werden ermöglicht, sind jedoch in das Gebäudevolumen zu integrieren, damit die Umgebung der Bauten nicht durch Verkehrsflächen übermässig beeinträchtigt werden.

6. Änderungen Bauordnung

Die rechtskräftige Bauordnung stammt aus dem Jahr 1995 und bedarf einer umfassenden Überprüfung und Anpassung. Folgende Ziele wurden verfolgt:

- Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Überprüfung & Aktualisierung Inhalte Bauordnung
- Ergänzungen Zielsetzungen Gestaltungsplanpflichtgebiete
- Ergänzungen Qualitätssicherung Umgebungsgestaltung

6.1 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Zur Harmonisierung der unterschiedlichen Gesetzes- und Verordnungsartikel im Bau- und Planungswesen wurde die Interkantonale Vereinbarung über Harmonisierung der Baubegriffe lanciert. Die Harmonisierung soll das Bau- und Planungsrecht vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung trotzdem umzusetzen. Folglich wurden verschiedene Planungsinstrumente wie z. B. das Planungs- und Baugesetz PBG oder die Allgemeine Bauverordnung ABV angepasst. Die Änderungen werden in der Gemeinde jedoch erst mit den Revisionen der Bau- und Zonenordnung wirksam. Bis 28. Februar 2025 haben die Gemeinde dazu Zeit. Die Bauordnung wurde in der laufenden Gesamtrevision hinsichtlich der Anpassungen durch die IVHB überprüft.

Klein- und Anbauten

Der Begriff «besondere Gebäude» wird durch «Klein- und Anbauten» ersetzt. Die Klein- und Anbauten sind auf eine Grundfläche von maximal 50 m^2 festgelegt (§ 2a ABV).

Massgebendes Terrain

Anstelle des bisherigen Begriffs «gewachsener Boden» wird neu das «massgebende Terrain» verwendet. Als das massgebende Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (§ 5 ABV). Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen können abweichende Verläufe festgelegt werden.

Trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe

Anstelle von der «Gebäudehöhe» wird neu die «Fassadenhöhe» verwendet. Die Fassadenhöhe wird dabei in die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe differenziert. Dies bedingt auch ein Wechsel in der Messweise. Für den oberen Messpunkt massgebend ist nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (das Dachtragwerk im bautechnischen Sinn, ohne Isolation, Dachhaut, Unterkonstruktion usw.). Dies bedeutet, dass Neu- oder Ersatzbauten bei gleichbleibendem Mass der Gebäude- zur Fassadenhöhe um bis zu ca. 0.5 m höher ausfallen können.

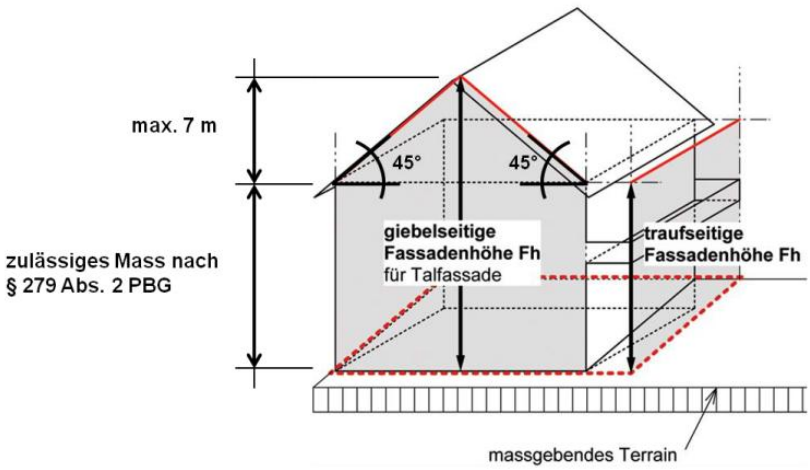


Abb. 38: Figur 5.2 Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG (ABV Kanton Zürich)

Erhöhung traufseitige Fassadenhöhe bei Brüstungen/Geländern bei Flachdachbauten

Offene Geländer werden bei der Fassadenhöhe zudem in Anschlag gebracht, sofern sie nicht um 1 m zurückversetzt sind. Aus diesem Grund wird ein neuer Artikel aufgenommen, welcher regelt, dass bei Flachdachbauten die zulässige Fassadenhöhe um 1 m erhöht wird, sofern eine Brüstung oder ein Geländer erstellt wird, welches nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt ist. Ohne Änderung könnte sich sonst die massgebliche Fassadenhöhe für Flachdachbauten gegenüber der Fassadenhöhe bei Schrägdächern verringern.

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Der Begriff Gesamthöhe war bisher nicht definiert, wurde jedoch über die Gebäude- und Firsthöhe hergeleitet. Die Gesamthöhe wird in der Gemeinde Zell neu für die Regelung der Gewerbe- und Industriezone herangezogen.

Anrechenbare Grundstücksfläche

Die «anrechenbare Grundstücksfläche» löst die «massgebliche Grundfläche» ab und ist die Bezugsgrösse für die Nutzungsziffern (neu auch für die Ausnützungsziffer § 255 Abs. 1 PBG). Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Die Ausnützung von Grundstücken am Waldrand und entlang von Gewässer kann folglich ansteigen. Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert. Erschliessungsflächen sind neu nur noch anrechenbar, sofern sie nicht der Grund-, Grob- oder Feinerschliessung dienen.

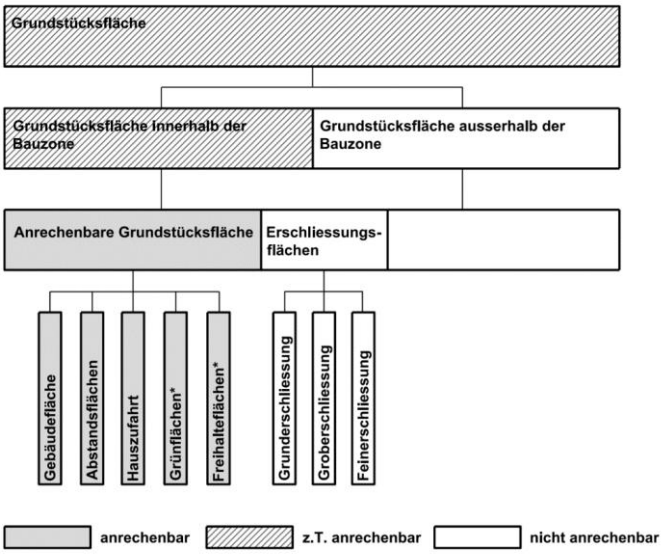


Abb. 39: Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG (ABV Kanton Zürich)

Grünflächenziffer

Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer abgelöst. Mit der Änderung können unbebaute, aber versiegelte Flächen bei der Grünflächenziffer nicht mehr angerechnet werden. In der Gewerbe- und Industriezone ist in der rechtskräftigen Bauordnung eine Freifläche von min. 15 % festgelegt. Mit dem Wechsel zur Grünflächenziffer wird der Wert von bestehenden Grundstücken nicht mehr eingehalten. Die Grünflächenziffer wird deshalb auf 10 % reduziert.

6.2 Überprüfung & Aktualisierung Inhalte Bauordnung

Die rechtskräftige Bauordnung wurde hinsichtlich der Erfahrungen aus der Baubewilligungspraxis, angepassten Gesetzen und Verordnungen sowie neuen Wegleitungen umfassend überprüft und aktualisiert. Zudem wurde der Aufbau der Bauordnung mit dem Ziel hin zu einer übersichtlichen, kompakten und schlanken Struktur optimiert. Folglich wurden unter anderem neue Untertitel integriert sowie redundante Vorschriften zusammengenommen. Die Verweise auf übergeordnete Rechtsgrundlagen wurden auf deren Richtigkeit überprüft. Artikel, welche einzig auf übergeordnetes Recht verwiesen, wurden aus der Bauordnung gestrichen.

6.2.1 Zonenordnung (Kap. 1 BO)

Kommunaler Mehrwertausgleich

Art. 4 / 5

Die Vorschriften zum kommunalen Mehrwertausgleich wurden in der Teilrevision BZO Mehrwertausgleich behandelt und in der Bauordnung als Art. 3a und 3b aufgenommen. In der Gesamtrevision werden die Artikel gemäss Genehmigung der Baudirektion zur Teilrevision «Kommunaler Mehrwertausgleich» vom 8. September 2022 übernommen und neu als Art. 4 und 5 bezeichnet.

Verzicht der Festlegung der Anzahl erlaubten Geschosse

Art. 33 BO

Auf die Festlegung von Anzahl Voll-, Dach- und Untergeschosse wird verzichtet. Aus baurechtlicher Sicht genügt die Regelung über die Fassadenhöhen, Ausnützungsziffer, maximale Gebäudelänge sowie die Grundabstände. Die mögliche Ausnützung je Parzelle kann dadurch frei auf die verschiedenen Geschosse verteilt werden. Negative Auswirkungen sind keine zu erwarten, da durch die verbleibenden Masse immer noch genügend Einschränkungen verbleiben. Eine volle Ausnützung aller Masse ist nicht möglich (Gebäudelänge, Fassadenhöhe & Ausnützung).

Zusammenführung W2b und W2c

Art. 33 BO

In der Wohnzone W2b kann gemäss rechtskräftiger Bauzone das gleiche Gebäudevolumen wie in der W2c erstellt, jedoch nur ein Dachgeschoss effektiv genutzt werden. Im Sinne einer Verdichtung und Vereinfachung werden die W2b und W2c zur Wohnzone W2 zusammengeführt.

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-)Mehrfamilienhäuser entstanden. Im Sinne einer Verdichtung nach innen erscheint zudem eine Beibehaltung der Zonenvorschriften nicht zweckmässig. Die Bauordnung wurde entsprechend der nachfolgenden Tabelle angepasst.

	Rechtskräftige Bauordnung			Änderung Bauordnung	
Mass	**W2a**	**W2b**	**W2c**	**W2a**	**W2**
Ausnützungsziffer (AZ)	30 %	35 %	40 %	30 %	40 %
Zulässigkeit von Wohn- und Gewerberäume im UG	50 %	-	-	50 %	-
Gebäudelänge max.	25 m	30 m	40 m	25 m	35 m
Traufseitige Fassadenhöhe max.	7 m	8 m	8 m	7 m	8 m
Giebelseitige Fassadenhöhe max.	11.5 m	15 m	15 m	11.5 m	15 m
Grenzabstände					
- kleiner Grundabstand	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
- grosser Grundabstand	8 m	8 m	10 m	8 m	8 m

Insgesamt werden 31.2 ha der Wohnzone W2b der Wohnzone W2 zugeteilt, was zu folgenden Auswirkungen führt:

- Die theoretische Ausnützung wird um rund 1’600 m^2 BGF erhöht, was einem theoretischen Bevölkerungszuwachs von rund 30 E. entspricht[2].
- Die maximale Gebäudelänge wird um 5 m auf 35 m erhöht.

[2] Annahme von 55 m^2 BGF pro Einwohner. Tatsächlich wird eine Erhöhung der Einwohnerdichte erst erreicht, wenn die erhöhte Ausnützung über zusätzliche Wohneinheiten realisiert wird. (Z. B. durch Ausbau eines Einfamilienhauses zu einem Mehrgenerationenhaus oder Ausbau und Umwandlung des Dachgeschosses zu einer zusätzlichen Wohnung.

Es ist zu erwarten, dass sich die Gebäudevolumen der ehemaligen Wohnzone W2b nicht erhöhen werden, da die zusätzlich mögliche Ausnützung über das zusätzliche Dachgeschoss anstelle eines vergrösserten Vollgeschosses, bei weiterhin einem anrechenbaren Dachgeschoss konsumiert werden wird. Mit der erhöhten Gebäudelänge werden jedoch leicht längere Gebäude möglich.

Insgesamt werden 7.7 ha der Wohnzone W2c der Wohnzone W2 zugeteilt, was zu folgenden Auswirkungen führt:

- Die Gebäudelänge wird um 5 m auf 35 m verkürzt.
- Der grosse Grundabstand wird um 2 m auf 8 m verkürzt.

Mit der Verkleinerung der Gebäudelänge wird der Nachbarschutz leicht erhöht, was durch die Verkürzung des grossen Grundabstandes wieder ausgeglichen wird. Effektiv ergeben sich folglich kaum Änderung für die ehemalige Wohnzone W2c.

Grundmasse Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
Art. 33 BO

Mit der Aufzonung des Metzgerareals von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 zur WG5 sind Zonenvorschriften für die neue Zone aufzunehmen. Die Ausnützungsziffer wird auf das Mass von 100 % gesetzt. Dies entspricht auch der Vorgabe der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES, welche mindestens eine Ausnützungsziffer von 100 % verlangt. Mit fünf Vollgeschossen sowie zwei Dachgeschossen ergibt sich eine traufseitige Fassadenhöhe von rund 17 m und eine giebelseitige Fassadenhöhe von 24 m. Der kleine und grosse Grundabstand wird auf 5 resp. 10 m, die maximale Gebäudelänge auf 60 m festgelegt. Mit den neuen Zonenvorschriften kann im Metzgerareal eine dichte Nutzung umgesetzt werden.

	Rechtskräftig	**Änderung Bauordnung**	
	WG3	**WG5**	
Fläche	19'800 m²	19'800 m²	19'800 m²
Ausnützungsziffer	60 %	100 %	100 %
Zusätzliche Ausnützung Gewerbeanteil	+ 12 % (max.)	+ 10 % (min.)	+ 20 % (max.)
Geschossflächen	14’250 m²	21’800 m²	23’800 m²
Einwohnerpotenzial (55 Einwohner / m²)	**260**	**400**	**430**

Die Ausnützung des Metzgerareals beträgt mindestens 110 %, da ein Gewerbeanteil von 10 % in der Gestaltungsplanpflicht verlangt wird, welcher zur Ausnützung dazugeschlagen werden kann, aber maximal 120 %, da die Ausnützung mit dem Gewerbeanteil um maximal 20 % erhöht werden kann (neu Art. 37 Abs. 3 BO).

Mit der Aufzonung und der Gestaltungsplanpflicht steigt das Einwohnerpotenzial des Metzgerareals von rund 260 Einwohner auf rund 400 bis 430 Einwohner an. Dies entspricht einer Erhöhung des Potenzials von bis zu 65 %.

Wohnzone W2a
Art. 34 BO

Inwieweit das Untergeschoss aus dem gewachsenen Terrain ragen darf, ist bereits in § 278 Abs. 3 PBG abschliessend geregelt. Entsprechend wird der Art. 34 Abs. 3 BO angepasst.

Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
Art. 37 BO

In Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung kann rechtskräftig die Ausnützung um das Mass der anrechenbaren Geschossflächen erhöht werden unter der Bedingung, dass die Bauten entlang der Tösstalstrasse als Lärmschutz dienen. Eine Förderung von Gewerberäumlichkeiten in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen ist jedoch unabhängig der Lärmproblematik sinnvoll.

Vorschriften zum Umgang mit dem Lärm sind dabei bereits in anderen Vorschriften geregelt (z. B. Lärmschutzverordnung). Grössere Flächen der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung in der Gemeinde, welche vom Thema Lärm betroffen wären, sind das Metzgerareal sowie die unbebaute Reserve an der Spiegelstrasse in Rikon. Für beide Flächen besteht eine Gestaltungsplanpflicht, in deren Zielsetzung zudem der Umgang mit der Lärmproblematik verlangt wird.

Grundmasse Gewerbe- und Industriezone
Art. 38 BO

In der Gewerbe- und Industriezone werden vornehmlich Flachdachbauten realisiert. Die bestehende Regelung fokussiert stärker auf Steildächer. Folglich wird die bisherige Gebäudehöhe (welche in der IVHB durch die trauseitige Fassadenhöhe ersetzt wird) durch die Gesamthöhe abgelöst. Dies bewirkt für Steildächer eine leichte Reduktion der möglichen Gesamthöhe, entspricht jedoch einer leichten Erhöhung für Flachdachbauten.





Abb. 40: Skizze zur Änderung der Festlegung in der Gewerbe- und Industriezone

6.2.2 Besondere Institute (Kap. 2 BO)

Reduktion Abstellplätze 2000-Watt-Areal
Art. 44 Abs. 4 BO

Für einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen sowie dem Einsatz für den Klimaschutz werden 2000-Watt-Areale zunehmend wichtiger in der Siedlungsentwicklung. Zur Erreichung der Zielwerte sind verschiedene Ansätze möglich, ein wichtiger Bestandteil ist jedoch das Thema Mobilität. Damit ein 2000-Watt-Areal in der Gemeinde Zell möglich ist, kann eine weitere Reduktion der Abstellplätze (über das Mass der Reduktionsgebiete) notwendig werden. Wird eine 2000-Watt-Zertifizierung angestrebt, kann der Gemeinderat folglich neu die ermittelte Anzahl Abstellplätze projektspezifisch reduzieren.

Ablösung 2000-Watt-Label

Das Label 2000-Watt-Areal wird voraussichtlich per 2024 in anderen Labels zusammengeführt (GEAK, Minergie, SNBS Hochbau). Dabei werden auch die Berechnungsgrundlagen dieser Labels harmonisiert. Solange kein Nachfolge-Label bzw. -standard eingeführt ist, wird in der Bauordnung weiterhin von 2000-Watt gesprochen. Sobald die Nachfolgelösung bekannt ist, wird diese entsprechend in der Bauordnung nachgeführt.

Umgebungs-gestaltungskonzept
Art. 45 BO

Für Arealbebauungen und Gestaltungspläne wird künftig ein Umgebungsgestaltungskonzept erarbeitet werden müssen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass auch im Aussenraum Qualitäten geschaffen werden. Die Entsorgung soll zudem über unterirdische Entsorgungsstellen vorgesehen werden.

6.2.3 Ergänzende Bauvorschriften (Kap. 3 BO)

Abstand von unterirdischen Bauten
Art. 58 BO

Neu wird für alle Bauzonen der Abstand von unterirdischen Bauten und Anlagen zu Gemeindestrassen und -plätzen auf mindestens 3.5 m ab Grenze festgesetzt, damit künftige kommunale Infrastrukturausbauten nicht erschwert werden.

Mehrlängenzuschlag
Art. 59 BO

Die bisherige Formulierung des Mehrlängenzuschlags hat gelegentlich zu unterschiedlichen Interpretationen zwischen der Bauherrschaft sowie der Bauverwaltung geführt. Bislang wird der Mehrlängenzuschlag bei Gebäuden,

welche den Gebäudeabstand von 7 m unterschreiten, berechnet, als ob die Gebäude zusammengebaut wären. Dies führt jedoch dazu, dass Gebäude welche näher beieinanderstehen (und dadurch eher als ein grosses Gebäude wahrgenommen werden) einen geringeren Mehrlängenzuschlag erhalten als Gebäude, welche den Gebäudeabstand nur knapp unterschreiten.

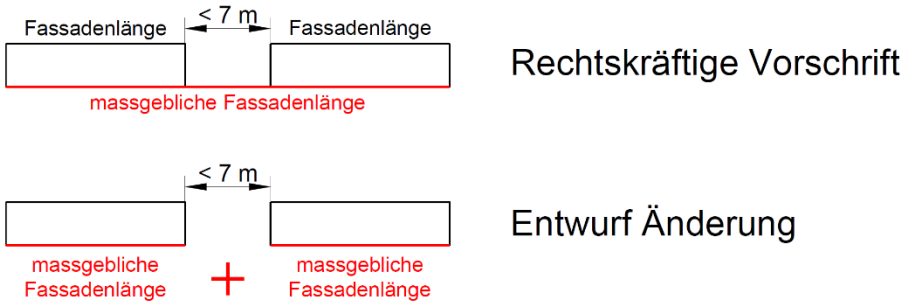


Abb. 41: Anpassung der Ermittlung des Mehrlängenzuschlages

Die Formulierung wird deshalb dahingehend angepasst, dass, sobald der kantonale Mindestgebäudeabstand unterschritten wird, die massgeblichen Fassadenlängen der benachbarten Gebäude zusammengerechnet werden.

Überbauungsziffer Klein- und Anbauten
Art. 61 BO

Die Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten regelt neu die maximal überbaubare Fläche durch Klein- und Anbauten für alle Bauzonen anstelle nur der Wohnzonen. Mindestens 50 m^2 (betrifft Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von unter 715 m^2) jedoch maximal 7 % der anrechenbaren Grundstücksfläche dürfen für Klein- und Anbauten genutzt werden. Ungeachtet davon gilt für die einzelnen Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV eine Grundfläche von höchstens 50 m^2.

Ausnützungstransfer
Art. 62 BO

Der Ausnützungstransfer war bislang nur in der Zentrumszone Kollbrunn möglich. Eine Verschiebung der vorhandenen Ausnützung kann jedoch auch in anderen Zonen zu einer optimalen Ausnützung der potenziellen Geschossflächen beitragen und somit den Ausbaugrad steigern, was eine Verdichtung der Bauzonen bewirkt. In benachbarten Grundstücken gleicher Zonenzuteilung kann folglich die Grundausnützung um max. 10 % erhöht werden (Bsp. W3 Erhöhung auf max. 66 %).

Abstellplätze für Motorfahrzeuge
Art. 68 BO

Die Systematik zur Ermittlung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird dahingehend angepasst, dass der Bedarf für die Bewohner bzw. Beschäftigten separat von den Besuchern bzw. Kunden ermittelt wird, was der Systematik der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen» entspricht (Stand: Fassung für die Vernehmlassung 15. Juni 2018, publiziert am 1. November 2018). Die konkreten Werte wurden entsprechend der bisherigen Bauordnung übernommen.

Der Vorteil der neuen Regelung liegt darin, dass die separate Berechnung den Anforderungen der Bewohner bzw. Beschäftigten und den Besuchern bzw. Kunden eher entspricht. Eine prozentuale Aufteilung der Abstellplätze, wie bis anhin, kann besonders bei einer geringen Anzahl der Abstellplätze kaum anteilsmässig erfolgen.

Mit der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 wurden zwei Anträge zu Art 68, Abstellplätze für Motorfahrzeuge angenommen:

- Die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze soll an die Hauptnutzfläche gemäss SIA geknüpft werden. Je 80 m^2 Hauptnutzfläche soll 1 PP erstellt werden. Unabhängig der HNF soll mindestens 1 PP / Wohnung realisiert werden – in Abänderung zum bisherigen Vorschlag von 1.5 PP / Wohnung.
- Vorplätze sollen zudem als Parkplätze angerechnet werden, wenn diese Vorplätze nicht als Durchfahrt für Dritte oder als Zufahrt zu Sammelgaragen dienen.

Reduktionsgebiete Abstellplätze

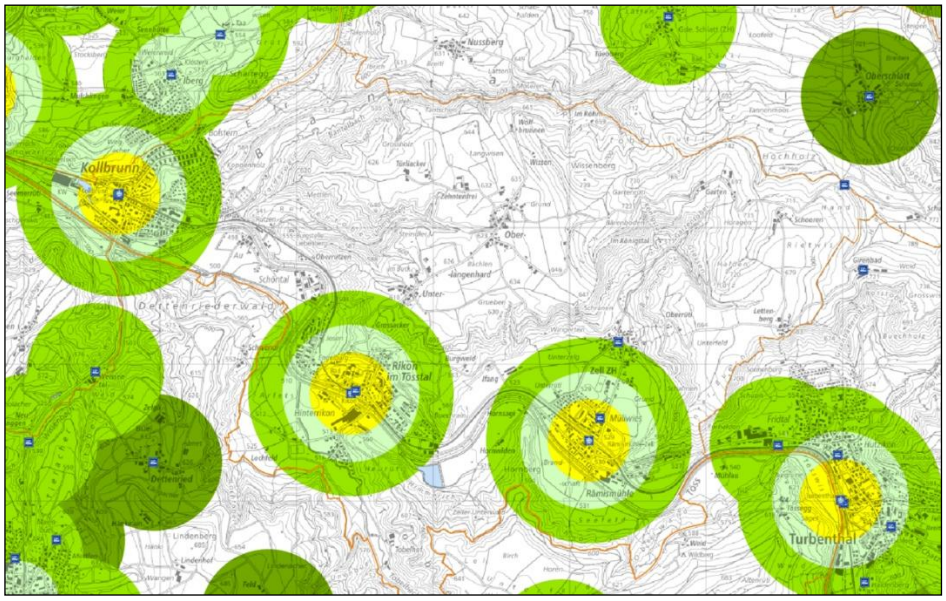


Abb. 42: ÖV-Güteklassen Fahrplanjahr 2021/2022 (www.maps.zh.ch, April 2022)

Entsprechend der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs sieht die Wegleitung Möglichkeiten zur Reduktion der Abstellplätze für Motorfahrzeuge vor. Rund um die drei Bahnhaltestellen in der Gemeinde Zell ist die ÖV-Güteklasse C vorhanden. Angelehnt an die ÖV-Güte wurden die Reduktionsgebiete A und B festgelegt. Bei der Abgrenzung wurden natürliche Hindernisse wie die Töss, Strassen- und Wegerschliessungen, Höhenunterschiede usw. berücksichtigt. In den Reduktionsgebieten wird eine Mindestanzahl Abstellplätze festgelegt, welche nachzuweisen sind. Auf die Festlegung von reduzierten, maximal möglichen Abstellplätzen wird verzichtet.

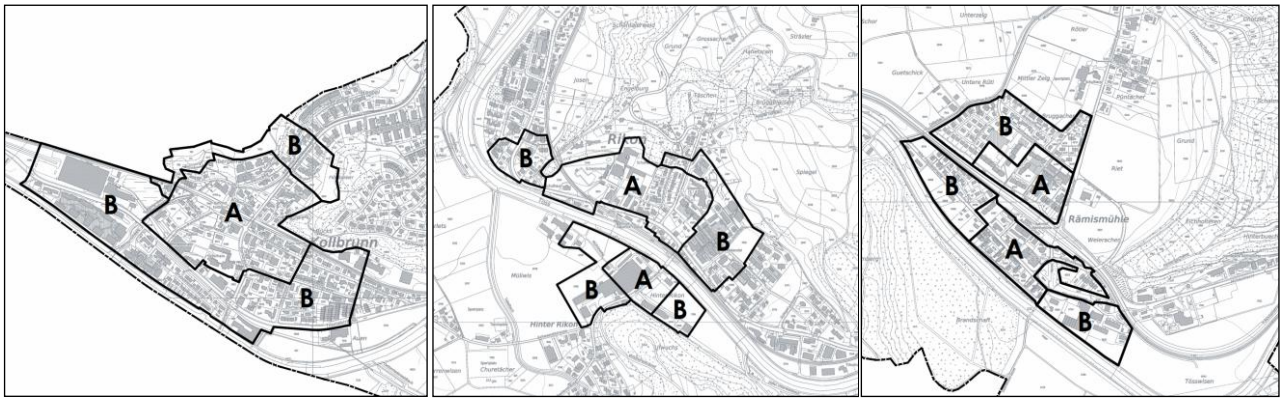


Abb. 43: Reduktionsgebiete Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Veloabstellplätze
Art. 69 BO

Gestützt auf die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes werden auch Vorgaben für die Veloabstellplätze aufgenommen bzw. erweitert. Zusätzlich zu den Wohnnutzungen werden so Abstellplätze für weitere Nutzungen neu ebenfalls geregelt.

6.2.4 Inkraftsetzung (Kap. 4 BO)

Inkraftsetzung
Art. 73 BO

Die bisherige Bestimmung zum Inkrafttreten der Bauordnung entspricht nicht mehr dem Verfahren gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich. Der Schlussartikel zum Inkrafttreten wird folglich dahingehend angepasst, dass die Bauordnung mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich wird. Die Gemeinde macht die Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG öffentlich bekannt.

6.3 Zielsetzungen Gestaltungsplanpflichtgebiete

Die Gestaltungsplanpflichtgebiete innerhalb des Gemeindegebiets wurden eingehend geprüft und bei Bedarf reduziert bzw. aufgehoben (Vgl. Kap. 4.4). Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur sowie der öffentlichen Bereiche wurde im Bahnhofsgebiet Rämismühle neu eine GP-Pflicht aufgenommen.

Für die verbliebenen und neuen Gestaltungsplanpflichtgebiete gilt es Zielsetzungen zu formulieren, welche bei der Erarbeitung eines Gestaltungsplans zu berücksichtigen und entsprechend aufzuzeigen sind. Unabhängig davon sind Qualitätskriterien gemäss § 71 und 79 ff PBG zu berücksichtigen.

Für die GP-Pflicht «Bolsternstrasse» in Kollbrunn werden keine Zielsetzungen formuliert, da nur noch kleine unbebaute Flächen vorhanden sind, welche durch Zielsetzungen unverhältnismässig eingeschränkt werden würden.

6.3.1 Kollbrunn, Metzgerareal

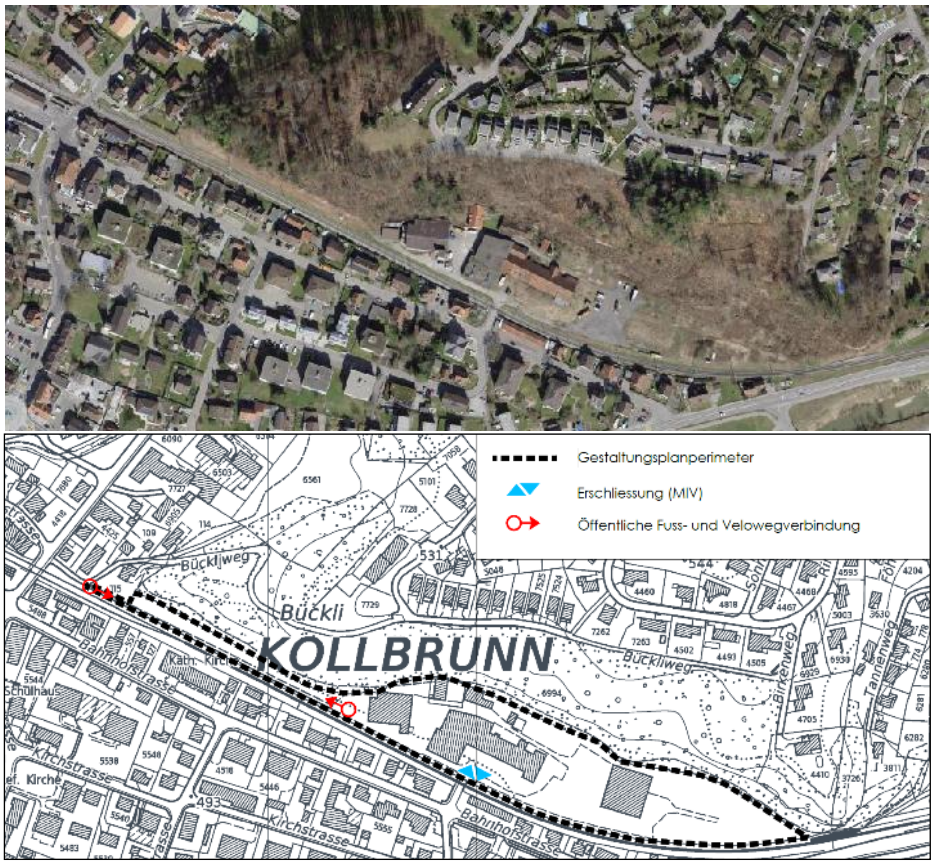


Abb. 44: Gestaltungsplanpflichtgebiet mit Skizze «Zielsetzung» Kollbrunn, Metzgerareal

Das Metzgerareal ist die bedeutendste Innenentwicklungsreserve der Gemeinde. Nahe am Bahnhof Kollbrunn gelegen, liegt es zwischen der Eisenbahnlinie und des Hangbereichs des «Bückli». Folgende Punkte sind aus der Sicht der Gemeinde bei einer Entwicklung des Areals besonders wichtig:

- Die Waldabstandslinien müssen im Rahmen des Gestaltungsplans überprüft und festgelegt werden. Die Baudirektion verlangt, dass dies in den Zielsetzungen der GP-Pflicht aufgenommen wird.
- Im Ortsteil Kollbrunn ist die Dichte im laufenden Planungshorizont gemäss regionalem Richtplan um 10 – 20 % zu steigern. Eine Erhöhung der Nutzungsdichte ist in Kollbrunn in der Zentrumszone (über die Sonderbauvorschriften) sowie im Metzgerareal zu erwarten. Die Bauzonenreserve soll deshalb mit einer hohen Nutzungsdichte genutzt werden.
- Die exponierte Lage an der Eisenbahnlinie führt zu Lärmimmissionen auf die neuen Siedlungsgebiete. Es ist deshalb bereits im Gestaltungsplanverfahren aufzuzeigen, wie mit der Lärmproblematik umgegangen wird.
- Für das Areal besteht ein geringer Erschliessungsspielraum. Die Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr soll entlang der Bahnlinie Richtung Bahnhof Kollbrunn erfolgen. Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr ist vom Bahnübergang ab der Bahnhofstrasse aufzuzeigen.

- In einem Teilbereich des GP-Pflichtgebiets besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser sowie eine mittlere Gefährdung durch Massenbewegungen. Im Gestaltungsplanverfahren soll deshalb bereits aufgezeigt werden, wie die Gestaltung erfolgen kann, damit die Gefährdung für das Gebiet reduziert werden kann.

Zielsetzungen Kollbrunn, Metzgerareal (Anhang Bauordnung)
Entsprechend den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde sind die Zielsetzungen im Anhang der Bauordnung aufgenommen worden:

- Die Waldabstandslinien sind im Rahmen des Gestaltungsplans zu überprüfen und festzusetzen.
- Das Gebiet hat eine Dichte von min. 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 min. 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 Hochwasser und Massenbewegungen geeignet begegnet werden kann.

6.3.2 Rikon, Schöntal

Die Einzonung Schöntal wurde von der Baudirektion nicht genehmigt. Folgende Punkte waren aus Sicht der Gemeinde bei einer Entwicklung des Areals besonders wichtig:

- Mit der Entwicklung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, liegt ein besonderes Augenmerk auf einer ökologisch wertvollen Entwicklung.
- Aufgrund der begrenzten Flächen für Arbeitsnutzungen in der Gemeinde wird die Einzonung zur An- bzw. Umsiedlung von lokalen Gewerbenutzungen benötigt. Die Flächen der Einzonung sollen deshalb effizient genutzt werden und mehrgeschossige Gewerbebauten vorgesehen werden.
- Die Einzonung bietet die Chance den Siedlungsrand aktiv zu gestalten. Dem Übergang zum Landwirtschaftsgebiet soll deshalb besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.
- Gewerbebauten, insbesondere die grossen Dachflächen bieten ein grosses Potenzial zur Förderung von erneuerbaren Energien über Solaranlagen. Das

Areal soll deshalb innerhalb der Gemeinde dahingehend eine Vorbildrolle einnehmen.

- Das Grundstück Nr. 7066 war bereits bei der vorhergehenden Entwicklung des Industriegebiets als Erschliessung für eine weitere Etappe vorgesehen. Die Erschliessung der Einzonung hat folglich ab dieser Parzelle zu erfolgen.
- Gemäss der Naturgefahrenkarte besteht in Teilbereichen eine Restgefährdung durch Hochwasser. Es wird zudem auf einen möglichen Grundwasseranstieg innerhalb des ganzen Perimeters hingewiesen. Den Gefährdungen wird in der Entwicklung geeignet begegnet werden müssen.

Zielsetzungen Rikon, Schöntal (Anhang Bauordnung)

Entsprechend den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde sind die Zielsetzungen im Anhang der Bauordnung aufgenommen worden:

- 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.

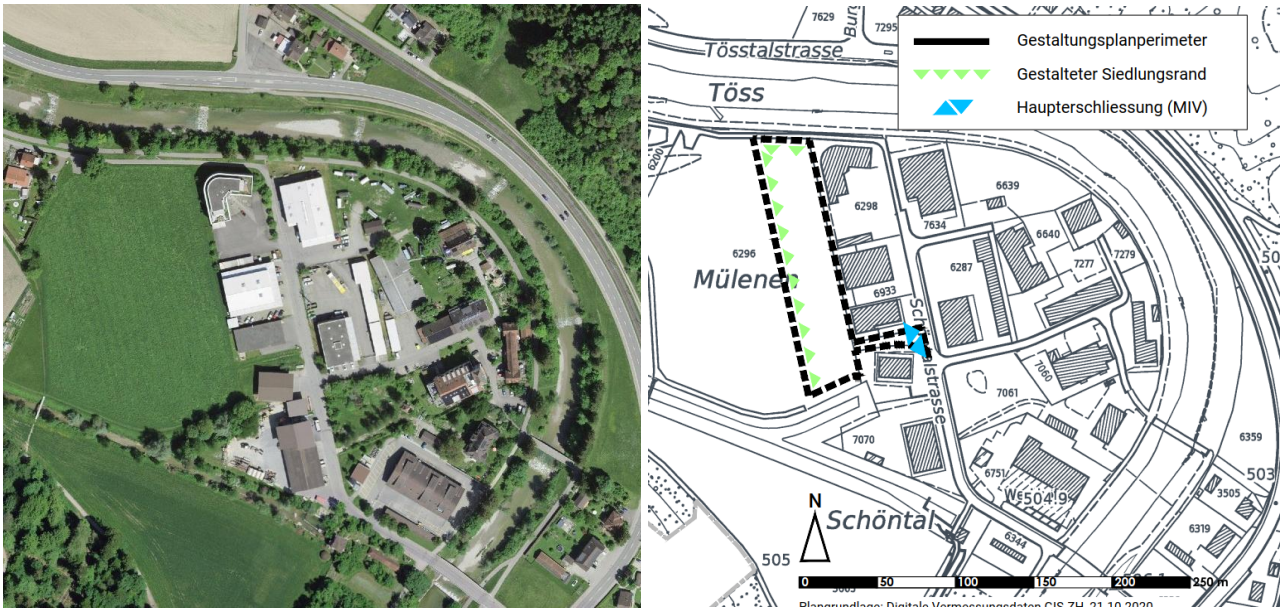


Abb. 45: Gestaltungsplanpflichtgebiet mit Skizze «Zielsetzung» Rikon, Schöntal (von der Baudirektion nicht genehmigt)

6.3.3 Rikon, Am Sunnehang



Abb. 46: Gestaltungsplanpflichtgebiet mit Skizze «Zielsetzung» Rikon, Am Sunnehang

Ergebnis Rekurs

Die Zielsetzungen mussten gemäss Entscheid Baurekursgericht im Gebiet Sonnenhang angepasst werden (Verzicht öffentliche Fuss- und Veloverkehrsverbindung, keine Bezeichnung der Lage der Erschliessung (MIV) und trotzdem weiterhin Erschliessung ab der Strasse Spiegelacker und keine Darstellung der Freiräume im Übersichtsplan).

Im ehemals grösstenteils unbebauten Gebiet in Rikon bestehen noch zwei zusammenhängende unbebaute Reserven ohne rechtskräftigen Gestaltungsplan innerhalb des GP-Pflichtgebiets. Eine davon ist die Fläche «Am Sunnehang». Diese ist von drei Seiten von grösseren Überbauungen und zur vierten Seite von einem Waldstück umgeben. Folgende Punkte sind aus der Sicht der Gemeinde bei einer Entwicklung der Fläche besonders wichtig:

- Keine weitere Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den Weg «Am Sunnehang».
- Für einen grossen Teilbereich des GP-Pflichtgebiets besteht eine geringe sowie mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Im Gestaltungsplanverfahren soll deshalb bereits aufgezeigt werden, wie die Gestaltung erfolgen kann, damit die Gefährdung für das Gebiet reduziert werden kann.

Zielsetzungen Rikon, Am Sunnehang (Anhang Bauordnung)

- 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.
- Entlang der Strasse Spiegelacker ist unter Berücksichtigung der geplanten Zufahrt eine Grünachse mit einer strassen- und platzbegleitenden Bepflanzung gemäss der Skizze vorzusehen.

- Es ist aufzuzeigen, wie der Gefährdung durch Hochwasser geeignet begegnet werden kann.

6.3.4 Rikon, Spiegelstrasse



Abb. 47: Gestaltungsplanpflichtgebiet mit Skizze «Zielsetzung» Rikon, Spiegelstrasse

Die unbebaute Fläche an der Spiegelstrasse ist eine bedeutende Bauzonenreserve für die Gemeinde. Der grosse Handlungsspielraum soll optimal genutzt werden. Folgende Punkte sind aus der Sicht der Gemeinde deshalb bei einer Entwicklung der Fläche besonders wichtig:

- Hochwertiger Abschluss der Überbauung der ehemals unbebauten, zentrumsnahen Gebiete bei gleichzeitig dichter Nutzung der unbebauten Flächen im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen.
- Schaffung von Freiräumen und attraktiven Platzstrukturen für das ganze Quartier.
- Öffentliche Wegeverbindungen in die angrenzenden Quartiere und zu den Naherholungsräumen.
- Umgang mit dem Strassenlärm durch die Tösstalstrasse.
- Keine weiteren Erschliessungswege des MIV. Die Anbindung der unterirdischen Parkierungsanlage erfolgt direkt ab der Spiegelstrasse.
- Für einen grossen Teilbereich des GP-Pflichtgebiets besteht eine geringe sowie mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Im Gestaltungsplanverfahren soll deshalb bereits aufgezeigt werden, wie die Gestaltung erfolgen kann, damit die Gefährdung für das Gebiet reduziert werden kann.

Zielsetzungen Rikon, Spiegelstrasse (Anhang Bauordnung)

- 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 Fusswegverbindung von min. 2 m Breite zwischen der Tösstalstrasse und dem Sunnehang vorzusehen.
- Die Gebäudehöhen sind in den Hangbereichen entsprechend anzupassen bzw. zu reduzieren.
- Es ist aufzuzeigen, wie der Gefährdung durch Hochwasser geeignet begegnet werden kann.

6.3.5 Bahnhof Rämismühle



Abb. 48: Gestaltungsplanpflichtgebiet mit Skizze «Zielsetzung» Rämismühle, Bahnhof

Das Gebiet im Bahnhofsquartier ist bereits überbaut. Für Weiterentwicklungen und Erneuerungen sind aus Sicht der Gemeinde folgende Punkte besonders wichtig:

- Attraktive öffentliche Platzbereiche im Umfeld des Bahnhofes. Die Setzung der Gebäude sowie die Gestaltung der Fassaden ist auf diese Plätze auszurichten.
- Verlegung der oberirdischen Parkplätze in unterirdische Sammelparkierungsanlagen.

- Ausbau der quartierinternen Durchwegung, ausgerichtet auf die verschiedenen Wunschziele (Bahnhof, Aufenthaltsbereiche, Naherholungsgebiete Töss).
- Umgang mit dem Strassenlärm durch die Tösstalstrasse und die Bahnlinie ohne räumlich trennende Elemente (wie z. B. Lärmschutzwände).
- In einem Teilbereich des GP-Pflichtgebiets besteht eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Im Gestaltungsplanverfahren soll deshalb bereits aufgezeigt werden, wie die Gestaltung erfolgen kann, damit die Gefährdung für das Gebiet reduziert werden kann.

Zielsetzungen Rämismühle, Bahnhof (Anhang Bauordnung)

- Im Gebiet ist eine städtebaulich hochwertige Überbauung zu entwickeln.
- In den Platzbereichen sind attraktive, öffentliche Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Die zu den Plätzen orientierten Fassaden sind entsprechend der öffentlichen Nutzung zu gestalten.
- Die Erschliessung der Gebiete erfolgt ab den bezeichneten Punkten. 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.
- Es ist eine attraktiv, öffentliche Fusswegverbindung von min. 2 m Breite zwischen dem Bahnhofplatz und der Alten Tösstalstrasse vorzusehen. Entlang des Weges ist eine attraktive Grünachse mit einer wegbegleitenden Bepflanzung gemäss der Skizze vorzusehen.
- Gegenüber der Tösstalstrasse sowie der Eisenbahnlinie ist die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung ohne Lärmschutzwände, mittels Landschaftselementen oder architektonischen Lösungen nachzuweisen.
- Es ist aufzuzeigen, wie der Gefährdung durch Hochwasser geeignet begegnet werden kann.

6.4 Qualitätssicherung Umgebungsgestaltung

Siedlungsentwicklung nach innen

Seit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung bekommt der Grundsatz Innen- vor Aussenentwicklung zusätzliche Bedeutung. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll mithelfen, die Zersiedlung der Landschaft zu begrenzen. Für die bestehenden Siedlungsgebiete bedeutet dies vor allem die Nutzung von Baulücken und Ausnützungsreserven sowie die Verdichtung bestehender Nutzungen (u. a. durch Auf- oder Umzonungen wie auch Anpassungen der Bauvorschriften).

Auswirkungen auf den Aussenraum

Die Siedlungsentwicklung nach innen führt meist zu einer baulichen Verdichtung der Flächen, welche zulasten der Umgebungsflächen gehen kann. Dichtere Nutzungen erfordern jedoch Qualitäten im Aussenraum, damit die

Lebensqualität beibehalten oder sogar erhöht werden kann. Die Interventionsmöglichkeiten im Aussenraum sind unterschiedlich. Über öffentliche Aussenräume kann der Austausch unter der Bevölkerung gefördert werden. Direkte Verbindungswege aus der Siedlung ermöglichen den Zugang zu den Naherholungsgebieten.

Bedeutung der Umgebungsgestaltung

Die Gestaltung des Aussenraums ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal. Diese Flächen dienen direkt den jeweiligen Bewohnern, können jedoch je nach Grösse auch Treff- und Aufenthaltspunkt für das angrenzende Quartier sein und so einen Mehrwert schaffen. Deshalb gilt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und mit neuen Potenzialen zu ergänzen.

Aussagen Räumliche Entwicklungsstrategie RES

Die Räumliche Entwicklungsstrategie RES sieht bezüglich der Freiräumentwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes vor, dass der öffentliche Raum mit Plätzen oder über die Gestaltung gestärkt wird. Es soll aber auch auf eine gute Begrünung bzw. naturnahe Umgebungsgestaltung bei Bauprojekten und Neugestaltungen geachtet werden. In der RES wurden folgenden Handlungsanweisungen formuliert:

- Bei grösseren Überbauungen mit Gestaltungsplanpflicht sei ein Umgebungsgestaltungskonzept von einer Fachperson zu erarbeiten (Art. 45 BO).
- Enge Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und Bauherrschaften bei der Erhaltung und Entwicklung der Grünräume (Richtlinie zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung Anhang B der Bauordnung).

6.4.1 Neue Vorschriften

Die Vorschriften zur Umgestaltung wurden hinsichtlich der Themen der Siedlungsökologie sowie den Auswirkungen bzw. Präventiven Massnahmen gegen den Klimawandel überprüft. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- **Umgebungsgestaltungskonzept (Art. 45 BO):** Gemäss der Handlungsanweisung der RES wird eine besonders gute Umgebungsgestaltung im Sinne von § 71 PBG mittels eines Konzepts bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen eingefordert. Dieses Konzept ist durch eine ausgewiesene Fachperson zu erarbeiten. Dies soll sicherstellen, dass Ausnützungsboni der Verfahren wiederum zu guten Gestaltungen der Umgebung und nicht nur zur baulichen Maximierung der Bauvolumen führen.
- **Unterirdische Entsorgungsstellen (Art. 45 Abs. 3 BO):** Zur besseren Regelung der Entsorgung sind bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen unterirdische Entsorgungsstellen vorzusehen, was positive Auswirkungen auf die Umgebungsgestaltung hat.
- **Flachdachbegrünung (Art. 63 Abs. 4 BO):** Mit der Zunahme an Flachdächern bei Neubauten sollen die Dächer, wo sie nicht begehbar und durch andere Anlagen besetzt sind, begrünt werden. Die begrünten Dachflächen ermöglichen der Fauna und Flora kleine Trittsteinbiotope.

- **Umgebungsgestaltung (Art. 64 Abs. 1 BO):** Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Die relevanten Elemente sind darzulegen, damit sie entsprechend geprüft werden können.
- **Bepflanzung & Bewirtschaftung (Art. 64 Abs. 2 BO):** Bei der Umgebung der Bauten ist auf einheimische und standortgerechte Bepflanzung mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu achten. In der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 wurde der Antrag angenommen, dass die Bedingung zu berücksichtigen ist, dass die Standortqualität dies zulässt. Ebenfalls wurde aufgenommen, dass das Pflanzen von invasiven Neophyten nicht zulässig ist.
- **Umgang mit dem Bestand (Art. 64 Abs. 3 BO):** Bestehende Vorgärten sowie die Bepflanzung sind möglichst zu erhalten. Bereits bewährte, gewachsene Strukturen sind gegenüber Neusetzungen zu bevorzugen.
- **Beurteilung der Umgebungsgestaltung (Art. 64 Abs. 4 BO):** Die gesamte Umgebungsgestaltung wird abgesehen von den Vorschriften gemäss der Richtlinie zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung beurteilt, welche im Anhang aufgenommen wird.
- **Bereich zu Strassen und Wegen (Art. 65 BO):** Längs von Strassen und Wegen soll nur ein Drittel der Grundstückslänge befestigt und für Park- und Vorplätze, Zufahrten sowie Hauseingänge genutzt werden. Dies soll verhindern, dass sich Wohn- oder Arbeitsnutzungen vollständig von den Strassen abwenden und der Strassenraum dadurch isoliert wird. Besonders die Quartierstrassen sind wichtige Aufenthaltsflächen, welche auf Interaktionen mit den angrenzenden Häusern und Nutzern angewiesen sind.
  Eine spezifische Tiefe, welche ab der Strasse begrünt werden muss, wird nicht festgelegt, da dies aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrössen und -formen nicht sinnvoll anwendbar wäre.
- **Lichtemissionen (Art. 67 BO):** Zur Verminderung negativer Auswirkungen von Siedlungsbeleuchtungen auf den Naturraum sowie Dritte wird die Lichtgestaltung neu geregelt. Generell sind die Lichtemissionen zu begrenzen, wo dies nicht notwendig ist.

Mit den neuen Vorschriften soll die Umgebung ökologischer, nachhaltiger sowie besser gestaltet werden. Dadurch können Qualitäten im Aussenraum auf privater (und öffentlicher) Stufe gesichert werden.

6.4.2 Richtlinie zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung

Neben den neuen Vorschriften zur Umgebungsgestaltung wird der Fokus besonders auf die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den Eigentümer*innen gelegt. Die Aufnahme von konkreten Vorschriften führt nicht zwangsläufig zu besseren Lösungen. Massgebend ist ebenfalls der Vollzug der Vorschriften bei der Beurteilung der Baugesuche.

Zu diesem Zweck wurde eine Richtlinie zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung ausgearbeitet. Die Richtlinie soll dabei ermöglichen, dass …:

- die Qualität in der Umgebungsgestaltung steigt.
- die Gemeinde eine qualitative Beurteilung der Umgebungsgestaltung vornehmen kann.
- die Grundeigentümer*innen abschätzen können, welche Gestaltung der Umgebung zu einem positiven Bescheid führen kann.
- im Austausch ungenügende Bereiche und Verbesserungsmöglichkeiten einfach aufgezeigt werden können.
- schwierige Grundvoraussetzungen des Grundstücks (grosse notwendige Erschliessungsflächen, schattigere Bereiche etc.) über andere Kriterien der Umgebungsgestaltung kompensiert werden können.
- die positiven Beispiele zur Umgebungsgestaltung bei interessierten Grundeigentümer*innen zu freiwilligen Verbesserungen der Umgebungsgestaltung führen können.

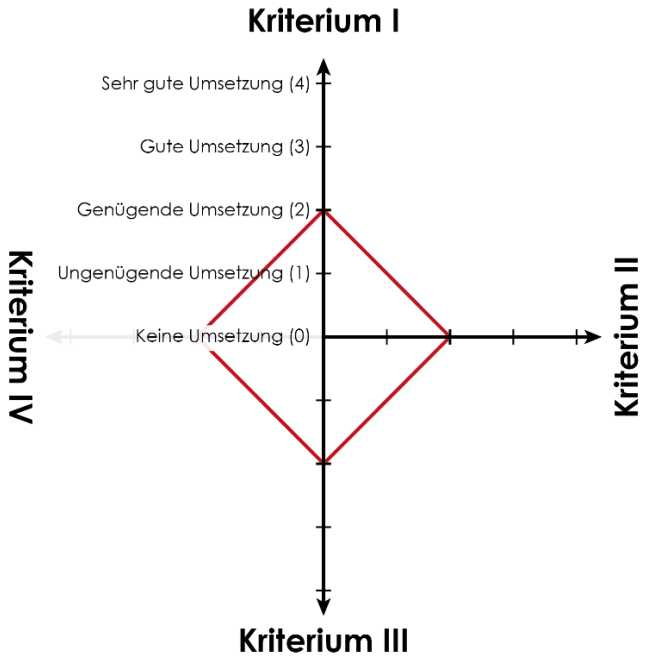


Abb. 49: Raster zur Beurteilung eines Themenbereichs

Die Richtlinie wird für die drei Themenbereiche «Einfriedigungen», «Spiel- und Ruheflächen» sowie «Gartenbereiche» angewandt. Je Themenbereich werden vier Beurteilungskriterien herangezogen. Die Beurteilung der einzelnen Kriterien zeigt den Erfüllungsgrad der Lösung in Schritten von 0.5 auf einer Skala zwischen 0 («schlechte oder keine Umsetzung») bis 4 («sehr gute Umsetzung»). Resultiert über alle Kriterien ein Schnitt von 2 («genügende Umsetzung») oder höher, so kann von einer genügenden Umgebungsgestaltung gesprochen und eine Bewilligung ausgesprochen werden.

Themenbereich «Einfriedigungen & Mauern»

Einfriedigungen sind bezüglich der Grundmasse bereits im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (§ 178 EG ZGB) geregelt. Die konkrete Gestaltung der Einfriedigungen hat neben den reinen Abmassen einen grossen Einfluss auf die Gesamtwirkung, weshalb bewilligungspflichtige Einfriedigungen gemäss EG ZGB qualitativ beurteilt werden sollen. Folgende Kriterien werden für die Einfriedigungen & Mauern angewandt:

Kriterium «Länge / Höhe»

Beurteilung des vertikalen sowie horizontalen Ausmasses der Einfriedigung & Mauer.
Grundsätzlich gilt, je höher und länger, desto grösser wird die Trennwirkung. Die Beurteilung wird folglich tiefer ausfallen, da verhindert werden soll, dass die Umgebungsflächen zu stark voneinander abgetrennt werden.

Kriterium «Strukturierung»

Die Oberfläche wird sorgfältig gestaltet. Werden verschiedene Strukturen verwendet, so müssen diese miteinander verträglich sein.
Grundsätzlich gilt, je mehr unterschiedliche – nicht miteinander harmonierende – Strukturen vermischt werden, desto unruhiger wirkt die Einfriedigung bzw. Mauer. Die Beurteilung wird folglich tiefer ausfallen, da unruhige Strukturen negative Auswirkungen auf die Wahrnehmung des Ortsbildes sowie des Aussenraums haben.

Kriterium «Materialisierung»

Die Farbgestaltung erfolgt einheitlich bzw. sorgfältig auf die bestehende Situation. Natürliche und werthaltige Materialien werden verwendet.
Grundsätzlich gilt, je natürlicher und einheitlicher die Materialisierung gewählt wird, desto weniger wirkt die Einfriedigung als Trennelement bzw. die Mauer als störend. Die Beurteilung wird folglich höher ausfallen, da materiell gut integrierte Einfriedigungen & Mauern weniger zur Geltung kommen.

Kriterium «Visuelle Durchlässigkeit»

Beurteilung des Ausmasses der verbleibenden Einsicht bzw. Stärke der visuellen Abgrenzung.
Grundsätzlich gilt, je visuell undurchlässiger, desto stärker wirkt die Einfriedigung als Trennelement. *Die Beurteilung wird folglich tiefer ausfallen, da undurchlässige Einfriedigungen stärker zur Geltung kommen.*

Das Kriterium «visuelle Durchlässigkeit» wird bei Mauern nicht beurteilt.

Beispiele für die Beurteilung

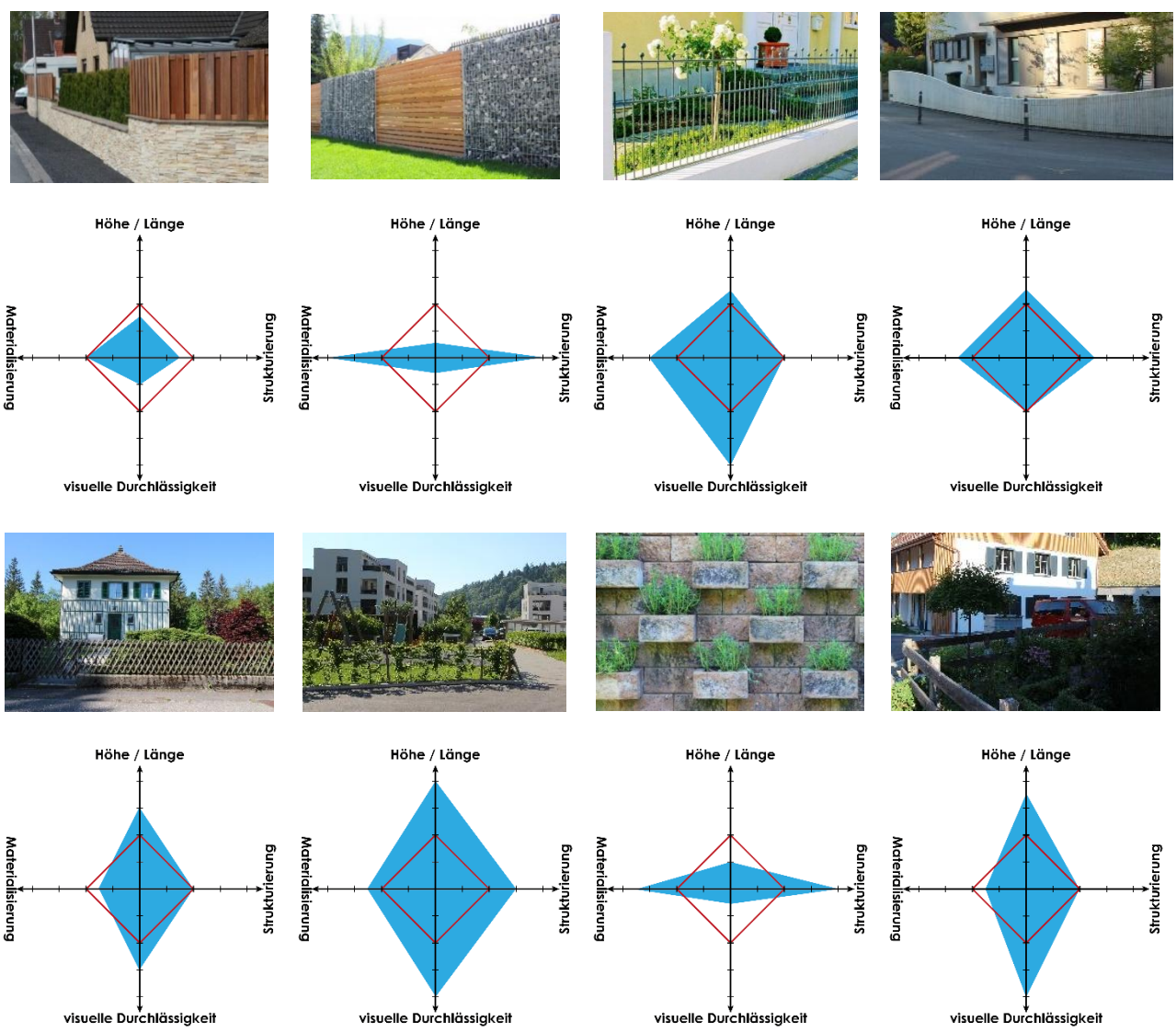


Abb. 50: Beurteilungsbeispiele von Einfriedigungen & Mauern

Themenbereich «Spiel- und Ruheflächen»

Die Bauordnung der Gemeinde Zell sieht vor, dass bei Mehrfamilienhäusern min. 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche für Spielflächen vorzusehen sind (Art. 61 BO/neu Art. 73 BO). Ein grosser Teil der Umgebung wird folglich für Spiel- und Ruheflächen verwendet. Damit qualitative Spielflächen entstehen können, welchen die Bewohnenden regelmässig nutzen, werden folgende Kriterien zur Beurteilung der Spielplätze & Ruheflächen angewandt:

Kriterium «Lage / Ausrichtung»

Die Flächen befinden sich an attraktiver, möglichst zentraler Lage mit guter Besonnung.
Grundsätzlich gilt, je zentraler (innerhalb der Überbauung) und sonniger die Flächen gelegen sind, desto häufiger werden sie genutzt. Die Beurteilung wird folglich höher ausfallen, da gut gelegene Flächen häufiger genutzt werden.

Kriterium «Ausrüstung»

Es bestehen vielfältige, abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten (min. 3). Darüber hinaus sind Flächen zur freien Nutzung vorgesehen.
Grundsätzlich gilt, je mehr Spielmöglichkeiten (inkl. freie Flächen) bestehen, desto interessanter ist die Fläche für die Nutzer. Die Bewertung wird folglich höher ausfallen, da gut ausgestattete Spielplätze häufiger besucht werden.

Kriterium «Anbindung»

Die Flächen sind über Wege und Plätze von verschiedenen Seiten einfach erreichbar und können von den dazugehörenden Wohngebäuden eingesehen werden.
Grundsätzlich gilt, je eingebundener die Spielplätze und Ruheflächen ins Quartier sind, desto häufiger werden sie benutzt. Die Bewertung wird folglich höher ausfallen, da von einer guten Anbindung auch das Quartier einen Mehrwert erhält.

Kriterium «Gestaltung»

Die Materialisierung der Elemente ist zweckmässig und ermöglicht eine langlebige Nutzung. Die Anordnung der Elemente, unterstützt durch Landschaftselemente sowie die Bepflanzung ermöglichen abwechslungsreiche Nutzungsbereiche.
Grundsätzlich gilt, je abwechslungsreicher die Flächen gestaltet sind, desto mehr Nutzer fühlen sich angesprochen und nutzen die Flächen. Die Beurteilung wird folglich höher ausfallen, da eine höhere Nutzungsintensität eine Belebung des Quartiers ermöglichen kann.

Anwendungsbereich

Die Richtlinie im Themenbereich «Spielplätze & Ruheflächen» wird nur für Mehrfamilienhäuser angewandt. Für Einfamilienhäuser hat die Richtlinie keine direkte Anwendung, da gemäss Bauordnung keine Spiel- und Ruheflächen vorgeschrieben sind. Interessierte Grundeigentümer*innen können die Richtlinie jedoch auf freiwilliger Basis ebenfalls beiziehen.

Beispiele für die Beurteilung

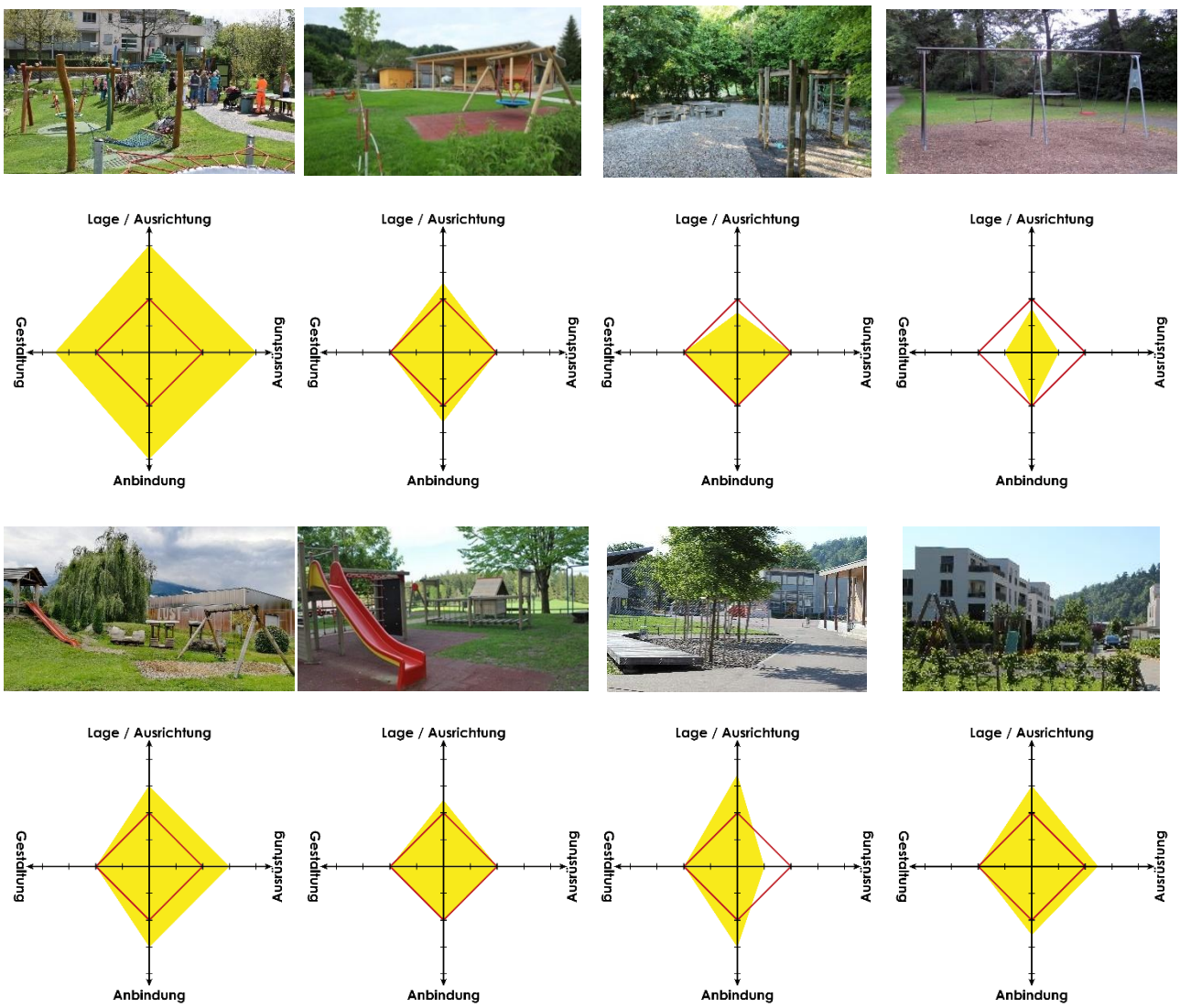


Abb. 51: Beurteilungsbeispiele von Spiel- und Ruheflächen

Themenbereiche «Gartenbereiche»

Qualitäten im Gartenbereich können verschiedene positive Effekte haben. Durch Strukturen bzw. Bepflanzungen können Gärten innerhalb der Siedlung kleinräumliche Beiträge zu einer diversen Siedlungsökologie leisten sowie das Mikroklima positiv beeinflussen. Zur Beurteilung der Gartenbereiche werden folgende Kriterien herangezogen:

Kriterium «Versickerung»

Es bestehen grosse natürliche Retentionsflächen, welche nicht verdichtet oder unterbaut sind.
Grundsätzlich gilt, je wasserdurchlässiger grosse Flächen der Gartenbereiche sind, desto weniger Wasser fliesst oberflächig ab. Die Bewertung wird folglich höher ausfallen, da der natürliche Wasserkreislauf gestärkt, einer Überlastung der Abwasserkanäle entgegengewirkt und die Gefährdung durch Oberflächenabfluss vermindert werden kann.

Kriterium «Mikroklimaregulierung»

Die Gestaltung der Gartenbereiche führt dazu, dass Extreme des Mikroklimas gedämpft werden (z. B. Hitzeinseln, Luftbahnen, Austrocknung des Bodens etc.).
Grundsätzlich gilt, je mehr Gartenbereiche Ausgleichsmöglichkeiten für Wetterextreme bieten, desto klimaregulierender sind sie. Die Beurteilung wird folglich höher ausfallen, da die Quartiere resilienter gegenüber Wetterextremen werden.

Kriterium «Nutzungsvielfalt»*

Die Gartenbereiche sind nicht vollständig ausdifferenziert und ermöglichen den Bewohner so verschiedene Nutzungen. Freie nutzbare Flächen können nach den Bedürfnissen der Bewohner bespielt werden.
Grundsätzlich gilt, je vielfältiger die Gartenbereiche genutzt werden können, desto häufiger werden sie benutzt und wertgeschätzt. Die Beurteilung wird folglich höher ausfallen, da vielfältige Gartenbereiche den Bewohnern einen Mehrwert bieten.

* Dieses Kriterium wird bei Mehrfamilienhäusern angewandt und betrifft die Einfamilienhäuser nicht.

Kriterium «Biodiversität»*

Verschiedene Strukturen und Bepflanzungen sowie deren Bewirtschaftung können diverse Lebensräume für die Fauna und Flora innerhalb der Siedlung schaffen.
Grundsätzlich gilt, je diverser Gartenbereiche gestaltet sind, desto mehr ökologisch wertvolle (Klein-)Lebensräume können geschafft werden. Die Beurteilung wird folglich höher ausfallen, da ein Beitrag für die Biodiversität innerhalb der Siedlung erreicht werden kann.

Beispiele für die Beurteilung

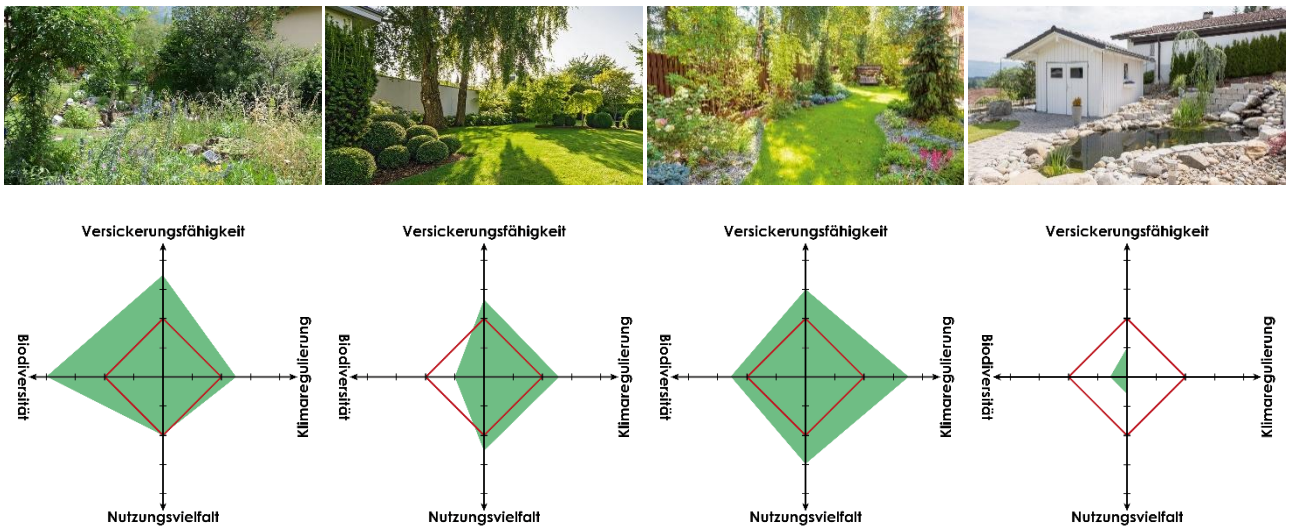


Abb. 52: Beurteilungsbeispiele von Gartenbereichen

Anwendung bei grösseren Überbauungen

Bedeutung

Besonders bei grossen Überbauungen ist eine sorgfältig gestaltete, attraktive Umgebung wichtig. Die Möglichkeiten zur grossflächigen Überbauung ermöglichen zusammenhängende und gut ausgestattete Umgebungsräume. Bei Arealüberbauungen, Mehrfamilienhäuser und Überbauungen auf Grundlage eines Gestaltungsplans soll die Beurteilung folglich über alle Themenbereiche erfolgen.

Interessenabwägung

Die vielfältigen Ansprüche an solche Projekte können jedoch dazu führen, dass bei einzelnen Punkten der Umgebungsgestaltung Abstriche gemacht werden müssen. Zum Beispiel kann eine grosszügige Bepflanzung durch eine unterirdische Parkierungsanlage erschwert werden. In diesem Fall gilt es die Interessen nach einer diverseren Bepflanzung mit dem Ziel einer Verdichtung und Verlagerung der Abstellplätze gegeneinander abzuwägen.

Beurteilung

Die Beurteilung für Arealüberbauungen, Mehrfamilienhäuser und Überbauungen auf Grundlage eines Gestaltungsplans erfolgt anhand *der vier Pflichtkriterien «Lage / Ausrichtung, Spielplätze & Ruheflächen», «Ausrüstung, Spielplätze & Ruheflächen», «Biodiversität, Gartenbereiche» und «Nutzungsvielfalt, Spielplätze & Ruheflächen» sowie den vier bestbeurteilten weiteren Kriterien der drei Themenbereiche*. Aufgrund der grossen Bedeutung der Umgebungsflächen bei Überbauungen ist ein höherer Beurteilungsdurchschnitt von 2.5 erforderlich.

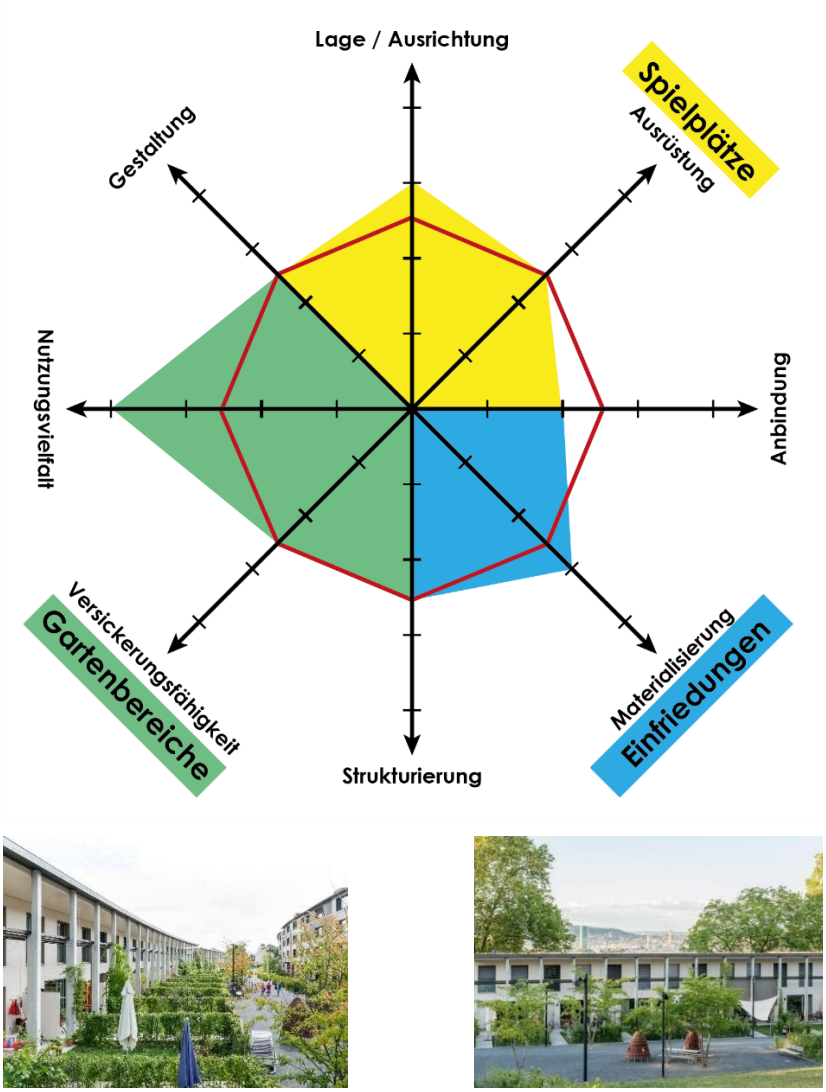


Abb. 53: Bewertungsbeispiel grössere Überbauung,

7. Auswirkungen

7.1 Einwohnerkapazität

Abschätzung Einwohnerkapazität

Basierend auf der bestehenden Einwohnerzahl, der Abschätzung der Potenziale innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen sowie den Aufzonungen im Rahmen der Gesamtrevision lässt sich eine Abschätzung der Einwohnerkapazität im Zonenplan für die nächsten 15 Jahre vornehmen. Diese Abschätzung ist so zu verstehen, dass die unbebauten Parzellen sowie die Geschossflächenreserven vollständig genutzt werden und die Kapazitäten im Zonenplan vollständig aktiviert werden.

	Einwohner
Einwohnerzahl 2020	ca. 6’400
Bestehende Kapazitäten rechtskräftige Nutzungsplanung	
Steigerung Ausbaugrad auf 80 % (Kap. 3.5)	1’100
Potenziale unbebaute Bauzonen (Kap. 3.5)	290
Änderungen Gesamtrevision	
Zusammenlegung W2b und W2c	30
Aufzonung Metzgerareal	140 - 170
Aufzonung Spiegelstrasse	40
Total	ca. 8’000

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung entstehen rund 210 bis 240 neue Einwohnerpotenziale. Diese werden rein durch die Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete erreicht. Die Einwohnerkapazität beträgt rund 8’000 Einwohnern.

Einordnung Wachstum

Das jährliche Wachstum der Einwohnerzahl liegt unter dem durchschnittlichen Wachstum der letzten 20 Jahre von 2.1 %. Die Gemeinde kann mit diesem tieferen Wachstum beim Ausbau der kommunalen Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung, Schulen, weitere Werke) Schritt halten.

Dichtevorgaben regionaler Richtplan

Die Vorgaben zur Steigerung der Dichte des kantonalen Richtplans können in den einzelnen Ortsteilen erreicht werden. Im Ortsteil Kollbrunn ist eine Dichtesteigerung im Bereich von rund 15 % möglich (Vorgabe regionaler Richtplan: 10 bis 20 %). Im Ortsteil Rikon ist eine Verdichtung im Bereich von rund 9 % möglich, in den Ortsteilen Rämismühle und Zell sind keine bedeutenden Verdichtungen vorgesehen oder bedeutende unbebaute Potenziale vorhanden.

Dies deckt sich mit den Vorgaben des regionalen Richtplans von Verdichtungen zwischen 0 bis 10 %.

7.2 Arbeitsplatzkapazitäten

Bedarfsgerechtes Angebot

Mit der Erweiterung der Arbeitszone Schöntal können bedarfsgerechte Möglichkeiten für produzierendes bzw. verarbeitendes KMU-Gewerbe geschaffen werden. Zusammen mit den strategischen Reserven in Hinder Rikon stehen Flächen zur Ansiedlung von vielfältigen Arbeitsplätzen zur Verfügung. Dies kann nahe Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort der Bevölkerung der Gemeinde unterstützen.

Vorgaben regionaler Richtplan

Mit dem Entwurf des Zonenplans kommt die Gemeinde dem Ziel zum «Erhalt und Förderung von Arbeitsplatzgebieten von regionaler Bedeutung» des regionalen Richtplans nach. Mit der Industriezone ist die Hauptfunktion primär die Produktion bzw. das Gewerbe und sekundär Dienstleistungen. Detailhandel sind in diesen Gebieten ausgeschlossen.

7.3 Siedlungsentwicklung nach innen

Verdichtung

An den geeigneten Orten werden Verdichtungen durch Aufzonungen erreicht und somit eine Siedlungsentwicklung nach innen vorgenommen. Mit der Zusammenlegung der W2b und W2c zur Wohnzone W2 werden Nutzungsverdichtungen erreicht unter der Einhaltung von Gebäudevolumen, welche bereits rechtskräftig möglich sind. Die Verdichtung fokussiert sich vor allem auf die bahnhofsnahen Gebiete in Kollbrunn und Rikon. In der Gemeinde sind dies die richtigen Flächen für eine Verdichtung, da sie zentral gelegen, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind und nahe zu grossen Schulanlagen sind.

Qualitäten schaffen

Damit die bauliche Verdichtung nicht zulasten der Lebensqualität erfolgt, wurde der Fokus auf der Schaffung von (neuen) Qualitäten gelegt. Mit der Verbesserung der Umgebungsgestaltung können neue Qualitäten bereits im Kleinen bei Einzelprojekten aber vor allem bei grösseren Überbauungen geschaffen werden, welche einen positiven Einfluss auf die Aufenthaltsqualitäten haben können. Weitere Aspekte wie Platzstrukturen oder eine durchlässige Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr werden in den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflichtgebiete festgehalten.

7.4 Mehrwertausgleich und Mehrwertprognose

Für Mehrwerte, welcher durch Planungsmassnahmen entstehen, wird die kantonale bzw. kommunale Mehrwertabgabe erhoben.

Mehrwertprognose: Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von CHF 30'000.– liegen. Die Mehrwertprognose erfolgt nach dem kantonalen Landpreismodell.

Kantonale Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen oder Umzonungen von Flächen der Zone für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Folgende Planungsmassnahmen fallen unter die kantonale Mehrwertabgabe:

- Landwirtschaftszone Lk zu Wohnzone W3 (Zell, Unterrüti, Kap. 4.2.1)
- Landwirtschaftszone Lk zu Industriezone I (Rikon, Schöntal, Kap. 4.3.3)
- Landwirtschaftszone Lk zu Zone für öffentliche Bauten ÖB (Rikon, Parkplatz Nord, Kap. 4.3.5)
- Landwirtschaftszone Lk zu Zone für öffentliche Bauten ÖB (Rikon, Parkplatz Süd, Kap. 4.3.5)
- Landwirtschaftszone Lk zu Wohnzone W3 (Rämismühle, Bahnhof, Kap. 4.3.10)

Kantonale Mehrwertprognose

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung werden **CHF 1'779'496.– an Mehrwerten geschaffen**, welche vom **kantonalen Mehrwertausgleich betroffen** sein können. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden durch den Kanton über die kantonale Mehrwertprognose zu deren Grundstücke brieflich informiert.

Kommunale Mehrwertabgabe

Für Mehrwerte, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe fällig. Eine Abgabe wird dann fällig, wenn das Grundstück grösser als 1'200 m^2 (Freifläche) oder der Mehrwert grösser als CHF 250'000.– ist. Für die Berechnung der kommunalen Mehrwertabgabe werde vom CHF 100'000.– abgezogen. Auf den Restbetrag wird ein Mehrwertabgabesatz von 25 % fällig. In der Gesamtrevision werden folgende Auf- oder Umzonungen vorgenommen, welche Mehrwerte generieren und potenziell mehrwertabgabepflichtig sind.

- Technische Bereinigung Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 und Wohnzone W2 (Kollbrunn, Kap. 4.2.1)
- Umzonung Wohnzone W2b zu Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 (Rikon, Kap. 4.2.1)
- Zusammenlegung Wohnzone W2b und W2c zu Wohnzone W2 (Kap. 4.3.1)
- Aufzonung Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 zu Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 (Kap. 4.3.2)

- Aufzonung Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zu Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 und Aufzonung Wohnzone W2c zu Wohnzone W3 (Kap. 4.3.7).

Kommunale Mehrwertprognose

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung werden **CHF 8'627'833.– an Mehrwerten geschaffen**, welche vom **kommunalen Mehrwertausgleich betroffen** sein können. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden durch die Gemeinde über die kommunale Mehrwertprognose zu deren Grundstücke brieflich informiert.

7.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Wohngebiete und Verkehr

Die vorgesehenen Aufzonungen in der Gesamtrevision können zu erhöhten Einwohnerzahlen und somit auch zu Mehrverkehr führen. Aufgrund der zentralen Lage und Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr soll der Mehrverkehr entsprechend abgeschwächt werden. Für grössere Areale sind in den Gestaltungsplanpflichten attraktive öffentliche Fuss- und Radwege aufzuzeigen, damit der kommunale Verkehr vermehrt auch über den Fuss- und Veloverkehr erfolgt. Weitere verkehrliche Verbesserungen hin zum Fuss- und Veloverkehr werden in der Teilrevision Richtplanung im kommunalen Verkehrsplan festgelegt.

Arbeitsgebiete und Verkehr

Die Erweiterung der Industriezone Schöntal erfolgt an einem Arbeitsplatzschwerpunkt, welcher direkt und barrierefrei an die Tösstalstrasse angebunden ist. Die Auswirkungen der Erweiterung auf Wohngebiete sind deshalb gering.

7.6 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Entwicklungen der grossen Areale «Metzgerareal» Kollbrunn und «Spiegelstrasse» Rikon können das Ortsbild beeinflussen. Besonders das Metzgerareal liegt an isolierter Lage zwischen Bahnlinie und dem Bückli-Hang. Entsprechend wird eine städtebaulich hochwertige, gestalterisch und landschaftlich sorgfältig eingebettete Bebauung im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht verlangt. Beim Areal Spiegelstrasse wird ein hochwertiger Abschluss der Überbauung der ehemals unbebauten, zentrumsnahen Gebiete verlangt. Zudem sind die Gebäudehöhen den Hangbereichen entsprechend anzupassen bzw. zu reduzieren. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die beiden Areale sich passend ins Ortsbild integrieren.

Ortsbild Kernzonen

In den Kerngebieten wurden die Vorschriften, wo notwendig präzisiert. Festlegungen, welche die Möglichkeiten einschränken, jedoch nicht zwingend zu besseren Lösungen führen, wurden aufgehoben. Bei den Anpassungen der Kernzonenvorschriften wurden hauptsächlich kleine Änderungen

vorgenommen. Die Kernzonenpläne, mit der Einteilung der Bauten in Typen A und B sowie den Erweiterungsmöglichkeiten, wurden eingehend überprüft und bei Bedarf angepasst. Mit der Überprüfung wurde auch das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Landschaftsbild

Auf die Umgebung und Landschaft sind kaum Auswirkungen infolge der Gesamtrevision zu erwarten. Mit der Einzonung der Industriezone Schöntal wird nur eine Erweiterung vorgenommen. Zur Sicherung der landschaftlichen optimalen Einbindung soll der Siedlungsrand gut gestaltet werden.

7.7 Öffentliche Bauten

Bestehende öffentliche Nutzungen wurden in der Gesamtrevision in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Damit wird eine zweckmässige Zonenzuteilung erreicht und die entsprechenden Nutzungen gesichert. Ausbauten der öffentlichen Bauten und Anlagen sind zurzeit nicht notwendig, weshalb keine neuen Zonen für öffentliche Bauten ausgeschieden werden mussten.

7.8 Umwelt/Landschaft/Erholung

Grundwasser

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich A_u gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 verwiesen (Download: www.awel.ch → Bauen in Grundwasservorkommen / Kanton Zürich (www.zh.ch)).

Kataster der belasteten Standorten KbS

Die Änderungen der Gesamtrevision sind nicht vom Kataster der belasteten Standorte betroffen.

Strahlung / NIS

Im Gemeindegebiet verläuft eine Höchstspannungs- und eine Hochspannungsleitung, zu welcher ein Unterwerk im Gebiet Ifang besteht. Ein Ausbau der Bahnlinie hinsichtlich NIS (Nichtionisierende-Strahlung) ist im Rahmen des Ausbauprojektes nachzuweisen. Bezüglich der Gesamtrevision der Ortsplanung sind keine Planungsmassnahmen ersichtlich, welche im Konflikt mit NIS stehen.

Energie

In der Gesamtrevision wurden keine spezifischen Energievorschriften umgesetzt.

Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen sind von der Gesamtrevision nicht betroffen.

Wald

Mit Ausnahme der Aufzonung Metzgerareal sind keine Auswirkungen der Gesamtrevision auf den Wald zu erkennen. Die bestehenden Waldabstandslinien im Metzgerareal, festgelegt mit dem Waldabstandslinienplan von 1996 sind mit der Aufzonung zu einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 zu überprüfen. Das Verfahren der Anpassung der Waldabstandslinie soll dabei mit dem Gestaltungsplanverfahren koordiniert werden.

7.9 Naturgefahren

Grosse Teile des Siedlungsgebiets von Rikon und Zell weisen eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser auf. Diese Gefährdungen gehen hauptsächlich auf den Bolsternbach, Zellerbach und den Rikoner Dorfbach zurück. Im Massnahmenplan Naturgefahren vom 13. Juni 2017 wird aufgezeigt, welche Massnahmen zur Verringerung der Gefährdung in der 1. Priorität angegangen werden sollen.

Nr.	Gewässer-name	Massnahmen Beschrieb	Kosten-klasse	Nutzen / Kosten	Prio	Umsetzung
1-0	Bolstern-bach	Variantenstudium			1+	**2023**
1a	Bolstern-bach	Hochwasserrückhaltebecken	VII	2.4	1	**2024 bis 2027**
7-0	Rikoner Dorfbach	Vorgezogene Studie			1+	**2023**
7.2	Rikoner Dorfbach	Durchlass ersetzen	IV	1.3	1	**2028 bis 2031**
7.3	Rikoner Dorfbach	Gerinneausbau im unteren Abschnitt	VI	0.2		
10-0	Zellerbach	Variantenstudium			1+	**2018**
10.1a	Zellerbach	Entlastungskanal	VI	2.7	1+	**2019 bis 2023**
10.2	Zellerbach	Vollausbau im unteren Abschnitt	VI	4.4	1+	
11a	Bach von Ober-Rüti	Bachverlegung	IV	13.7	1+	**2019 bis 2023**
12 / 13	Massnahmenkonzept Objektschutz (Informationsschreiben)		-	-	1	**2017**
15	Erarbeitung eines Unterhaltskonzepts für alle Gemeindebäche		-	-	1	**2018**

Abb. 54: Massnahmen der 1. Priorität in der Gemeinde Zell (Massnahmenplan Naturgefahren, 2017)

Verbesserung bezüglich der Gefährdungslage

Entsprechend dem Massnahmenplan werden Hochwasserschutzmassnahmen am Zellerbach geplant, welche sich aufgrund verschiedener Problemstellungen verzögern. Vorerst soll deshalb der Hochwasserschutz am Rikoner Dorfbach vorgenommen werden.

Die Gemeinde ist folglich daran, die Gefährdung durch Hochwasser im Siedlungsgebiet zu reduzieren. Die verbleibende Restgefährdung ist durch die Grundeigentümer zu berücksichtigen.

Im Metzgerareal befinden sind nur Kleinstflächen von einer mittleren Gefährdung durch Massenbewegungen betroffen. Das Schadenspotenzial wird folglich nicht wesentlich erhöht.

Hohe Gefährdung

Im Gemeindegebiet bestehen vereinzelte hohe Gefährdungen durch Hochwasser oder Massenbewegungen. Abgesehen von den hohen Gefährdungen ausserhalb der Bauzone können sechs Bereiche innerhalb der Bauzonen mit einer hohen Gefährdung ausgemacht werden. Bei den sechs Bereiche handelt es sich um bereits bebaute Bauzonen, bei welchen keine weitere Entwicklung zu erwarten ist.

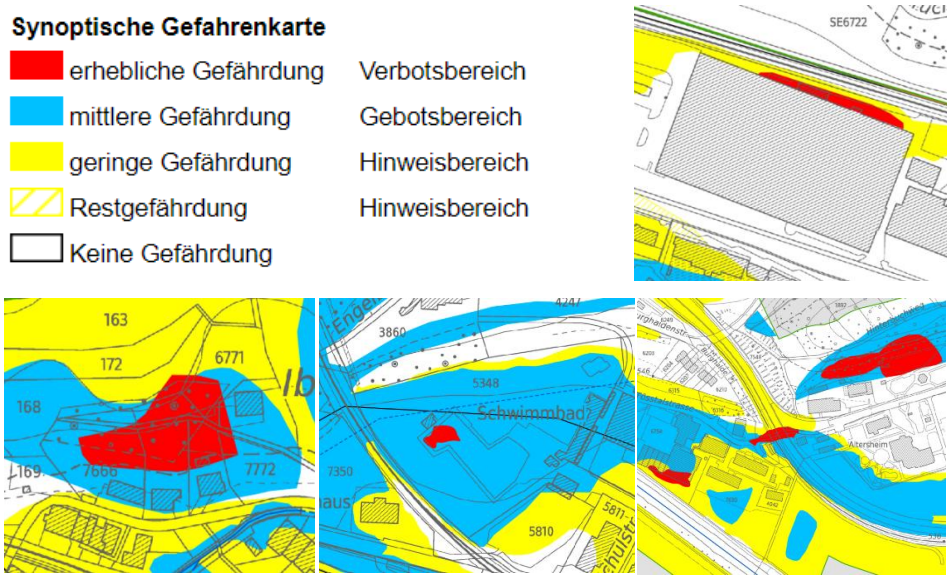


Abb. 55: Bauzonen mit hoher Gefährdung in der Gemeinde Zell (AWEL - Abteilung Wasserbau)

7.10 Fazit

Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung

Die vorliegende Gesamtrevision berücksichtigt die Leitfragen (in Übereinstimmung mit Art. 15 RPG) der Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung (Kreisschreibens der Baudirektion vom 4. Mai 2015).

Überkommunale Richtpläne

Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden erfüllt. Ebenso verhält es sich mit der, sich in der Überarbeitung befindlichen, Teilrevision des kantonalen Richtplans.

Kantonales Raumordnungskonzept

Die Anforderung für den Handlungsraum «Landschaft unter Druck» gemäss kantonalem Raumordnungskonzept können mit der Gesamtrevision erreicht werden.

Entwicklung Ausbaugrad

Die Potenziale aufgrund der tiefen Ausbaugrade einzelner Parzellen sind wichtige Entwicklungsmöglichkeiten für ein Wachstum der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren. Bei einer weiterhin hohen Nachfrage ist zu erwarten, dass der Druck auf die unbebauten Flächen und damit das Interesse einer Nutzung der Flächen steigt. Zusätzlich wurden an den passenden Orten mit Aufzonungen oder Anpassungen der Bauordnung Anreize geschaffen, welche eine Nutzung der Potenziale fördern soll. Langfristig ist deshalb zu erwarten, dass der bereits hohe Ausbaugrad der Wohn- und Mischzonen weiter steigen wird.

Nutzungsdichte

Die vorgesehenen Änderungen führen gesamthaft betrachtet zu einer Erhöhung der Nutzungsdichte (Einwohner- und Beschäftigte) um rund 9 Einwohner und Beschäftigten pro ha Bauzone. Ein Sprung ist in den Mischzonen zu erwarten, welche um bis zu 11 Einwohner und Beschäftigte pro ha ansteigen kann. Damit wird eine Nutzungsdichte in den Mischzonen im Bereich der Region Winterthur und Umgebung erreicht.

Gesamtschau

Mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie wurde eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet geschaffen. Auf die Ausarbeitung eines kommunalen Richtplans wurde aufgrund des geringen verbliebenen Spielraums durch die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne, mit Ausnahme des obligatorischen kommunalen Verkehrsplans, verzichtet. Die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss der RES wurden mit den Entwicklungsschwerpunkten Zentrumsplanung Kollbrunn, Metzgerareal Kollbrunn sowie dem Bahnhofsgebiet Rämismühle-Zell ausgeschöpft.