

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 23. Oktober 1996

3085. Privater Gestaltungsplan «Areal Neuthal», Wald

Für das in der Landwirtschaftszone gelegene Areal der ehemaligen Weberei Neuthal ist durch die WFN-Neuthal AG Wald ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 10. Juni 1996 hat diesem die Gemeindeversammlung Wald zugestimmt. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil vom 23. Juli 1996 und Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. Juli 1996 keine Rekurse erhoben worden. Mit Schreiben vom 21. August 1996 ersucht der Gemeinderat Wald um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der bisher in der Landwirtschaftszone gelegenen Fabrik-räumlichkeiten und der dazugehörigen Nebengebäude im Neuthal geschaffen werden. Ziel ist es, die Fabrikliegenschaft mit einem auf Wohnen und Arbeiten ausgerichteten Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bausubstanz neuen Nutzungen zuzuführen. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine im Rahmen dieser Zielsetzung angemessene Entwicklung und entspricht damit den Zielsetzungen des kantonalen Richtplanes, wonach die zeitgemässe Erneuerung von bestehenden Fabriken und Gewerbekomplexen auch ausserhalb der Bauzone möglich ist. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Aufgrund der Genehmigung des Gestaltungsplans wird die Baudirektion die Landwirtschaftszone aufzuheben haben.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

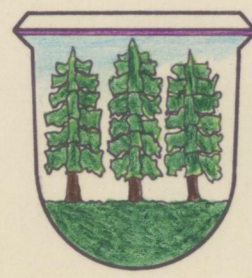
I. Der private Gestaltungsplan «Areal Neuthal», dem die Gemeindeversammlung Wald am 10. Juni 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den den Gemeinderat Wald, 8636 Wald (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi



WALD ZH

Exemplar des Amtes für Raumplanung

Gemeinde Wald ZH
Bauwesen
E - 2. JULI 1996
Nr.:

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

AREAL NEUTHAL

ZUSTIMMUNG DER GRUNDEIGENTÜMERIN:

DATUM: 10.06.96

MITGLIEDER: A. ROCHAT, A. ZWEIFEL, B. HÜBSCHER
[Signatures]

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG FESTGESETZT AM: 20. JUNI 1996

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:

DER PRÄSIDENT:

[Signature]

DER GEMEINDESCHREIBER:

[Signature]

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZÜRICH GENEMIGT:

BESCHLUSS NR. 3085

DATUM: 23. Okt. 1996

VOR DEM REGIERUNGSRAT DER STAATSSCHREIBER:

[Signature]



LEGENDE

GELTUNGSBEREICH

NUTZUNGSARTEN

GEMÄSS GRUNDRISSPLÄNEN (WOHNEN/GEWERBE)

GEWERBE

WOHNEN

DACHTERRASSE

BAUFELD FÜR SANITÄRTRAKTE UND VERLADERAMPEN

ERSCHLIESSUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

PARKIERUNG

ZUFAHRTEN

CONTAINERPLATZ

BRIEFKASTENANLAGE

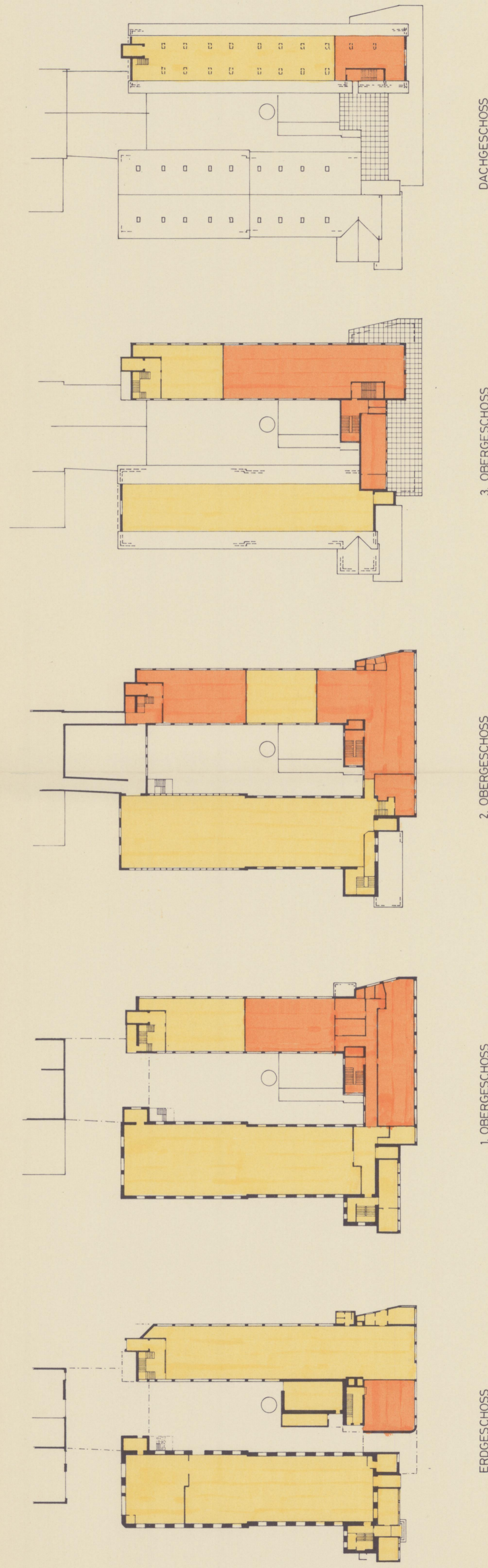
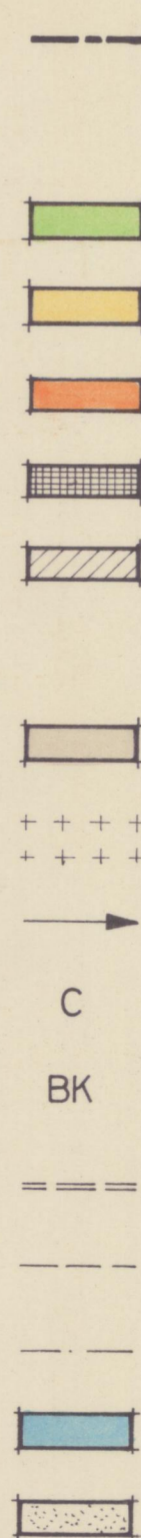
KANALISATIONSLEITUNGEN

WASSERLEITUNGEN

ELEKTRISCHE ANLAGEN

GEWÄSSER (JONA ÖFFENTL. GEWÄSSER NR. 1)

SCHREBERGÄRTEN



FRITSCHI, MEIER + CO, AG
TOESSTALSTR. 345, 8496 STEG, TEL 055 / 265'61'11 FAX 055 / 245'13'61

PLAN NR. 24.0871-1 GROESSE 60x84 MASSTAB 1:500 DATUM 10.06.1996 GEZ ROCHAT A.

 AREAL 
NEUTHAL

**VORSCHRIFTEN UND BESTIMMUNGEN
ZUM
PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN**

GRUNDEIGENTÜMER: WFN-NEUTHAL AG, GIBSWIL, WALD ZH

VERTRETER: FRITSCHI, MEIER + CO AG, STEG ZH

10. Juni 1996

Gemeinde Wald ZH Bauwesen	
E	- 2. JULI 1996
Nr.:	

VORSCHRIFTEN UND BESTIMMUNGEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN AREAL NEUTHAL

Die **WFN-NEUTHAL AG**, Wald, stellt, gestützt auf PBG § 84 ff, den privaten Gestaltungsplan „**AREAL NEUTHAL**“ mit folgenden Vorschriften, Bestimmungen und Plänen auf:

Art. 1 - Zweck

Der private Gestaltungsplan „AREAL NEUTHAL“ bezweckt die Ermöglichung einer breiteren, vielfältigeren Nutzbarkeit des bestehenden Fabrikareals Neuthal, unter Berücksichtigung einer ökologischen und ökonomischen Vermietbarkeit der Räumlichkeiten.

Dieser Gestaltungsplan ermöglicht die Erhaltung dieses Fabrikareals zwecks Umnutzung.
Der Gestaltungsplan hat die Erhaltung des Fabrikareals zum Zweck.

Art. 2 - Geltungsbereich und Perimeter

Der private Gestaltungsplan „AREAL NEUTHAL“ umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 7442, 7473, 7507, 8034, 8035, 8036, 8037, 8038, 8039, 8040, sowie Teile der Kat.- Nr. 3934 (Jona/ öffentliches Gewässer Nr. 1) und Kat. Nr. 5740 (Gemeindestrasse). Der Perimeter ist im Gestaltungsplan schwarz dargestellt (umrandet).

Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des privaten Gestaltungsplanes. Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) sowie die „weiteren Bestimmungen“ gemäss Ziffer IV der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wald ZH.

Art. 3 - Bauweise und Grösse der Baukuben

- 1) Die Fabrikations-Gebäude Assek. Nr. 484 und 485 sind unter Beibehaltung der äusseren Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des Gebäudeprofils und der Neigungswinkel des Daches zu erhalten.
Gegenüber dem heutigen Baubestand sind Abweichungen und bauliche Veränderungen zulässig bei/für:

- die Schaffung von zusätzlichen Eingängen zu den Gebäuden in der Innenhofseite der Fabriktrakte 484/485.
- den Einbau von zusätzlichen Dachflächenfenstern in derselben Anordnung wie die Bestehenden (Grösse maximal: 66 cm x 118 cm, Ausführung analog VELUX-Dachflächenfenster).
- die Sicherungsmassnahmen, für die Benutzbarkeit der Dachterrasse auf dem Verbindungstrakt Assek. 485 nach Assek. 484 wie Geländer o.ä.
- die Zugangstreppe zum 1.OG des Fabrikationstraktes Assek. 484 an der Nord- oder Ostfassade.

Bei baulichen Änderungen an der Aussenhülle der Gebäude ist dem kulturhistorischen Erhaltungsgedanken in genügendem Masse Rechnung zu tragen.

- 2) Das Wohnhaus, (3-Familien-Haus) Assek. 540, ist unter Beibehaltung der äusseren Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des Gebäudeprofils, des Daches und der Nutzung zu erhalten.
 Neue Fassadenöffnungen sind nur zugelassen, wenn auf die wesentlichen Fassadenelemente Rücksicht genommen wird.
 Auf Kat.-Nr. 7473 darf ein Autounterstand erstellt werden, in dem drei Personenwagen untergestellt werden können. Der Grenzabstand von 3,50 m und der Gewässerabstand von 5 m ist einzuhalten.

- 3) Die Lagerhallen und Werkstätten, Assek. Nrn. 489, 529, 563, 567, 2345 und 2570 sind unter Beibehaltung der äusseren Grundfläche, des wesentlichen Gebäudeprofils und des Neigungswinkels des Daches zu erhalten.
 Gegenüber dem heutigen Baubestand sind folgende Abweichungen und bauliche Veränderungen zulässig:
 - Die Verkleidung des Tragwerkes kann mit dafür geeigneten Materialien ersetzt werden, wobei die farbliche Abstimmung zu den Gebäuden Assek. Nr. 484 und 485 gewährleistet sein muss.
 - Einbau von zusätzlichen Fenstern, um eine ausreichende Belichtung des Gebäudeinnern zu ermöglichen.
 - Einbau von zusätzlichen Türen für eine bessere Nutzbarkeit der Räume im Falle einer Teilung des Gebäudeinnern und der Sicherung von Fluchtwegen (Brandschutz).
 - Anbauten für die Erschliessung der Gebäude (wie Sanitärtrakte und dergleichen) für Assek.Nrn. 489 und 2345 sind innerhalb der im Plan ausgeschiedenen Baufelder zu erstellen.
 - Anbau von Verladerampen (Baufeld bei Gebäude schraffiert).

- 4) Die Garage mit Unterstand, Assek. 568, als Nebengebäude, darf abgebrochen werden. Bei Ersatz durch einen Neubau darf die Grundfläche, das Gebäudeprofil sowie die Kubatur der Neubaute nicht grösser sein als diejenigen des heutigen Gebäudes. Die bestehende Firstrichtung ist zu übernehmen.
Als Ersatzbaute kann auch ein Velounterstand erstellt werden.

Art 4 - Nutzungsweise der Gebäude

- 1) Im Fabrikations-Gebäude Assek.484/485 sind folgende **Nutzungsweisen** in den einzelnen Stockwerken gestattet:

Das Gebäude Vers. Nr. 484 wird ausschliesslich und im Sinne von Art. 4 Abs. 3 gewerblich genutzt.

Im Gebäude Vers. Nr. 485 sind folgende Flächen im Sinne von § 255 Abs. 1 (PBG) für das Wohnen bestimmt:

- Im Erdgeschoss:	Wohnen 107 m ²
- Im 1. Obergeschoss:	Wohnen 293 m ²
- Im 2. Obergeschoss:	Wohnen 557 m ²
- Im 3. Obergeschoss:	Wohnen 363 m ²
- Dachgeschoss:	Wohnen 84 m ²

- 2) Bei der Nutzung der Räume im Gebäude Assek. Nr. 485 ist ein Austausch der Wohnräume mit den Gewerberäumen gestattet. Das Gesamtverhältnis der Wohnflächen (Innenmasse in m²) muss beibehalten werden.
- 3) Als Gewerbenutzung gelten Nutzungen in den Bereichen des Handwerks und Kleingewerbes, des Handels- und Dienstleistungsgewerbes, Büros, Lagerflächen, nicht kommerzielle Nutzungen wie z.B. Ateliers und Hobbyräume sowie die technologische Fertigung von Produkten und deren Entwicklung.
- 4) Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III, gemäss Art. 43 LSV zugeordnet.

Art. 5 - Weitere Bestimmungen

1. Neue, besondere Gebäude (Nebengebäude) im Sinne von PBG § 273 (z.B. Gartengerätehäuser, Sitzplatzüberdachungen und dgl.) sind auf Kat.Nr. 7473 gestattet.
2. Die Dachgestaltung/Eindeckung erfolgt mit Ziegeln. Dachfenster sind als Dachflächenfenster zu gestalten; zusätzliche Schleppgauben sind nicht gestattet. Die Dachaufbauten können im Zusammenhang mit dem Bau von Warenliften, soweit technisch erforderlich, angepasst werden.
3. Massgebend für die erforderliche Anzahl von Autoabstellplätzen ist die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wald. Im Plan sind die Parkplatzflächen bezeichnet. Die Pfeile bezeichnen die Erschliessung d.h. Zufahrt zu den Parkplätzen. Besucherparkplätze sind als solche zu markieren.
4. Im AREAL NEUTHAL ist ein Containerabstellplatz (im Plan mit „C“ bezeichnet) anzulegen und eine Briefkastenanlage (im Plan mit „BK“ bezeichnet) zu errichten.
5. Die Wiese, Kat.-Nr. 8034, ist als Freifläche beizubehalten und dient als Erholungsfläche, für die Anlegung von Schrebergärten oder wird der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Eine Überbauung zu Wohn- oder Gewerbebezwecken ist nicht zulässig. Das Anlegen von Nutzgärten und das Erstellen von Gartengerätehäusern mit einer Grundfläche von 5 m² und einer maximalen Höhe von 3,0 m ist gestattet. Pro Wohneinheit ist nur 1 solches Nebengebäude gestattet.
6. Falls die Jona, öffentliches Gewässer Nr. 1.0, und der Lochbach, öffentliches Gewässer Nr. 20.0, im Bereich des Gestaltungsplanareals nicht die erforderliche Hochwassersicherheit aufweisen, verpflichten sich die Grundeigentümer, die notwendig werdenden Schutzmassnahmen für die Verhinderung einer Überflutung zu unterstützen, namentlich mit der Abtretung von Land für die Verbreiterung des Bachquerschnittes.
7. Für die bestehenden Erschliessungsanlagen sind die Ausscheidungen im Gestaltungsplan massgebend.
Der Ausbau der Gemeindestrasse im Gestaltungsplangebiet geht vollumfänglich zulasten der Grundeigentümer.

Ist aufgrund der Nutzung im Gestaltungsplangebiet und gestützt auf die Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9.12.1987, ein Ausbau der Gemeindestrasse Kat.Nr. 5740 (ab Gestaltungsplanperimeter Süd bis Einmündung in die Staatsstrasse S-1) erforderlich (Fahrbahn, Ausweichstellen, Trottoir), so gehen die Kosten hierfür vollumfänglich zulasten der Grundeigentümer im Gestaltungsplangebiet. Die entsprechenden Projekte sind vom Gemeinderat vor Ausführung der Arbeiten genehmigen zu lassen.

8. Der private Gestaltungsplan „AREAL NEUTHAL“ tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Zustimmung der Grundeigentümerin:

Datum: 10. Juni 1996

M. Meier

[Signature]

A. Rochat

[Signature]

A. Zweifel

[Signature]

B. Hübscher

[Signature]

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 20. Juni 1996

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

[Signature]

Der Gemeindegeschreiber:

[Signature]

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt:

Beschluss Nr. *3085*

Datum: *23. Okt. 1996*

**Vor dem Regierungsrat
der Staatsschreiber:**

[Signature]

