



VERFÜGUNG

vom 2. Februar 2009

Wald. Privater Gestaltungsplan Weberei Hueb (2. Revision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 23. September 2008 stimmte die Gemeindeversammlung Wald dem privaten Gestaltungsplan Weberei Hueb (2. Revision) *mit Verzicht auf die im Hofraum geplante rund 20 m hohe Metallskulptur* zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. November 2008 und des Bezirksrates Hinwil vom 4. November 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Bauamt Wald ersucht mit Schreiben vom 24. November 2008 um Genehmigung der Vorlage.

Im Jahre 1990 wurden mit dem privaten Gestaltungsplan Fabrik Hueb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der schutzwürdigen Fabrikanlage im Weiler Hueb von einer rein gewerblichen Nutzung in eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen (RRB Nr. 3153/1990).

Mit der ersten Revision des privaten Gestaltungsplans Fabrik Hueb wurden die Nutzweise von 50% Wohnen und 50% Gewerbe auf 80% Wohnen und 20% Gewerbe geändert sowie anstelle der unterirdischen eine oberirdische, mehrheitlich gedeckte Parkierungsanlage mit extensiver Begrünung der Dachflächen ermöglicht (BDV Nr. 1409/2001).

Mit der vorliegenden Revision soll die Umnutzung der ehemaligen Baumwollspinnerei als Bauensemble mit modernen Fabriklofts für Wohnen und Gewerbe weiterentwickelt werden. Anstelle von 44 oberirdischen Autoabstellplätzen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8902 sollen ein Parkgeschoss mit 27 Abstellplätzen im Gebäude Vers.-Nr. 1066 sowie 10 Garagenboxen und zusätzliche oberirdische Parkplätze erstellt werden. Zudem sollen die Gestaltung des Gebäudes Vers.-Nr. 1066 klarer definiert, die Nutzung des Gebäudes Vers.-Nr. 1049 und die Dachaufbaute auf dem Gebäude Vers.-Nr. 1047 angepasst werden.

Nach kantonalem Richtplan, Richtplantext Pt. 2.2.2 a) Abs. 5, können zur Sicherstellung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten bestehende Fabriken und Gewerbekomplexe ausserhalb des Siedlungsgebietes einer Bauzone zugewiesen werden, wenn insbesondere die ermöglichte zeitgemässe Erneuerung oder betriebliche Entwicklung im Wesentlichen unter der Verwendung der bestehenden Infrastruktur bewerkstelligt werden kann und wenn die Verwendung der bestehenden Bausubstanz zu Wohn- oder zu kulturellen Zwecken ermöglicht werden soll.

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan Weberei Hueb wird keine über die Zielsetzungen des kantonalen Richtplanes hinausgehende Entwicklung ermöglicht. Die geplanten Anpassungen beeinträchtigen weder das Orts- und Landschaftsbild noch das Bachtelschutzgebiet. Durch den Ersatz der oberirdischen Parkplätze mit einem Parkgeschoss im Gebäude Vers.-Nr. 1066 und den Ersatz des Satteldaches des Gebäudes Vers.-Nr. 1066 durch ein Flachdach wird die historische Fabrikanlage aufgewertet. Mit der Beibehaltung der Schleppgaube auf dem Gebäude Vers.-Nr. 1047 wird den spezifischen architektonischen Besonderheiten von alten Fabrikbauten im Zürcher Oberland Rechnung getragen.

Für die im Gestaltungsplan vorgesehenen Überdeckungen, für die Bauten in grundwasserführenden Schichten und für die temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels ist eine Bewilligung der Baudirektion (AWEL) erforderlich. Für die Wassernutzung aus einem öffentlichen Gewässer bedarf es einer wasserrechtlichen Konzession (AWEL). Für eine Aufhebung der Konzession für die Weiheranlage ist ein Gesuch einzureichen.

Der private Gestaltungsplan Weberei Hueb umfasst den Situationsplan 1:200 und die dazugehörigen Vorschriften. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

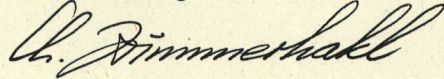
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Weberei Hueb (2. Revision), dem die Gemeindeversammlung Wald am 23. September 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'088.00 (8000 001266/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Wald wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wald (unter Beilage von fünf Dossiers exkl. erläuternder Bericht), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Keller Vermessungen AG, Untere Bahnhofstrasse 25, 8340 Hinwil, sowie an den Rechnungsadressaten Hannes Strebel, dipl. Ing. Architekt SIA, Wolfbachstrasse 15, 8032 Zürich.

Zürich, den 2. Februar 2009
081261/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 19. Dezember 2001

Wald. Privater Gestaltungsplan Fabrik Hueb (Revision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 20. September 2001 stimmte die Gemeindeversammlung Wald der Revision des privaten Gestaltungsplanes Fabrik Hueb zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. November 2001 und des Bezirksrates Hinwil vom 6. November 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. November 2001 ersucht das Bauamt Wald um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem mit RRB Nr. 3153/1990 genehmigten privaten Gestaltungsplan Fabrik Hueb wurden die rechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der schutzwürdigen Fabrikanlage im Weiler Hueb von einer rein gewerblichen Nutzung in eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen. Mit der vorliegenden Revision soll die Nutzweise von 50% Wohnen und 50% Gewerbe auf 80% Wohnen und 20% Gewerbe geändert sowie anstelle der unterirdischen eine oberirdische, mehrheitlich gedeckte Parkierungsanlage mit extensiver Begrünung der Dachflächen ermöglicht werden.

Nach kantonalem Richtplan (Ziffer 2.2.2 a Abs. 5) können zur zeitgemässen Erneuerung bestehende Fabriken ausserhalb des Siedlungsgebietes einer Bauzone zugewiesen werden, wenn die ermöglichte Entwicklung im Wesentlichen unter Verwendung der bestehenden Infrastruktur sichergestellt werden kann sowie die Verwendung der bestehenden Bausubstanz zu Wohn- und Gewerbebezwecken zum Ziel hat. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird keine über die Zielsetzungen des kantonalen Richtplanes hinausgehende Entwicklung ermöglicht. Die geplanten Änderungen beeinträchtigen weder das Orts- und Landschaftsbild noch wird der Wert des Bachtelschutzgebietes vermindert.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplanes Fabrik Hueb, dem die Gemeindeversammlung Wald am 20. September 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Otto und Joh. Honegger AG, In der Bleiche, 8636 Wald)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Wald wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wald, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 19. Dezember 2001
012299/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. September 1990

3153. Privater Gestaltungsplan Fabrik Hueb, Wald

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Wald wurde mit RRB Nr. 3516/1985 genehmigt.

Für das gemäss Plan über die kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Landwirtschaftszone zugeteilte Gebiet Hueb ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 21. Juni 1990 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu. Da gegen diesen Beschluss laut Zeugnissen der Bezirkskanzlei Hinwil vom 3. September 1990 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. September 1990 keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Wald mit Schreiben vom 11. September 1990 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die Umnutzung der schutzwürdigen Fabrikanlage im Weiler Hueb von einer rein gewerblichen Nutzung in eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung ermöglicht werden. Da sich heute das fragliche Gebäude in der Landwirtschaftszone befindet, ist die vorgesehene Nutzungsänderung nur im Rahmen des Gestaltungsplans möglich. Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Fabrik Hueb, dem die Gemeindeversammlung Wald am 21. Juni 1990 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Wald, 8636 Wald (für sich und zuhanden des Grundeigentümers, unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 26. September 1990

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

i. V.
Hirschi

Amt für Raumordnung und Vermessung

2. Revision

Privater Gestaltungsplan
Weberei Hueb

**Vorschriften zum
Privaten Gestaltungsplan**

vom 20.07.2008

Zustimmung des Grundeigentümers

Hannes Strebel

Wolfbachstrasse 15, 8032 Zürich, vom 20.07.2008

H. Strebel

Zustimmung durch die Gemeinde-
Versammlung am 23.09.2008:

Namens der Gemeindeversammlung

Präsident

K. Schick

Schreiber

L. Schick

Genehmigung durch die Baudirektion am: **-2. Feb. 2009**

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhall

BDV-Nr. **7/09**

Inhalt Revision

Der unterzeichnende Gebäudeeigentümer stellt, gestützt auf § 84 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan „Fabrik Hueb“ mit folgenden Vorschriften auf:

Geltungsbereich

Art. 1

Der Gestaltungsplan mit den zugehörigen Vorschriften gilt für den im Situationsplan Nr. 45'006B Mst. 1:200 revidiert am 20.07.2008 rot bezeichneten Perimeter, umfassend die Grundstücke Kat. Nrn. 8491, 8902 und 2564 Huebbach (teilweise).

Zweckbestimmung

Art. 2

Der Gestaltungsplan bezweckt

- die Erhaltung der bestehenden Gebäude Vers. Nrn.: 1047, 1048, 455; teilweise Ersatz von 1066, Ersatz des Gebäudes 1049 bei Erhalt des Kubus und Abbruch der Garagenboxen
- die Umnutzung der Gebäulichkeiten mit Wohnen und Gewerbe; mässig störende Betriebe sind zulässig. Die Erstellung von 10 Garagenboxen auf Kat.Nr.:8902 verbunden mit der Schaffung eines Grünraumes südlich des Gebäudes Vers. Nr. 1047 sowie eines Parkgeschosses mit 27 Einstellplätzen im Gebäude Vers.Nr. 1066
- die Erstellung von 12 oberirdischen Parkplätzen, sowie einer Reserve von 16 Plätzen.
- die Erhaltung der noch offen geführten Flächen des öffentlichen Gewässers Nr. 27 (Huebbach) unter Beachtung der notwendigen wasserbaulichen Verbesserungen

Lage, Volumen und allgemeine Gestaltung der Baukuben

Art. 3

Das im Gestaltungsplan violett bezeichnete Gebäude Vers. Nr. 1047 darf unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, äussere Abmessungen, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches) sowie der wesentlichen Elemente des äusseren Erscheinungsbildes und der historischen Raumstruktur (z. B. innere Raumteilung, die auf die Entstehungsgeschichte hinweisen) umgebaut und umgenutzt werden.

Die Fassadenöffnungen sind nur zugelassen, wenn auf die wesentlichen Fassadenelemente

(Fensterachsen, Detailgestaltung der Öffnungen)
Rücksicht genommen wird.

Geringfügige Anbauten auf der Nord- und Südseite des Gebäudes sind nur innerhalb der Sektoren A und B und nur sofern sie sich dem jeweiligen Fassadenbild unterordnen oder zu einer Wiederherstellung ehemaliger Zustände führen zulässig.

Das Inventarblatt vom März 1989 ist für die ästhetische Beurteilung wegleitend.

Das im Gestaltungsplan **violett** bezeichnete Gebäude Vers. Nr. 1066 darf unter Wahrung der Grenzabstände von 3.50 m umgebaut und umgenutzt werden. Das Flachdach dieses Gebäudes darf die Höhe von max. 792.50 M.ü.M. nicht übersteigen. Änderungen im Fassadenbild (neue Fensteröffnungen, Türen und dgl.) sind gestattet. Diese Vorkehren müssen indessen auf die schutzwürdige Bausubstanz des Gebäudes Vers. Nr. 1047 Rücksicht nehmen.

Das Wohnhaus Vers. Nr. 455 (rot) und das Nebengebäude Vers. Nr. 1048 (braun) sind in ihrem Bestand zu erhalten

Der violett bezeichnete Teil des Nebengebäudes Vers. Nr. 1049 kann durch gleichen Kubus ersetzt werden. Die Stützmauer zur Strasse soll erhalten bleiben. Sie kann bis zur Strassenlinie, welche die Grenze bildet, verschoben werden, wobei die Kurvenradien und Sichtweiten gemäss den Normen einzuhalten sind.

Art. 4

Sektor A, Sektor für Balkone:

In dem im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Bereich (Fassaden Süd und West) sind total sieben Balkone mit einer maximalen Grundfläche von je 14 m² zulässig. Bei der Anordnung der Balkone ist auf die Fenstersymmetrie Rücksicht zu nehmen.

Die Anbauten sind in leichter Bauweise zu erstellen und sollen transparent wirken. Sie dürfen die Dachtraufe nicht tangieren.

Anbauten und Balkone

Sektor B, Sektor für Anbauten:

In dem im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Bereich (Fassade Nord Vers. Nr. 1047) und Fassade Süd Vers. Nr. 1066) dürfen Anbauten für die Erschliessung des Gebäudes und die Sanitärtrakte (Bad/WC) erstellt werden. Bestehende und neue Anbauten dürfen insgesamt höchstens die Hälfte der Gesamtlänge der Nordfassade ausmachen.

Mindestens die Hauszugänge sind in leichter Bauweise zu erstellen. Alle neu erstellten Anbauten dürfen weder zur Dachtraufe ragen noch die Dachfläche durchstossen.

Zwischen den Gebäuden Vers.Nr. 1047 und 1066 kann ein Glasdach mit einer maximalen Länge von 34 m erstellt werden.

Art. 5

„**Neue**“ besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG (wie Gartenhäuser, Garagen und dgl.) sind innerhalb des Gestaltungsplangebietes nicht gestattet.

Art. 6

Nutzweise

In den im Gestaltungsplan violett bezeichneten Gebäude Vers. Nrn. 1047, 1049 und 1066 sind das Wohnen und mässig störende Gewerbe **wie folgt zulässig:**

- **die Nutzungsfläche beträgt für das Gebäude**
Assek. Nr. 1047 total 2'665 m²
Assek. Nr. 1049 total 138 m²
Assek. Nr. 1066 total 591 m²

bis zu 80% kann der Wohnnutzung zugeteilt werden (innerhalb der Lofts kann keine Gewerbenutzung angerechnet werden) der Gewerbeanteil muss mindestens 20% oder mehr betragen.

Das Gebäude Vers. Nr. 455 (rot) dient dem Wohnen. Das Nebengebäude Vers. Nr. 1048 dient als Schopfgebäude und Sauna für nicht gewerbliche Zwecke

Das Flachdach von Gebäude Vers. Nr. 1049 kann als Terrasse genutzt werden.

Lärmschutz Empfindlichkeitsstufe	<p>Art. 7 Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 zugeordnet.</p>
Fassadengestaltung	<p>Art. 8 Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts näheres bestimmen gelten für die äussere Gebäudegestaltung die Bestimmungen nach Art. 14 ff Kernzone I und II der jeweils aktuellen Bau- und Zonenordnung.</p>
Dachgestaltung	<p>Art. 9 Die Eindeckung des Hauptgebäudes Vers. Nr. 1047, des Wohnhauses Vers. 455 sowie des Schopfbauwerkes 1048 hat mit braun-roten Ziegeln nach vorhandenem Vorbild zu erfolgen.</p> <p>Der Einbau von Dachflächenfenstern ist bei den Gebäuden Vers. Nrn. 1047 und 455 nicht gestattet, sofern sie historisch nicht nachweisbar sind.</p> <p>Die Erstellung von Dachaufbauten auf dem Fabrikgebäude Vers. Nr. 1047 ist nicht gestattet. Im übrigen gelten für die Erstellung von Dachaufbauten die Bedingungen gemäss Art. 15, Abs. 3 der jeweils aktuellen Bau- und Zonenordnung.</p>
Autoabstellplätze	<p>Art. 10 Sektor C, Sektor für Parkierungsanlage: In dem im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Sektor C ist die Erstellung von 10 Garagenboxen, 10 Besucherplätzen und einer Reserve von 16 Plätzen gestattet. Die Dachflächen der Garagenboxen müssen mit Extensiv-Begrünung versehen werden</p> <p>Das Parkgeschoss mit 27 Abstellplätzen im Gebäude Vers. Nr. 1066 muss gleichzeitig mit der Umnutzung der Fabrikgebäude Vers. Nrn. 1047 und 1066 erstellt werden.</p> <p>Massgebend für die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze ist die beiliegende Parkplatzberechnung.</p>
Umgebungsgestaltung	<p>Art. 11 Für die Nutzung der Umgebung sind die Ausscheidungen im Gestaltungsplan massgebend.</p>

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht gestattet. Ausgenommen bei der Zufahrt und den Parkieranlagen und deren Zufahrten.

Erschliessung

Art. 12

Für die bestehenden und projektierten Erschliessungsanlagen sind die Ausscheidungen im Gestaltungsplan massgebend.

Weitere Bestimmungen

Art. 13

Für alle im Gestaltungsplan nicht geregelten Vorkehren gelten die Bestimmungen der jeweils aktuellen Bau- und Zonenordnung, insbesondere diejenigen über die Kernzone II und die „Weiteren Bestimmungen“ gemäss Ziffer IV.

Inkrafttreten

Art. 14

Die Revision des privaten Gestaltungsplans „Weberei Hueb“ tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.