

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. Juni 1996

1934. Privater Gestaltungsplan Tösswis, Zell

Am 29. März 1996 stimmte die Gemeindeversammlung Zell einer Änderung des privaten Gestaltungsplans Tösswis in Kollbrunn zu. Dagegen wurden keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 14. Juni 1996 ersucht der Gemeinderat Zell um die Genehmigung der Vorlage.

Die Änderung des Gestaltungsplans ermöglicht die Umnutzung der ehemaligen Spinnerei E. Bühler AG in Kollbrunn. Das mit dem Gestaltungsplan verfolgte Ziel der Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Fabrikanlage wird dadurch nicht tangiert. Die Arealteile südlich der Tössstalstrasse werden aus dem Perimeter entlassen, weil sie nicht mehr für den Fortbestand der Spinnerei nötig sind.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Tösswis, dem die Gemeindeversammlung Zell am 29. März 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Zell, 8486 Rikon (unter Beilage zweier mit dem Genehmigungsvermerk versehener Exemplare des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

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

Sitzung vom 22. Februar 1989

528. Privater Gestaltungsplan Tösswies, Kollbrunn

Am 9. Dezember 1988 stimmte die Gemeindeversammlung Zell dem privaten Gestaltungsplan Tösswies zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. Januar 1989 ersucht der Gemeinderat Zell um die Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan bezweckt die Umnutzung der unter Denkmalschutz stehenden alten Fabrikanlage und ermöglicht die Erstellung neuer Produktions- und Lagergebäude.

Die Vorlage, die die bisherige Zonenordnung ersetzt, ist angemessen, recht- und zweckmässig.

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 Tösswies, Kollbrunn, mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Zell vom 9. Dezember 1988, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Zell, 8486 Rikon, für sich und zuhanden der Grundeigentümer (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 22. Februar 1989

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE ZELL

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN
"TÖSSWIES"

SITUATIONSPLAN 1:500

ZUSTIMMUNG DES GRUNDEIGENTÜMERS

Eduard Bühler AG, Kollbrunn
SPINNEREI a.d. LORZE
Betrieb Kollbrunn
Tösstalstrasse 23
CH - 8483 Kollbrunn

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM 8.1.1996 BIS 7.3.1996

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZELL
VOM 29.3.1996

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorschreiber

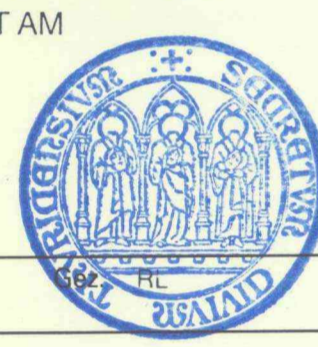
G. Schellenberg

W. Bosshard

25. Juni 1996

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM
BESCHLUSS NR. 1934

Vor dem Regierungsrat
Der Staatschreiber



Auftrags Nr. 627
Datum: 14.12.1995

Grösse: 126/60
Revidiert:

Kontr. PH

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churenstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

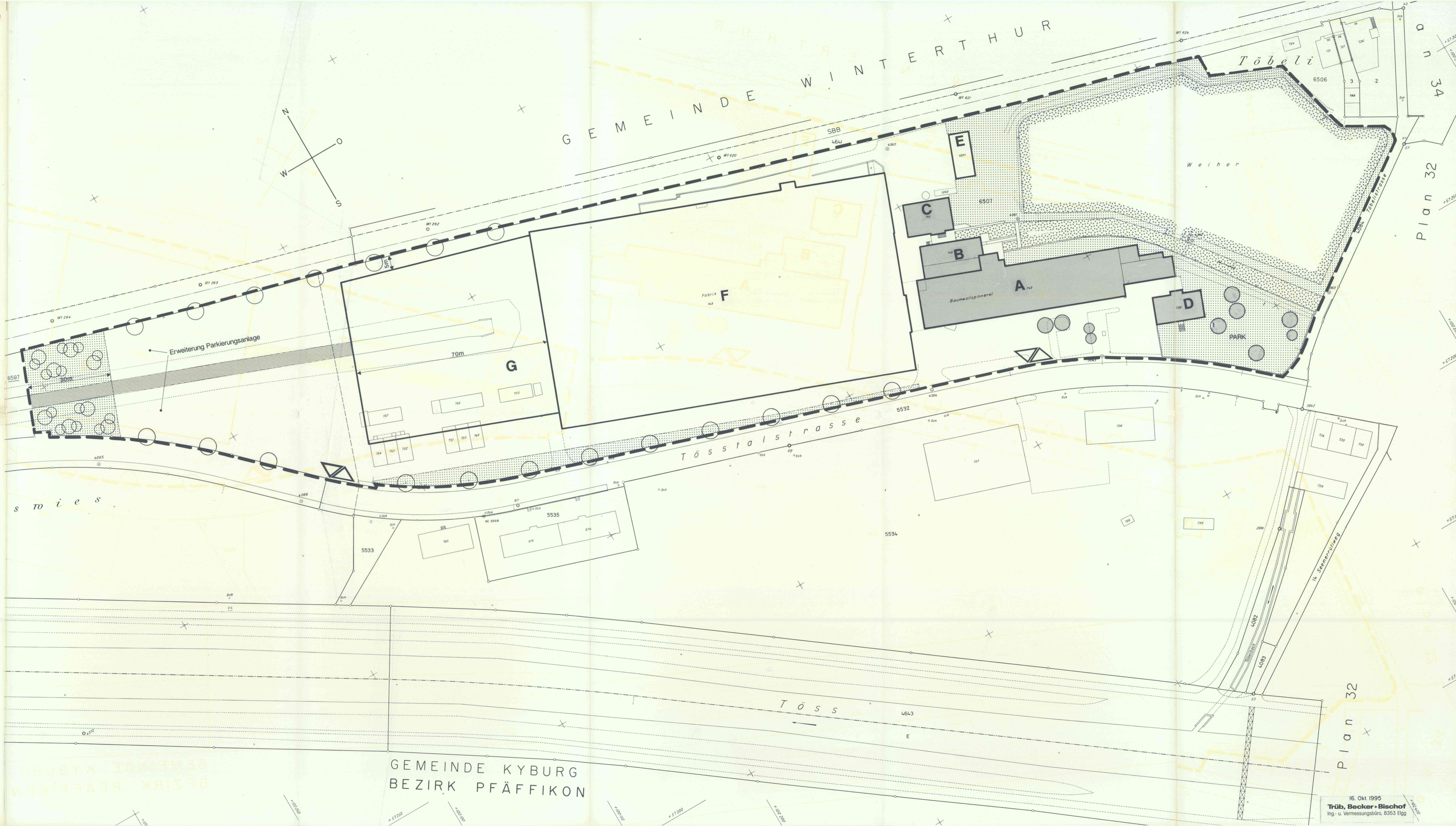
Telefon 055 48 19 60
Telefax 055 48 33 18

Legende

- Perimeter
- Baubereich
- Arealzufahrt und -wegfahrt
- Bereich offene Parkierung und interne Erschliessung
- Grünflächen
- Grünfläche mit intensiver hochstämmiger Bepflanzung
- Hochstämmige Baumreihe
- Unterwasserkanal offen
- Weiher und Oberwasserkanal

HINWEIS

- Grenze Industriezone gemäss Zonenplan
- Gebäude unter Denkmalschutz
(Verfügung der Baudirektion Kt. ZH vom 8.9.1987)
- Bäume unter Denkmalschutz
(Verfügung der Baudirektion Kt. ZH vom 8.9.1987)



GEMEINDE ZELL

LEGENDE

- GESTALTUNGSPLANPERIMETER
- MANTELINIEN UMFASSUNGSMAUERN ERD- UND OBERGESCHÖSSE
- - - MANTELINIE UNTERGESCHOSS
- □ □ PARKIRUNGZUFAHRT FÜR MOTORFAHRZEUGE
- ○ ○ FUSSGÄNGERZUGANG
- ABUDE BESTEHENDE GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ
- FGH BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE IN WG 2
- I BESTEHENDES BALLENLAGER
- KLM NEUE BALLENLAGER IN WG 2
- N BESTEHENDES ÖLTANKLAGER
- O BESTEHENDES PRODUKTIONS-GEBÄUDE
- PO ERWEITERUNG PRODUKTIONS- UND LAGERGEBÄUDE
- HOCHSTÄMMIGE BÄUME, BÜSCHE
- ||||| PKW - STELLPLÄTZE



Exemplar des Amtes für Raumplanung

Kanton Zürich
Gemeinde Zell

Privater Gestaltungsplan
Gebiet Tösswies
(Industriegebiet Firma Ed. Bühler Spinnereien)

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: 9. Dez. 1988
Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: *F. Feller* Der Schreiber: *T. Schmid*
Vom Regierungsrat am: 22. Feb. 1989
mit Beschluss Nr. 528 genehmigt:
Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber: *[Signature]*

EBS ED BÜHLER Spinnereien Kollbrunn		Verfasser: <i>[Signature]</i>	GIA RAPPERSWIL Bauingenieur- und Architekturbüro CH-8600 Rapperswil - Siglistrasse 8 Telefon 055-275644 / 274515
Gestaltungsplan für das Gebiet Tösswies		Datum: 11. 10. 88	
MST 1:500	ABT. A	PROJ. NR. 838	PLAN NR. 838-A-001

KANTON ZÜRICH GEMEINDE ZELL

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "TÖSSWIES"

VORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

20. November 1995*

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47

8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 410 19 60

Fax 055 410 33 18

Der unterzeichnete Grundeigentümer stellt, gestützt auf §§ 85 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan "Tösswies" auf mit folgenden Bestimmungen:

Art. 1

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und diesen Bestimmungen.

Art. 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter.

Art. 3

Ergänzendes
Recht

Soweit die nachstehenden Bauvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die kommunale Bau- und Zonenordnung.

Art. 4

Bestehende
Gebäude
Denkmalschutz

Die Gebäude A, B, C und D sind von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 8. September 1987 unter Denkmalschutz gestellt worden. Das bestehende Gebäude im Baubereich E darf im bestehenden Umfang umgebaut oder neugebaut werden.

Sie dürfen umgenutzt werden. Zulässig sind folgende Nutzungsweisen: Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Art. 5

Neubauten

Neue Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die Nutzungsziffern der Bauordnung finden keine Anwendung. Für die Höhen gilt:

Baubereich	Gebäudehöhe	Firsthöhe
A, B, C, D, E	gemäss bestehendem Umfang	
F	13 m	-
G	8.5 m	3 m

In den Baubereichen F und G sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Wohnungen sind verboten.

Art. 6

Empfindlichkeitsstufen

Das ganze Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 7

Erschliessung
Parkierung

Für die Arealzufahrten, die interne Erschliessung und die offene Parkierung ist der Situationsplan 1:500 massgebend. Die detaillierte Anordnung und die Ausgestaltung der Arealzufahrten hat sich nach dem Verkehrsaufkommen bezüglich Personenwagen-, Güter- und Fussgängerverkehr zu richten entsprechend der konkreten Nutzweise; sie sind im Einvernehmen mit dem kantonalen Tiefbauamt im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Der Bereich offene Parkierung und interne Erschliessung westlich des Baubereichs G ist durch hochstämmige Bäume zu durchgrünen und mit einem versickerungsfähigen Oberflächenbelag zu versehen.

Das von den Verkehrsflächen anfallende Meteorwasser ist soweit wie möglich zu versickern.

Art. 8

Bepflanzung

Die im Plan M. 1:500 vorgesehene Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist verbindlich.

Entlang der Tösstalstrasse ist vor den Produktionsgebäuden auf der ganzen Länge eine hochstämmige Baumreihe vorzusehen (Allee).

Entlang der Bahnlinie sind im Bereich der grün angelegten Flächen schlanke, hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Art. 9

Gestaltung

Das Gebäude im Baubereich G soll so dimensioniert und gestaltet werden, dass es die hinterliegende Westfassade des Baubereichs F markant gliedert und die "Talsperren"-Wirkung bricht.

Der Baubereich G kann in Etappen überbaut werden. Dabei muss die erste Etappe hinreichende Masse aufweisen, um die Anforderung von Absatz 1 zu erfüllen.

Art. 10

Altlasten-
bearbeitung

Im Gestaltungsplangebiet besteht ein Altlastenverdacht. Der Nachweis über Altlasten und ein allenfalls erforderliches Sanierungsprojekt sind spätestens mit dem Baugesuch für einen wesentlichen Um- oder/und Neubau einzureichen.

Art. 11

Inkraftsetzung

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

ZUSTIMMUNG DES GRUNDEIGENTÜMERS

Eduard Bühler AG, Kollbrunn

SPINNEREI a.d. LORZE
Betrieb Kollbrunn
Tösstalstrasse 23
CH - 8483 Kollbrunn

A. Gasser

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM 8. JANUAR 1996 BIS 7. MÄRZ 1996

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZELL VOM 29. MÄRZ 1996

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

G. Schellenberg

W. Bosshard

25. Juni 1996

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM

MIT BESCHLUSS NR. 1934

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber

