



VERFÜGUNG

vom 16. September 2003

Turbenthal. Privater Gestaltungsplan „Eskimo-Areal“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 2. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Turbenthal dem privaten Gestaltungsplan „Eskimo-Areal“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. Juli 2003 und des Bezirksrates Winterthur vom 8. September 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. August 2003 ersucht die Gemeindeverwaltung Turbenthal um Genehmigung der Vorlage.

Nach der rechtsgültigen kommunalen Bau- und Zonenordnung befindet sich das Areal des Gestaltungsplans in der Industrie- und in der Gewerbezone. Mit der Aufgabe der Textilproduktion ist eine Umnutzung des Areals unter anderem für Wohnzwecke beabsichtigt. Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein Rahmenplan, der die städtebaulichen Zielsetzungen formuliert hat. Der Gestaltungsplan sieht vor, dass die ältesten Gebäude auf dem Areal erhalten bleiben. Daneben sind fünf Baubereiche für Neubauten vorgesehen. Für das Gestaltungsplangebiet gelten weitgehend die Vorschriften der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG3). Die Empfindlichkeitsstufe wird von ES IV auf ES III reduziert.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Eskimo-Areal“, dem die Gemeindeversammlung Turbenthal am 2. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

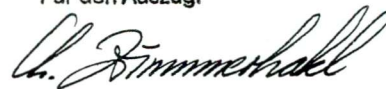
(Zustelladresse: Eskimo Textil AG, Tösstalstrasse 46, 8488 Turbenthal)

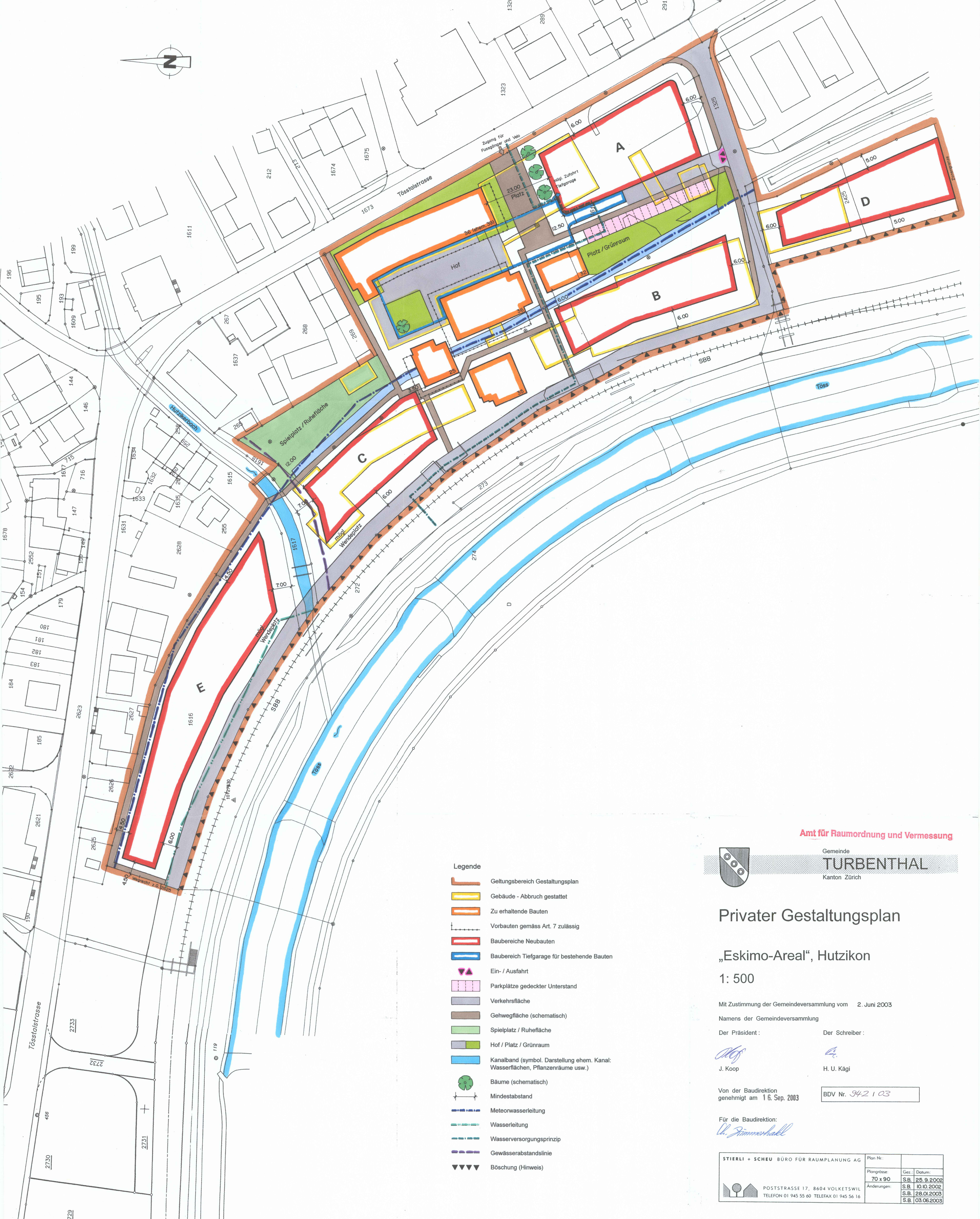
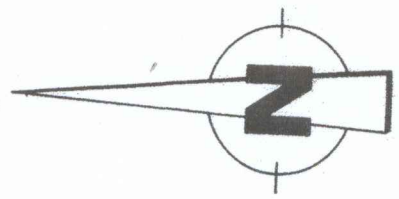
| | | | |
|---------------------|-----|--------|---|
| Staatsgebühr | Fr. | 560.00 | |
| Ausfertigungsgebühr | Fr. | 48.00 | |
| <hr/> | | | |
| Total | Fr. | 608.00 | (Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210) |

- 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 Turbenthal wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Turbenthal (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 16. September 2003
031759/Obl/Zst

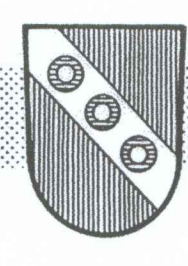
ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





- Legende**
- Geltungsbereich Gestaltungsplan
 - Gebäude - Abbruch gestattet
 - Zu erhaltende Bauten
 - Vorbauten gemäss Art. 7 zulässig
 - Baubereiche Neubauten
 - Baubereich Tiefgarage für bestehende Bauten
 - Ein- / Ausfahrt
 - Parkplätze gedeckter Unterstand
 - Verkehrsfläche
 - Gehwegfläche (schematisch)
 - Spielplatz / Ruhefläche
 - Hof / Platz / Grünraum
 - Kanalband (symbol. Darstellung ehem. Kanal: Wasserflächen, Pflanzenräume usw.)
 - Bäume (schematisch)
 - Mindestabstand
 - Meteorwasserleitung
 - Wasserleitung
 - Wasserversorgungsprinzip
 - Gewässerabstandslinie
 - Böschung (Hinweis)

Amt für Raumordnung und Vermessung



Gemeinde
TURBENTHAL
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

„Eskimo-Areal“, Hutzikon

1: 500

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2003

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

J. Koop

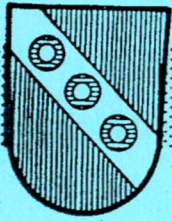
H. U. Kägi

Von der Baudirektion
genehmigt am 16. Sep. 2003

BDV Nr. 942 / 03

Für die Baudirektion:

| | | |
|--|------------------------|---|
| STIERLI + SCHEU BÜRO FÜR RAUMPLANUNG AG | | Plan Nr.: |
| POSTSTRASSE 17, 8604 VOLKETSCHWIL TELEFON 01 945 55 60 TELEFAX 01 945 56 16 | Plangrösse: 70 x 90 | Gez.: Datum: S.B. 25.9.2002 |
| | Änderungen: | S.B. 10.10.2002 S.B. 28.01.2003 S.B. 03.06.2003 |



Gemeinde

TURBENTHAL

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

„Eskimo-Areal“, Hutzikon

Besondere Bestimmungen

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2003

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Handwritten signature of J. Koop in blue ink.

J. Koop

Der Schreiber:

Handwritten signature of H.U. Kägi in blue ink.

H.U. Kägi

Von der Baudirektion genehmigt am
16. Sep. 2003

BDV Nr. *942 103*

Für die Baudirektion:

Handwritten signature of Ch. Zimmerhald in blue ink.



STIERLI + SCHEU BÜRO FÜR RAUMPLANUNG AG

POSTSTRASSE 17, 8604 VOLKETSWIL, TELEFON 01 945 55 60 TELEFAX 01 945 56 16

Privater Gestaltungsplan „Eskimo-Areal“, Hutzikon, Turbenthal

Besondere Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan bezeichnete Gebiet. Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans.

Art. 2 Verhältnis Gestaltungsplan zu anderen Bauvorschriften

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

Art. 3 Zielsetzungen

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Eine Erhaltung der ursprünglichen Bauten der Fabrikanlage durch das Gewähren von neuen Nutzungsmöglichkeiten.
- b) Den Abbruch von Gebäuden mit Industriecharakter, die der Weiterentwicklung des Areals nicht förderlich sind.
- c) Die Schaffung von Baubereichen für Neubauten, die auf das Fabrikensemble Rücksicht nehmen. Sie sind in übereinstimmendem Konzept mit guter architektonischer und aussenräumlicher Qualität zu erstellen.
- d) Eine weitgehende Öffnung der Nutzungsmöglichkeiten (Mischnutzung).
- e) Die Festlegung des Erschliessungstrassees.

Art. 4 Nutzweise

Im ganzen Einzugsbereich sind höchstens mässig störende Betriebe und Wohnungen zulässig (analog Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung). Gestattet sind auch Ateliers, Büros und andere Dienstleistungsbetriebe.

Art. 5 Empfindlichkeitsstufe / Lärmschutz

Für das im Perimeter enthaltene Gebiet kommt der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zur Anwendung. Bei überschrittenen Grenzwerten in neuen Gebäuden im Baubereich A dürfen keine lärmempfindlichen Wohnräume zur Tösstalstrasse hin orientiert werden.

Art. 6 **Bauten-Abbruch**

Die mit einer gelben Linie bezeichneten Bauten dürfen abgebrochen werden.

Art. 7 **Zu erhaltende Bauten**

Die orange eingefassten Bauten sind zu erhalten. Bei der Vornahme von Änderungen, insbesondere auch solchen, die der Umnutzung dienen, ist den Anliegen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

Das Werkstattgebäude Vers.Nr. 25 darf unter Beibehaltung der Lage, des Volumens und der wesentlichen Gestaltungselemente ersetzt werden.

Bei den 3-geschossigen Fabrikbauten und beim Werkstattgebäude sind in den im Plan bezeichneten Sektoren bis zu 3 m tiefe Vorbauten (Erschliessung, Balkone, Wintergärten) gestattet. Im Bereich des Kanalbandes südwestlich des ehemaligen Spinnereigebäudes sind bis zu 5 m tiefe Vorbauten zulässig. Bis zum Boden hinab reichen dürfen dabei nur Abstützungen, damit die Wirkung des Kanalbandes nicht beeinträchtigt wird. Hier können auch für das untere Dachgeschoss Terrassen (ohne jede Überdeckung) angelegt werden.

Entlang der Tösstalstrasse dürfen beim Gebäude Vers.Nr. 36 (ehem. 39) keine zusätzlichen Vordächer und Balkone angebracht werden.

Art. 8 **Bauweise, Masse Neubauten**

a) Baubereiche Neubauten

Hauptgebäude sind innerhalb der vorgegebenen Baubereiche A-E zu erstellen. Vordächer und Balkone dürfen entsprechend den kantonalen baurechtlichen Bestimmungen zu den Abständen über die Baubereiche hinausragen, ausgenommen hiervon ist der Baubereich A entlang der Tösstalstrasse.

Auf der Nordseite des Baubereichs E gilt bezüglich der Mehrlängenzuschläge Art. 16 der Bauordnung. § 274 PBG ist zu berücksichtigen.

b) Baubereiche Tiefgaragen / abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG

Die Tiefgarage für die bestehenden Bauten ist im bezeichneten Baubereich zu erstellen.

Im Übrigen sind Tiefgaragen und abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG in den entsprechenden Baubereichen für Neubauten anzuordnen, wobei sie darüber hinaus bis zur Parzellengrenze reichen dürfen. Gegenüber Strassen ist analog zu Art. 36 BO ein Abstand von mindestens 3,5 m einzuhalten. Gegenüber dem Hutzikerbach gilt derselbe Abstand, wie er für die Baubereiche für Neubauten zur Anwendung kommt. Auf der Nordseite von Baubereich E darf wegen des Meteorwasser-Kanals der Baubereich für Neubauten nicht überschritten werden.

c) Besondere Gebäude

Bei der Zufahrt kann ein höchstens 50 m langer, gedeckter Fahrzeug-Unterstand erstellt werden.

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind im Übrigen auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig (Velo-Unterstände, gedeckte Garagen-Einfahrt, Spielhaus/-dach usw.). Sie dürfen pro Objekt nicht mehr als 50 m² Gebäudegrundfläche aufweisen und insgesamt nicht mehr als 3% des Geltungsbereichs des Gestaltungsplanes bedecken.

- d) Grundmasse
Für Neubauten im Geltungsbereich südöstlich des Hutzikerbachs kommen grundsätzlich die Grundmasse der Zone WG 3 zur Anwendung.
Für Neubauten im Geltungsbereich nordwestlich des Hutzikerbachs kommen grundsätzlich die Grundmasse der Zone WG 2 zur Anwendung.
- e) Gebäudehöhe (Abweichung von Grundmassen)
Im Baubereich E, der direkt an die Kernzone I von Hutzikon anschliesst, wird die maximale Gebäudehöhe auf 7,5 m beschränkt.
- f) Gebäuelänge (Abweichung von Grundmassen)
In Anlehnung an die heutige Überbauung wird die maximale Gebäuelänge für die Baubereiche A-C auf 50,0 m erhöht.
- g) Ausnützung (Abweichung von Grundmassen)
Die Gebäude-Nutzfläche (ohne Aussenmauern), berechnet nach § 255 PBG, jedoch inklusive der Flächen im Dach- und Untergeschoss, wird für die Baubereiche um die Fabrikanlage wie folgt beschränkt:
 - Baubereich A: max. 3000 m²
 - Baubereich B: max. 2100 m²
 - Baubereich C: max. 1900 m²

Art. 9 **Gestaltung der Neubauten**

Die Architektur der Neubauten in den Baubereichen A-C hat besondere Anforderungen zu erfüllen und ist auf das Fabrik-Ensemble abzustimmen.
Das Flachdach-Verbot gemäss Art. 15 Abs. 3 BO wird für die Baubereiche A-D aufgehoben.

Art. 10 **Erschliessung, Parkierung**

Die Zufahrt zu den Abstellplätzen für die umgenutzten Altbauten hat gemäss Plan eintrag zu erfolgen. Statt der Tiefgarage zwischen den Altbauten ist als Übergangslösung die Anlage von offenen Parkplätzen im Baubereich A gestattet.
Die gesamte Anlieferung hat von der bestehenden Gemeindestrasse und der neuen Erschliessungsstrasse zu erfolgen.
Für die Anlieferung (Güterumschlag) und als Notzufahrt kann bis in den Hof zwischen den 3-geschossigen Fabrikbauten gefahren werden.
Für die Neubaubereiche ist die Zufahrt jeweils direkt ab der bezeichneten Erschliessungsstrasse zu erstellen. Die Tiefgarage für den Baubereich A wird jedoch an die Tiefgarage für die Altbauten angeschlossen.
Auf der Erschliessungsstrasse kann eine Längsparkierung eingerichtet werden. Die Strasse ist soweit zu erstellen wie für die Erschliessung der Baubereiche notwendig ist. Falls die Strasse nicht durchgehend wird, sind die nötigen Wendeplätze zu schaffen.
Der Strassenabstandsbereich mit einer Tiefe von 6 m entlang der Tösstalstrasse darf nicht für Anlieferung, Kundenparkplätze oder ähnliches genutzt werden.
Die offenen Parkplätze sind bei den jeweiligen Baubereichen anzuordnen und haben primär den Besuchern zu dienen.
Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach Art. 32 BO. Sie hat dem jeweiligen Überbauungsstand und der Nutzungsart zu entsprechen.

Art. 11 **Umgebungsgestaltung**

Die im Plan bezeichneten Fusswege, Spielplätze, Höfe, Kanalband, Grünraum, Bäume usw. sind wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplanes. Anpassungen bei der Detailplanung sind möglich.

Das sog. Kanalband soll den ehemaligen Fabrikkanal mittels Wasserflächen, Pflanzenräumen usw. symbolisch darstellen.

In den Flächen zwischen dem Hutzikerbach und den angrenzenden Baubereichen für Neubauten C und E, inkl. den Verlängerungen mit gleichem Gewässerabstand (minimaler Gewässerraum), sind die Nutzungen dem Gewässerraum anzupassen. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken muss gewährleistet bleiben.

Die Fussgängererschliessung des Baubereichs A und des Gebäudes Vers.Nr. 36 (ehem. 39) hat hauptsächlich seitlich oder rückwärtig zu erfolgen.

Der längs durch das Areal führende Fussweg und eine Querverbindung bei der Fabrikanlage hat der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stehen.

Die Kinderspiel- und Ruhefläche hat Art. 34 der Bau- und Zonenordnung zu entsprechen.

Terrainveränderungen sind vertikal möglichst gering zu halten und grossflächig auszuführen. Gegenüber Nachbarliegenschaften sind fliessende Übergänge anzustreben.

Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Art. 12 **Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan „Eskimo-Areal“, Hutzikon, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.