

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

Sitzung vom 20. Mai 1992

1463. Privater Gestaltungsplan Starenweg, Winterthur (Ergänzung)

Am 29. Januar 1992 stimmte der Stadtrat Winterthur einer Ergänzung des privaten Gestaltungsplans Starenweg zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rekurs eingelegt. Mit Schreiben vom 28. April 1992 ersucht die Stadt Winterthur um die Genehmigung der Vorlage.

Mit der Planergänzung wird die Erstellung zusätzlicher Nebenbauten (freistehende Schöpfe) ermöglicht.

Die Vorlage 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. Die Ergänzung des privaten Gestaltungsplans Starenweg, welcher der Stadtrat Winterthur am 29. Januar 1992 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, 8402 Winterthur (unter Beilage von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Plansätzen), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 20. Mai 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

Hirschi

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

Sitzung vom 18. November 1987

3624. Privater Gestaltungsplan Starenweg, Winterthur

Am 12. November 1986 stimmte der Stadtrat Winterthur dem privaten Gestaltungsplan Starenweg zu. Ein gegen diesen Beschluss eingereichter Rekurs wurde inzwischen rechtskräftig zurückgezogen. Mit Schreiben vom 25. September 1987 ersucht der Stadtrat Winterthur um die Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Wohnzone W2 55. Dem Gestaltungsplan liegt eine Gesamtüberbauung zugrunde, welche aus einem von der Stadtgemeinde Winterthur ausgeschriebenen Projektwettbewerb hervorgegangen ist. Von der Bau- und Zonenordnung wird nur unter den Voraussetzungen und im Ausmass von Arealüberbauungen abgewichen.

Der Gestaltungsplan besteht aus den Bauvorschriften und dem Übersichtsplan, dem Verkehrserschliessungsplan, dem Profilplan sowie der Grundrissvermessung.

Die Vorlage 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 Starenweg, dem der Stadtrat Winterthur am 12. November 1986 zugestimmt hat, wird genehmigt.

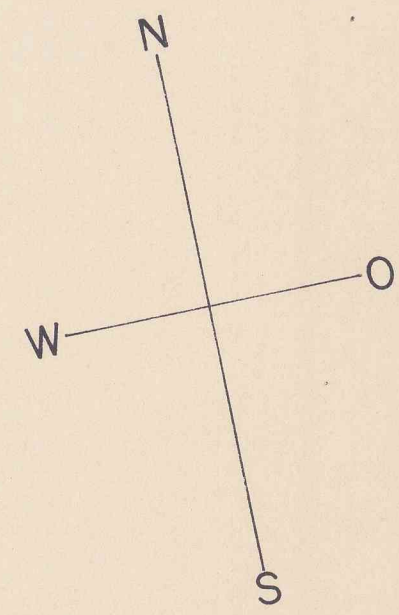
II. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, 8400 Winterthur (unter Beilage zweier mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansätze), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 18. November 1987

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

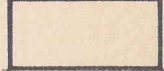


Roggwiller



WINTERTHUR, DEN 23.10.91.....
VERTRETER DER BAUHERRSCHAFT UND GRUNDEIGENTUMER: *[Signature]*
DER ARCHITECT: *[Signature]*

Im Namen des Stadtrates,
Der Stadtpräsident:
29. Jan. 1992
Der Stadtschreiber:
[Signature]

LEGENDE

-  GESCHLOSSENE BAUKÖRPER
-  TERRASSENBEREICH, EV. WINTERGARTEN
-  BEREICH FUER AN- UND NEBENBAUTEN
ERGÄNZUNG VOM 10.9.1990

DETAILLIERTE VERMESSUNG: SIEHE PL.-NR. 109 - 112

Vom Regierungsrat am 20. Mai 1992
mit Beschluss Nr. 1463 genehmigt



Der Stadtschreiber:
In Vertretung
[Signature]
Hirschi



Stadtgemeinde Winterthur

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN S T A R E N W E G

mit Ergänzung vom 10. September 1990

Art. 1

Geltungsbereich

Für das zwischen Ricketwilerstrasse und Starenweg in Winterthur-Seen im Uebersichtsplan 1 : 250 vom 15. Juli 1986 bezeichnete Gebiet wird ein privater Gestaltungsplan mit den Rechtswirkungen im Sinne von § 85 f. PBG erlassen.

Dem Gestaltungsplan liegt eine Gesamtüberbauung zugrunde, welche mit Stadtratsbeschluss vom 6. Dezember 1985 aus einem durch die Stadtgemeinde Winterthur durchgeführten Projektwettbewerb ausgewählt worden ist.

Art. 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan Starenweg setzt sich zusammen aus den nachstehenden Bauvorschriften sowie folgenden Plänen, mit Ergänzung vom 10.9.1990:

- a) Uebersichtsplan 1:250 vom 15.7.86 / 10.9.90
- b) Verkehrserschliessungsplan 1:250 vom 15.7.86
- c) Profilplan 1:250 vom 1.9.86 / 10.9.90
- d) Grundrissvermessung 1:250 vom 15.9.86 / 10.9.90

Art. 3

Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gilt im Gestaltungsplanbereich das kantonale Planungs- und Baugesetz und die kommunale Bau- und Zonenordnung.

Art. 4

Gebäudemantel

Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Uebersichtsplan bezeichneten Baubereiche, masslich ergänzt durch die Eintragungen im Grundrissvermessungsplan, und innerhalb der im Profilplan dargestellten Profillinien erstellt werden.

Dasselbe gilt für den im Uebersichtsplan eingetragenen Gemeinschaftspavillon, für welchen allerdings keine Mantellinie festgelegt wird.

Art. 5

Ausnützung

Die im Uebersichtsplan je Hausteil angegebene maximal zulässige Bruttogeschossfläche gilt als Richtwert; insgesamt dürfen alle 23 Gebäude die Ausnützungsziffer für die Regelbauweise zuzüglich den Arealüberbauungszuschlag nicht überschreiten.

Art. 6

Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplanbereiches hat über die Ricketwilerstrasse und über den Starenweg zu erfolgen.

Die Pflichtabstellplätze sind in der im Verkehrserschliessungsplan eingetragenen unterirdischen Sammelgarage und die offenen Besucherabstellplätze im bezeichneten Bereich am Starenweg anzulegen. Die Zugänglichkeit der Abstellplätze ist gemäss Verkehrserschliessungsplan anzuordnen.

Weitere offene Abstellplätze dürfen im ganzen Bereich des Gestaltungsplanes Starenweg nicht angelegt werden.

Die Zugänge zu den einzelnen Gebäuden, zur Unterniveaugarage und zu den Besucherparkplätzen sind entsprechend den im Uebersichtsplan bezeichneten Fussgängerbereichen vorzusehen.

Art. 7

Weitere Ausstattungen

Die Kehrrechtcontainer und die Briefkastenanlagen sind an den im Uebersichtsplan bezeichneten Standorten zu situieren; die Containerabstellplätze sind mit geeigneten Materialien, insbesondere mit Pflanzen zu kaschieren.

Der im Uebersichtsplan vorgesehene zentrale Gemeinschaftsplatz (Plattform), verbunden mit Kinderspielmöglichkeiten, ist im vorgesehenen Bereich und mit durch die örtliche Baubehörde zu bestimmenden Spielgeräten anzulegen und auszurüsten; dabei sind die vorgesehenen Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1.50 m zu errichten.

Die Wärmeerzeugung hat durch Einzelheizungen mit Erdgas als Energieträger zu erfolgen.

Die im Uebersichtsplan vorgesehenen Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind verbindlich.

Art. 8

Gestaltung

Die Gestaltung der einzelnen Gebäude ist entsprechend dem aus dem Projektwettbewerb hervorgegangenen Modell samt Plänen einheitlich und mit guter Gesamtwirkung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gestalten.

Die Fassaden sind in hellem Sichtmauerwerk, die Dachflächen in Dachschiefer aus Faserzement und Metall auszuführen.

Die freistehenden Schöpfe mit einer maximalen Höhe von 3 m sind in Leichtbauweise und einheitlich zu erstellen.

Art. 9

Schlussbestimmung

Der Stadtrat setzt den Gestaltungsplan Starenweg unmittelbar nach der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich in Kraft.

Der Gestaltungsplan gilt nach der Inkraftsetzung gemäss § 87 in Verbindung mit § 82 PBG für mindestens 5 Jahre; innert dieser Frist kann er auch nicht geändert werden.

Der Gestaltungsplan Starenweg ist nach dessen
Inkraftsetzung im Grundbuch als öffentlich-
rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

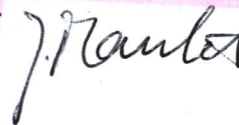
Winterthur, 10. September 1991

In Vertretung der Grundeigentümer:

Alex Dahinden, Architekt ETH/SIA
St. Gallerstr. 45, 8400 Winterthur



Joachim Mantel und Team, Architekt ETH/SIA/SWB
Tösstalstr. 61, 8411 Winterthur



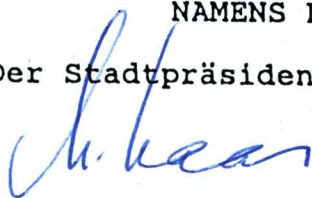
Winterthur,

Genehmigt durch den Stadtrat Winterthur
mit Beschluss Nr. vom

Winterthur, 29. Jan. 1992

NAMENS DES STADTRATES WINTERTHUR

Der Stadtpräsident

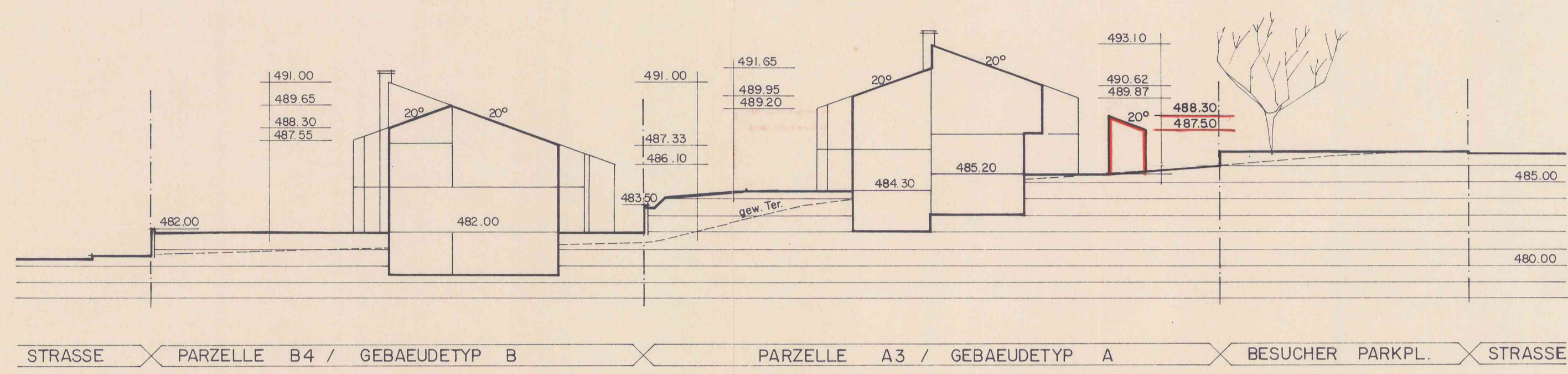


Der Stadtschreiber

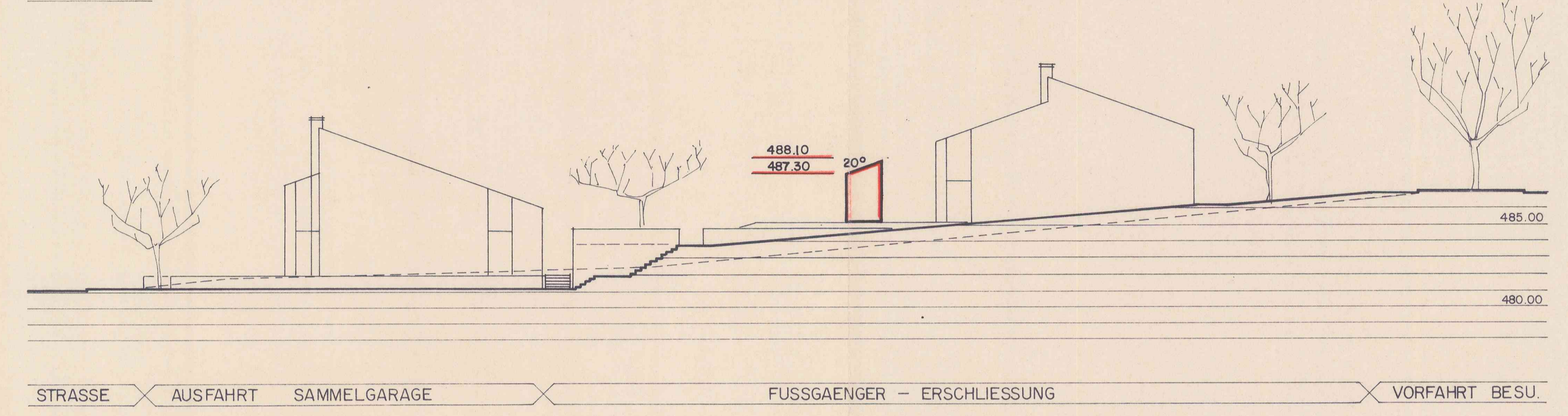


Im Namen des Stadtrates,
 Der Stadtpräsident:
 29. Jan. 1992
 WINTERTHUR, DEN 23.6.91
 Der Stadtschreiber:
 DER VERTRETER DER BAUHERRSCHAFT UND GRUNDEIGENTUMER:
 DER ARCHITECT:

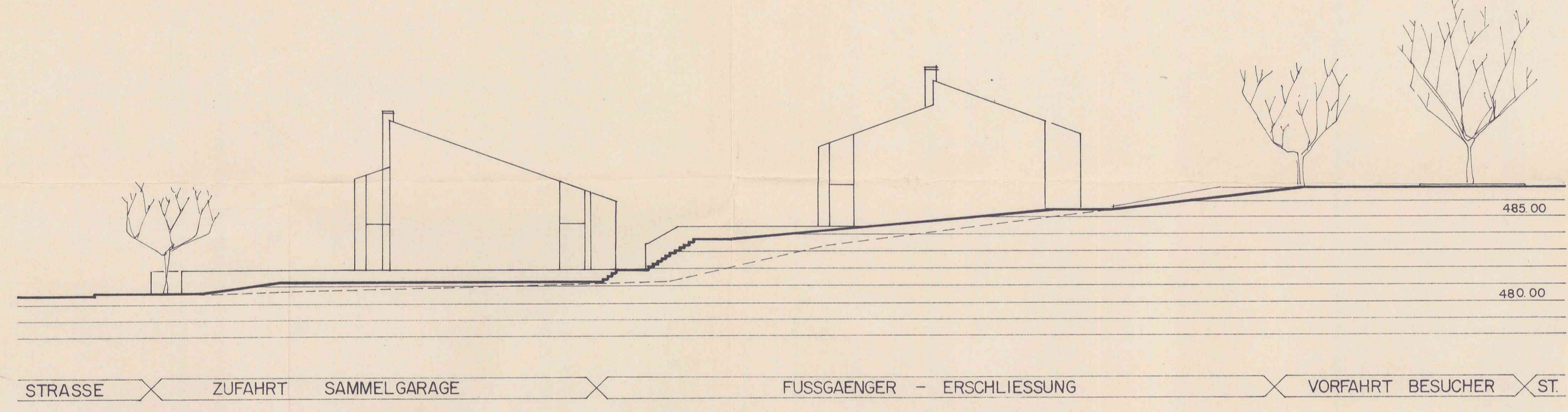
PROFIL 1



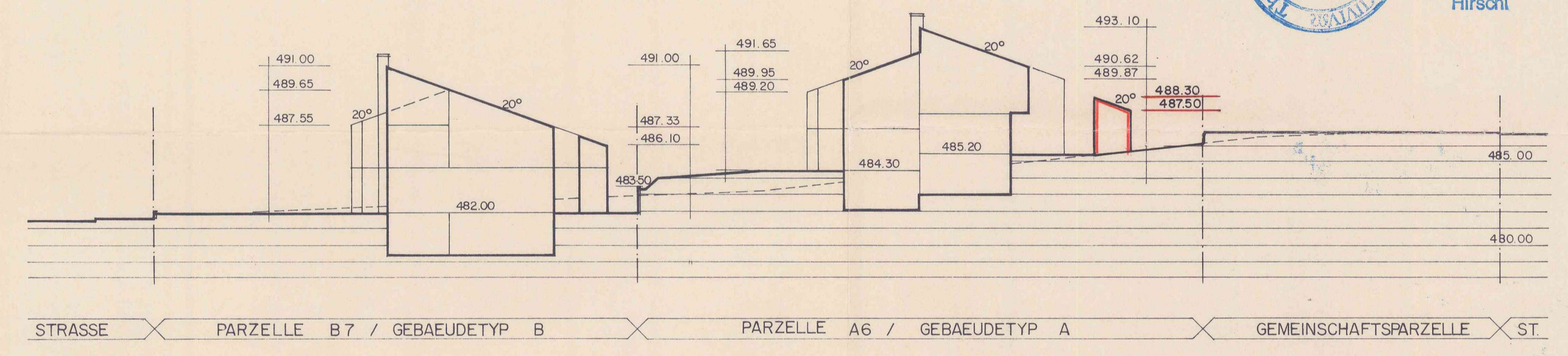
PROFIL 4



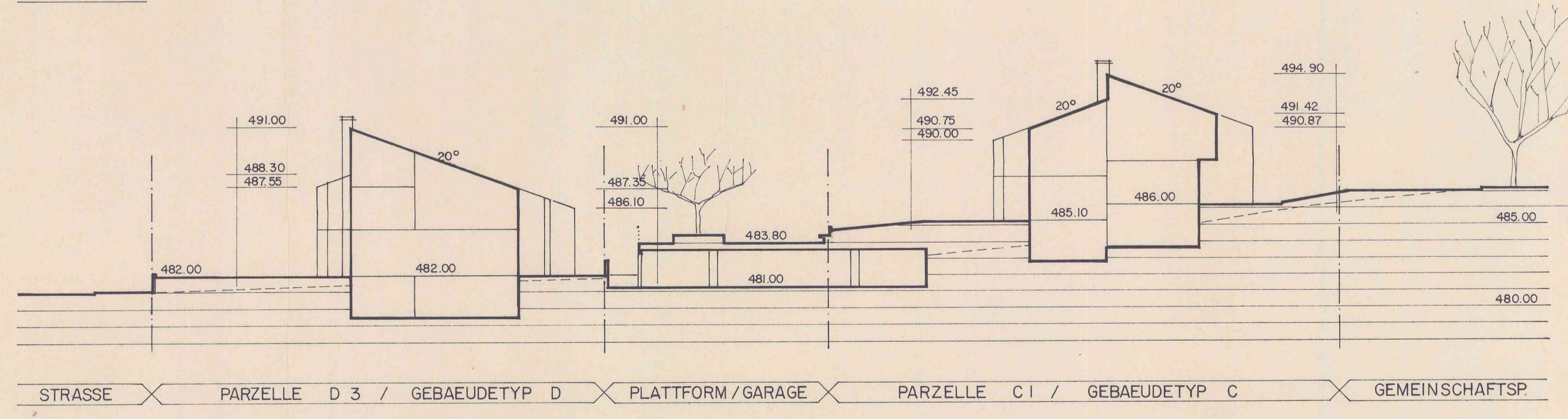
PROFIL 2



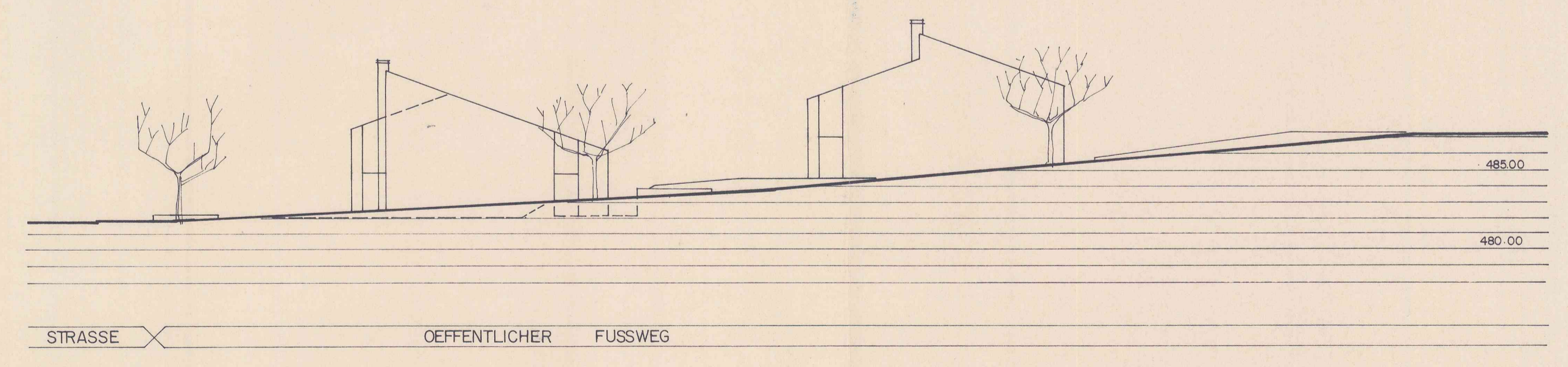
PROFIL 5



PROFIL 3

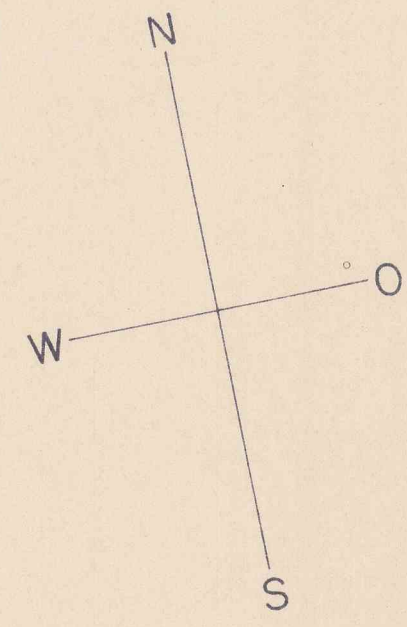


PROFIL 6



Vom Regierungsrat am 20. Mai 1992
 mit Beschluss Nr. 1463 genehmigt
 Der Staatschreiber:
 In Vertretung
 Hirschi

SEEN



GESTALTUNGSPLAN UEBERBAUUNG "STARENWEG", WINTERTHUR - OBERSEEN
 MIT ERGAENZUNG VOM 10.9.1990
 BAUHERR: GUETERAMT DER STADT WINTERTHUR (VERTRETER: *Handwritten*)
 Exempler des Amtes für Raumplanung

UEBERSICHTSPLAN MST. 1 : 250
 PLANGROSSE 84 / 60
 DAT 15.7.86 GEZ A.D.
 OBJEKT - NR PL - NR
 85 - 18 103

dh Dahinden + Heim
 Dipl. Architekten ETH/SIA
 Wylandstrasse 35 8400 Winterthur 052 22 84 69

WINTERTHUR, DEN 23.10.91
 VERTRETER DER BAUHERRSCHAFT UND GRUNDEIGENTUEMER: *Handwritten*
 DER ARCHITEKT: *Handwritten*
 im Namen des Stadtrates,
 Der Stadtpräsident:
 29. Jan. 1992
 Der Stadtschreiber:
Handwritten

LEGENDE

A. PARZELLIERUNG

- PARZELLENGRENZE
- PARZELLENUMMER MIT DER ANGABE DER PARZELLENGROSSE

B. BAUBEREICHE

- BEREICH DER HAUPTGEBAUDE MIT DER ANGABE DER MAXIMAL ZULAES-SIGEN BRUTTGESCHOSSFLAECHE
 - BEREICH DER TERRASSEN UND DER WINTERGAERTEN
 - BEREICH DER AN- UND NEBENBAUTEN
- Vom Regierungsrat am 20. Mai 1992
 mit Beschluss Nr. 1463 genehmigt
- Der Stadtschreiber:
 In Vertretung
Handwritten
 Hirschi

C. ERSCHLIESSUNG

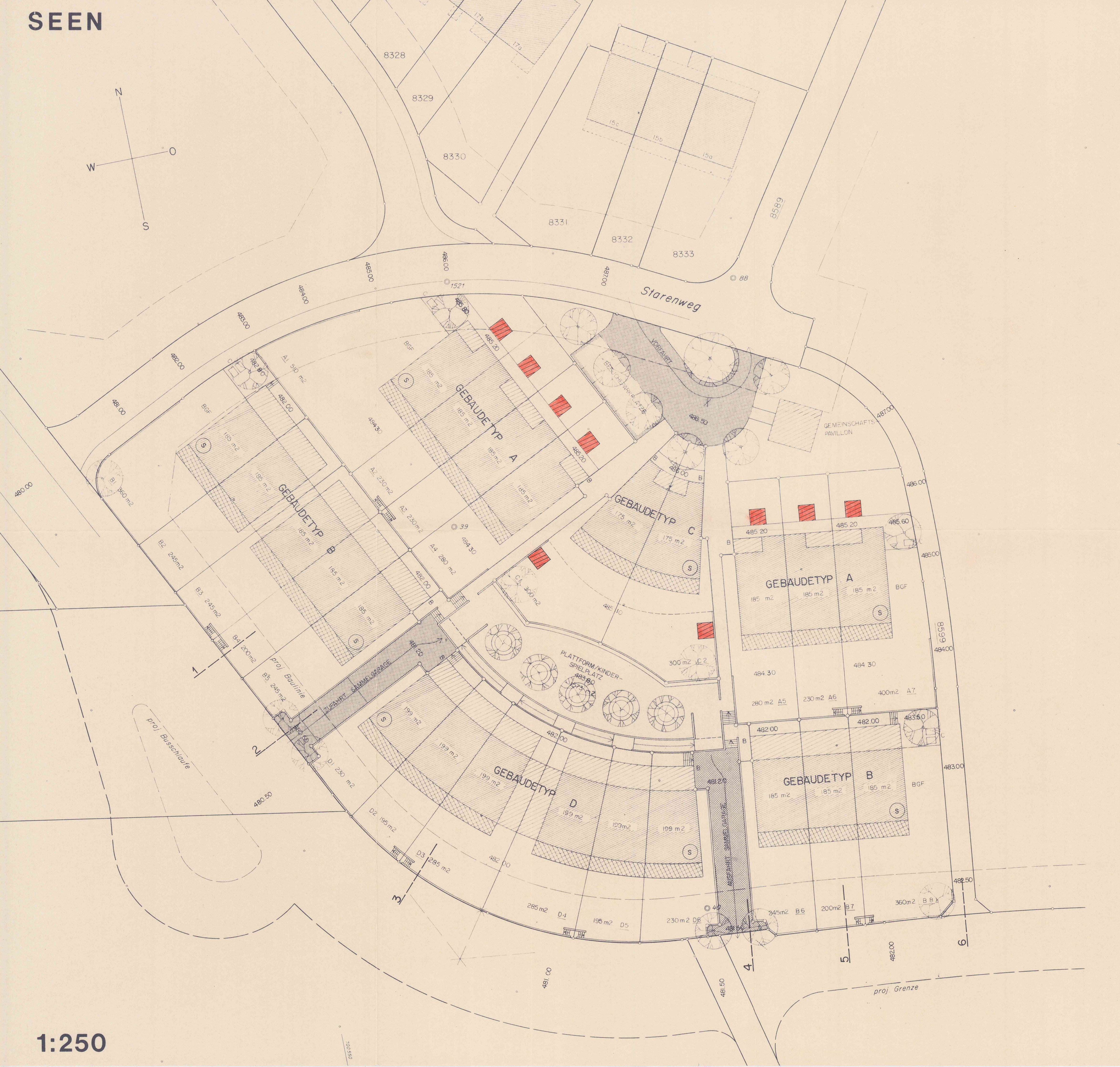
- FUSSGAENGERBEREICH MIT HOEHENKOTEN
- VERKEHRSBEREICH MIT HOEHENKOTEN
- BESUCHERPARKPLAETZE
- STANDORT CONTAINER
- STANDORT BRIEFKAESTEN

D. UMGEBUNG

- UMFASSUNGSMAUER (MAX. HOEHE 1.50m)
- STANDORT BAEUME

E. DIVERSES

- SCHUTZRAUMPFLICHT



1:250

Erwägungen

1. Einleitung

Privater Gestaltungsplan "Starenweg" vom 12.11.1986/18.11.1987

Mit Beschluss vom 12. November 1986 stimmte der Stadtrat Winterthur dem privaten Gestaltungsplan "Starenweg" im Stadtquartier Winterthur-Seen zu. Der Gestaltungsplan wurde vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit RRB-Nr. 3624/1987 vom 18. November 1987 genehmigt.

Das vom Gestaltungsplan umfasste Gebiet liegt in der Wohnzone W 2/55%.

Dem Gestaltungsplan liegt eine Gesamtüberbauung zugrunde, welche aus einem von der Stadtgemeinde Winterthur ausgeschriebenen Projektwettbewerb hervorgegangen ist.

Der Gestaltungsplan regelt neben der gemeinsamen Erschliessung und Umgebungsgestaltung insbesondere die Ueberbaubarkeit des Gebietes mittels verschiedener Baubereiche und Profillinien. Von der Bau- und Zonenordnung wird nur unter den Voraussetzungen und im Ausmass von Arealüberbauungen abgewichen.

Aenderung/Ergänzung vom 10.9.1990

Die Ueberbauung "Starenweg" wurde in den letzten Jahren gemäss dem geltenden Gestaltungsplan vollständig erstellt.

In der Zwischenzeit hat sich herausgestellt, dass im Bereich der nördlichen Häuserzeile (A1 - A7, C1 - C2) Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Brennholz, Kinderwagen etc. fehlen. Die betroffenen Grundeigentümer beabsichtigen deshalb, zusätzlich zu den gemäss Gestaltungsplan möglichen Nebenbauten kleine Geräte- und Materialschöpfe (Grundmass: 2,2 m x 2,2 m, Höhe: max. 3,0 m) zu errichten.

Gemäss geltendem Gestaltungsplan dürfen oberirdische Gebäude jedoch nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche bzw. Profillinien erstellt werden.

Um nun einerseits die Erstellung der erwünschten Schöpfe grundsätzlich zu ermöglichen und andererseits eine einheitliche und geordnete Ergänzung der Ueberbauung zu gewährleisten, stellten die Grundeigentümer der Baubehörde mit Schreiben vom 16.10.1991 den Antrag, den Gestaltungsplan entsprechend abzuändern bzw. zu ergänzen.

2. Formelles

Der Aenderung/Ergänzung des Gestaltungsplanes haben sämtliche Eigentümer der am Gestaltungsplan beteiligten Grundstücke schriftlich zugestimmt. Den Bestimmungen über die Aufhebung von Gestaltungsplänen gemäss § 87 PBG i. V. mit § 82 PBG wird somit grundsätzlich Genüge getan. Der mit den erwähnten Bestimmungen bezweckte Schutz der betroffenen Grundeigentümer erübrigt sich im vorliegenden Fall.

Im weiteren ist zu erwähnen, dass es sich bei der vorliegenden Aenderung/Ergänzung um eine untergeordnete Aenderung im Sinne von § 87 rev. PBG handelt. Damit werden die für die Aenderung eines Gestaltungsplanes erforderlichen Voraussetzungen gemäss § 82 PBG (Wartefrist von 5 Jahren etc.) - mit Inkrafttreten des revidierten PBG - ohnehin nicht mehr anwendbar.

Der vorgesehenen Aenderung/Ergänzung des Gestaltungsplanes steht in formeller Hinsicht nichts entgegen.

3. Materielles

Ueberbauungskonzept

Für die erwünschten freistehenden Schöpfe werden mit der Aenderung/Ergänzung im Gestaltungsplan zusätzliche Baubereiche und Profillinien für An- und Nebenbauten ausgeschieden und die entsprechenden Bauvorschriften ergänzt.

Die vorgesehene Anordnung und Gestaltung der Schöpfe ist auf das Ueberbauungskonzept abgestimmt und ermöglicht eine sinnvolle und geordnete bauliche Ergänzung der Siedlung. Durch die Anordnung der Schöpfe wird das der Ueberbauung zugrunde liegende Gesamtkonzept in keiner Art und Weise beeinträchtigt.

Bauvorschriften

Der nordwestlichste der zusätzlichen Baubereiche kommt teilweise in den Baulinienbereich des Starenweges zu liegen. Aufgrund des heutigen Ausbaustandes des Starenweges kann er an der vorgesehenen Stelle hingenommen werden.

Bei den geplanten Schöpfen handelt es sich um "Besondere Gebäude" im Sinne des PBG sowie um von den grundstücksinternen Abständen befreite Bauten im Sinne von § 18 BBV II. Der Anordnung der entsprechenden Baubereiche mit teilweisen Unterschreitungen der arealinternen Grenzabstände kann gestützt auf § 86 PBG i. V. mit §§ 71 f PBG zugestimmt werden.

Die Aenderung/Ergänzung entspricht im übrigen vollumfänglich den ordentlichen Bauvorschriften. Oeffentliche Interessen werden nicht tangiert.

Der vorgesehenen Aenderung/Ergänzung des Gestaltungsplanes steht auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

4. **Schlussfolgerung**

Die vorliegende Aenderung/Ergänzung des privaten Gestaltungsplanes "Starenweg" ist gesamthaft als recht- und zweckmässig zu bezeichnen. Einer Zustimmung steht in formeller wie auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.