

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

Sitzung vom 24. September 1997

2052. Privater Gestaltungsplan In Wannan, Dättanau, Winterthur

Am 16. Dezember 1994 stimmte der Stadtrat Winterthur dem privaten Gestaltungsplan In Wannan zu. Gegen diesen Beschluss wurden von zwei Grundeigentümern Rekurse eingelegt, die in der Folge von der Baurekurskommission IV und vom Verwaltungsgericht abgewiesen wurden. Das Bundesgericht hat die dagegen erhobenen staatsrechtlichen Beschwerden am 1. April 1997 abgewiesen, soweit es darauf eingetreten ist. Am 27. August 1997 ersuchte die Stadt Winterthur um die Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Wohnzone W2. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine gegenüber der Regelbauweise verdichtete Überbauung, die den für Arealüberbauungen geltenden Rahmen nicht überschreitet.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan In Wannan, Dättanau, dem der Stadtrat Winterthur am 16. Dezember 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (unter Beilage von fünf mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

KANTON ZÜRICH
STADT WINTERTHUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN IN WANNEN, 8406 WINTERTHUR

MIT ZUSTIMMUNG DES STADTRATES WINTERTHUR

- INHALT :
- ÜBERSICHTSPLAN (NICHT BESTANDTEIL GESTALTUNGSPLAN)
 - BAUVORSCHRIFTEN (ART. 1 BIS 15)
 - PLÄNE 9684 - 11 / - 12 / - 13 / - 14

ZUSTIMMUNG DES STADTRATES WINTERTHUR VOM 7. DEZEMBER 1994 :

DER STADTPRÄSIDENT :



DER STADTSCHREIBER :



IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 16. Dez. 1994

24. Sep. 1997

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZÜRICH AM
MIT BESCHLUSS NR. 2052

GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRAT,
DER STAATSSCHREIBER :



GRUNDEIGENTÜMER : MASCHINENFABRIK RIETER AG
KLOSTERSTRASSE 20
8406 WINTERTHUR

RIETER IMMOBILIEN
SCHILLERSTRASSE 2
8406 WINTERTHUR
TEL. 052 / 208 70 68

OKTOBER 1993



GESTALTUNGSPLAN

ÜBERBAUUNG
IN WANNEN

WTHUR-DÄTTNAU
BAUHERRSCHAFT
RIETER IMMOBILIEN AG
SCHILLERSTRASSE 2
8406 WINTERTHUR
TEL. 052 / 208 70 68

GELTUNGSBEREICH /
ERSCHLIESSUNG

MASSSTAB 1 : 500
PLANGRÖSSE 84 / 80
GEZEICHNET scht
DATUM 03.03.1992
REVIDIERT 19.05.1992 hu
REVIDIERT 11.10.1993 tw

RUEDI LATTMANN
ARCHITEKT ETH / SIA
TÖSSTALSTRASSE 14
8400 WINTERTHUR
TEL. 052 / 219 90 51
FAX. 052 / 219 93 61

Maschinenfabrik Rieter A.G.

RIETER IMMOBILIEN AG

DIE GRUNDEIGENTÜMER

[Handwritten signatures]

DATUM

25. OKT. 1993

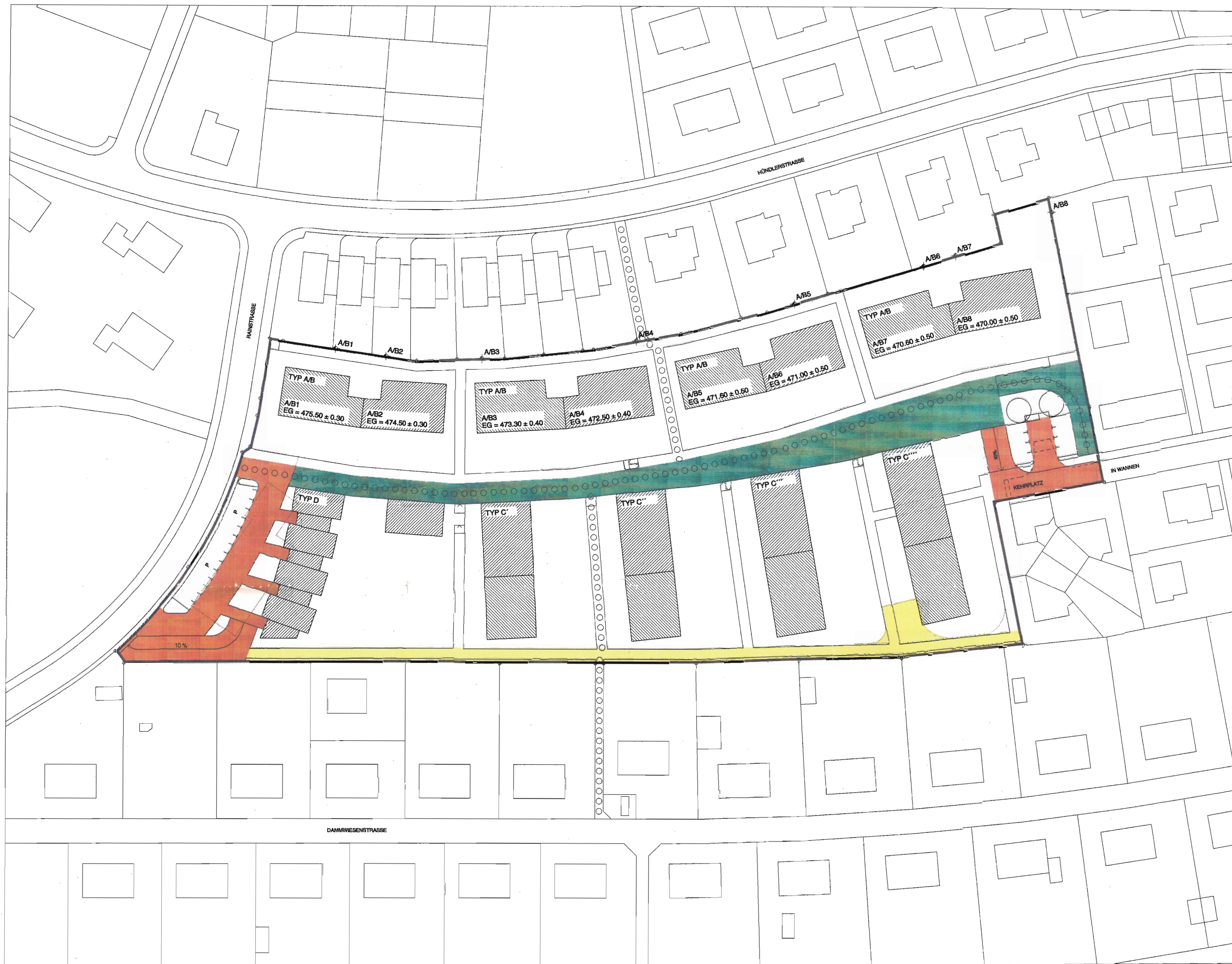
Im Namen des Stadtrates, 7. Dez. 1994
Der Stadtpräsident:

[Handwritten signature]
Der Stadtschreiber:

VOM REGIERUNGSRAT AM 24. Sep. 1997
MIT BESCHLUSS NR. 2052 GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:

[Handwritten signature]



LEGENDE GELTUNGSBEREICH / ERSCHLIESSUNG

- GELTUNGSBEREICH GESTALTUNGSPLAN
- ZUFAHRTEN PARKPLÄTZE
- ZUFAHRT FEUERWEHR / NOTZUFAHRT
- NOTZUFAHRT
- ÖFFENTLICHER DURCHGANG FÜR FUSSGÄNGER

LEGENDE HÖHENANGABEN

- A/B5
GRENZPUNKT: HÖHE ENTSpricht
BEZEICHNETER EG-KOTE
- A/B1
EG = 475.50 ± 0.30
GEBÄUDETYPEN
FERTIGE HÖHE; TOLERANZ

LEGENDE PARKIERUNG

- TIEFGARAGE V = VELOS / MOFAS
- EINZELGARAGEN
- BESUCHERPARKPLÄTZE
- UNTERGESCHOSSE HAUPTGEBÄUDE

GESTALTUNGSPLAN

**ÜBERBAUUNG
IN WANNEN
WTHUR-DÄTTNAU**
BAUHERRSCHAFT
RIETER IMMOBILIEN AG
SCHILLENSTRASSE 2
8400 WINTERTHUR
TEL. 052 / 208 70 68

**BAUBEREICHE /
UMGEBUNG**
MASSSTAB 1 : 500
PLANGRÖSSE B4 / 60
GEZEICHNET schf
DATUM 03.03.1992
REVIDIERT 19.05.1992 hu
REVIDIERT 11.10.1993 tw

RUEDI LATTMANN
ARCHITECT ETH / SIA
TOSSTALSTRASSE 14
8400 WINTERTHUR
TEL. 052 / 213 90 51
FAX. 052 / 213 93 61

Maschinenfabrik Rieter A.G.

RIETER IMMOBILIEN AG

DIE GRUNDEIGENTÜMER

[Signature]

[Signature]

DATUM

25. OIT. 1993

Im Namen des Stadtrates,
Der Stadspräsident:
[Signature]
Der Stadtschreiber:
[Signature]

24. Sep. 1997

VOM REGIERUNGSRAT AM
MIT BESCHLUS NR. 2052 GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:



KOORDINATENTABELLE					
PKT. NR.	X	Y	PKT. NR.	X	Y
A1	259681.32	695016.58	E1	259666.01	694990.37
A2	259665.56	695022.03	E2	259650.47	694995.82
A3	259663.81	695017.63	E3	259647.94	694987.96
A4	259658.14	695019.60	E4	259645.39	694978.40
A5	259659.98	695024.24	E5	259643.40	694988.71
A6	259643.84	695031.45	E6	259642.04	694959.35
A7	259637.10	695016.39	E8	259657.76	694951.14
A8	259656.64	695007.66	E9	259658.27	694957.02
A9	259675.92	695000.98	E10	259659.56	694985.87
B1	259639.49	695033.71	E11	259661.36	694974.63
B2	259622.24	695043.88	E12	259663.67	694983.27
B3	259619.82	695040.24	F1	259644.83	694998.03
B4	259615.67	695043.00	F2	259630.16	695004.41
B5	259618.11	695046.70	F3	259626.57	694996.16
B6	259602.09	695058.70	F4	259641.25	694989.78
B7	259592.20	695045.49			
B8	259611.35	695031.15	G1	259625.45	695006.82
B9	259631.11	695019.50	G2	259609.97	695015.94
C1	259599.01	695061.19	G3	259592.78	694986.80
C2	259584.75	695073.26	G4	259608.28	694977.65
C3	259581.86	695070.14	H1	259597.27	695023.98
C4	259578.14	695073.50	H2	259582.34	695034.03
C5	259581.09	695076.69	H3	259581.91	695003.66
C6	259567.90	695089.92	H4	259576.84	694993.61
C7	259556.22	695078.30			
C8	259572.01	695062.42	I1	259570.18	695042.75
C9	259588.33	695048.57	I2	259565.89	695053.70
D1	259564.92	695092.89	I3	259531.31	695021.51
D2	259550.07	695107.34	I4	259545.61	695010.58
D3	259546.92	695103.77	J1	259544.29	695063.13
D4	259543.14	695107.05	J2	259530.66	695074.89
D5	259546.29	695110.61	J3	259501.63	695041.24
D6	259528.96	695124.54	J4	259515.26	695029.47
D7	259518.62	695111.68			
D8	259537.67	695096.38			
D9	259553.40	695081.07			

LEGENDE GELTUNGSBEREICH / ERSCHLISSUNG

- GELTUNGSBEREICH GESTALTUNGSPLAN
- ZUFARTEN PARKPLÄTZE
- ZUFART FEUERWEHR / NOTZUFART
- NOTZUFART
- ÖFFENTLICHER DURCGANG FÜR FUSSGÄNGER

LEGENDE BAUBEREICHE

- HAUPTGEBÄUDE MIT 3 VOLLGESCHOSSEN, mit Richtwerten der anrechenbaren BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
- HAUPTGEBÄUDE MIT 2 VOLLGESCHOSSEN, mit Richtwerten der anrechenbaren BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
- BEREICH FÜR BESONDERE GEBÄUDE
- BALKONE / WINTERGÄRTEN
- UMRISSE VORPROJEKT (1 LINIE = 1 GESCHOSS)

LEGENDE PARKIERUNG

- TIEFGARAGE V = VELOS / MOPAB
- EINZELGARAGEN
- BESUCHER/PARKPLÄTZE
- UNTERGESCHOSS HAUPTGEBÄUDE

ÜBERBAUUNG
IN WANNEN
W' THUR-DÄTTNAU
BAUHERRSCHAFT
RIETER IMMOBILIEN AG
SCHILLERSTRASSE 2
8406 WINTERTHUR
TEL. 052 / 208 70 88

PARKIERUNG
VARIANTE C
MASSTAB 1 : 500
PLANGRÖSSE 84 / 80
GEZEICHNET 28.01.1993
DATUM 28.01.1993
REVIDIERT 11.10.1993
REVIDIERT

RUEDI LATTMANN
ARCHITEKT ETH / SIA
TÖSSTALSTRASSE 14
8400 WINTERTHUR
TEL. 062 / 213 90 61
FAX. 062 / 213 93 61

Maschinenfabrik Rieter A.G.

RIETER IMMOBILIEN AG

DIE GRUNDEIGENTÜMER

[Handwritten signatures]

DATUM

25. OIT. 1993

Im Namen des Stadtrates,
Der Schriftpräsident:
[Signature]
Der Stadtschreiber:
[Signature]

VOM REGIERUNGSRAT AM 24. Sep. 1997
MIT BESCHLUSS NR. 2052 GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:



LEGENDE GELTUNGSBEREICH / ERSCHLIESSUNG

- GELTUNGSBEREICH GESTALTUNGSPLAN
- ZUFAHRTEN PARKPLÄTZE
- ZUFAHRT FEUERWEHR / NOTZUFAHRT
- NOTZUFAHRT
- ÖFFENTLICHER DURCHGANG FÜR FUSGÄNGER

LEGENDE BAUBEREICHE

- HAUPTGEBÄUDE MIT 3 VOLLGESCHOSSEN, mit Richtwerten der anrechenbaren BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
- HAUPTGEBÄUDE MIT 2 VOLLGESCHOSSEN, mit Richtwerten der anrechenbaren BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
- BEREICH FÜR BESONDERE GEBÄUDE
- BALKONE / WINTERGÄRTEN
- UMRISSE VORPROJEKT (1 LINIE = 1 GESCHOSS)

LEGENDE PARKIERUNG

- TIEFGARAGE / UNTERIRDISCH
- EINZELGARAGEN / OBERIRDISCH
- BESUCHER/PARKPLÄTZE
- UNTERGESCHOSSE HAUPTGEBÄUDE

9684 - 14

GESTALTUNGSPLAN

Exemplar der Gemeinde

ARCHITEKT

ÜBERBAUUNG
IN WANNEN
W' THUR-DÄTTNAU

BACHGESTALTUNG

MASSSTAB 1 : 200

RUEDI LATTMANN

BAUHERRSCHAFT
RIETER IMMOBILIEN AG
SCHILLERSTRASSE 2
8406 WINTERTHUR
TEL. 052 / 208 70 68

PLANGROSSE 63 / 30
GEZEICHNET schi
DATUM 04.09.1992
REVIDIERT 19.01.1993, schi
REVIDIERT 11.10.1993, twä

ARCHITEKT ETH / SIA
TÖSSALSTRASSE 14
8400 WINTERTHUR
TEL. 052 / 213 90 51
FAX. 052 / 213 93 61

Maschinenfabrik Rieter A.G.

RIETER IMMOBILIEN AG

DIE GRUNDEIGENTÜMER

[Signature]

[Signature]

DATUM

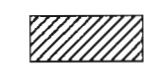

25. Okt. 1993

Im Namen des Stadtrates, 7. Okt. 1994
Der Stadtpräsident:



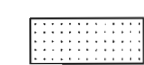

[Signature]
Der Stadtschreiber:

[Signature]

LEGENDE BACHGESTALTUNG

-  BACHVERLAUF VORPROJEKT
-  BEREICH BACHBETT

LEGENDE BAUBEREICHE

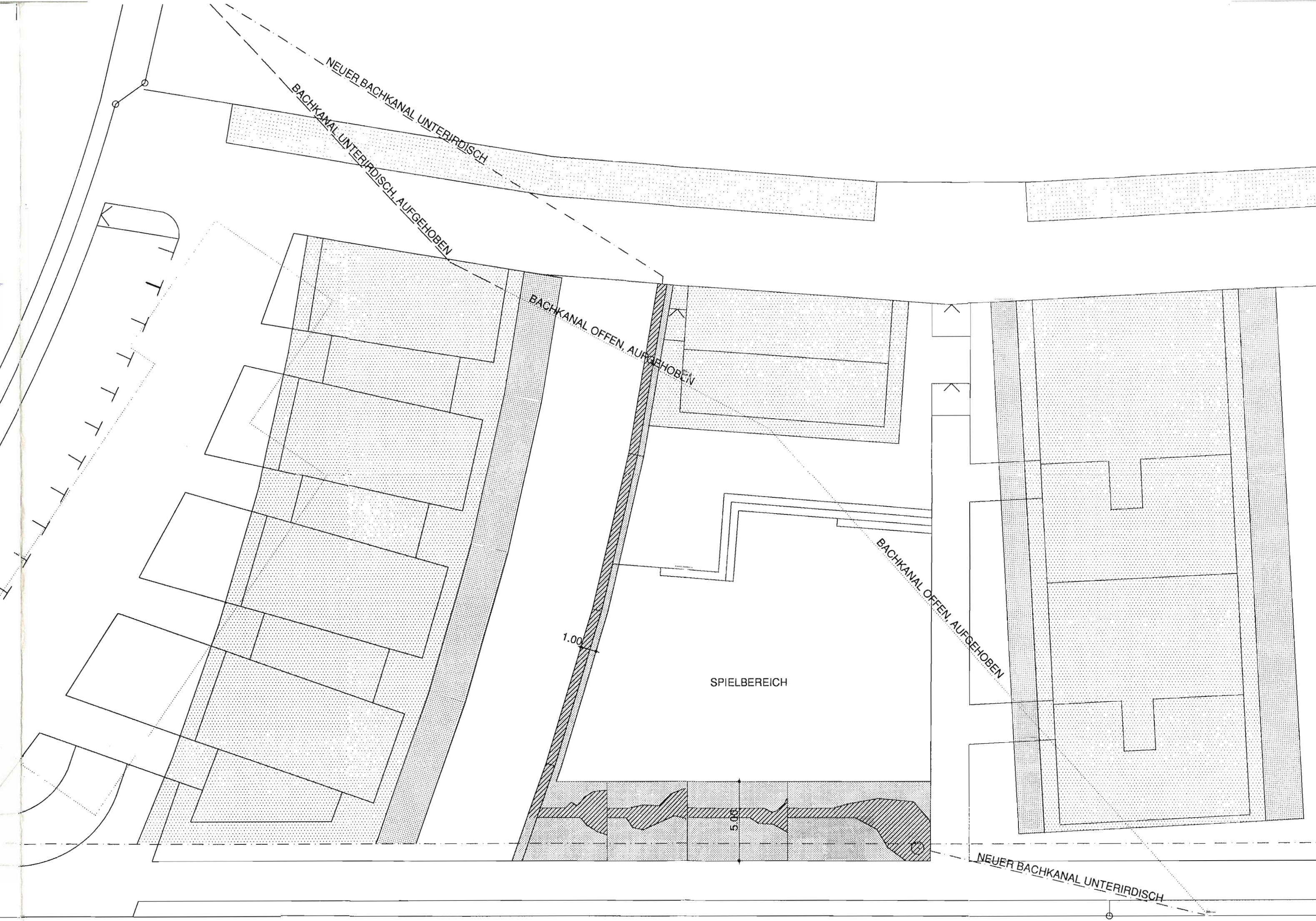
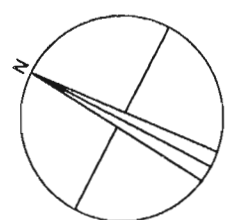
-  HAUPTGEBÄUDE MIT 3 VOLLGESCHOSSEN
-  HAUPTGEBÄUDE MIT 2 VOLLGESCHOSSEN
-  BEREICH FÜR BESONDERE GEBÄUDE
-  BALKONE / WINTERGÄRTEN

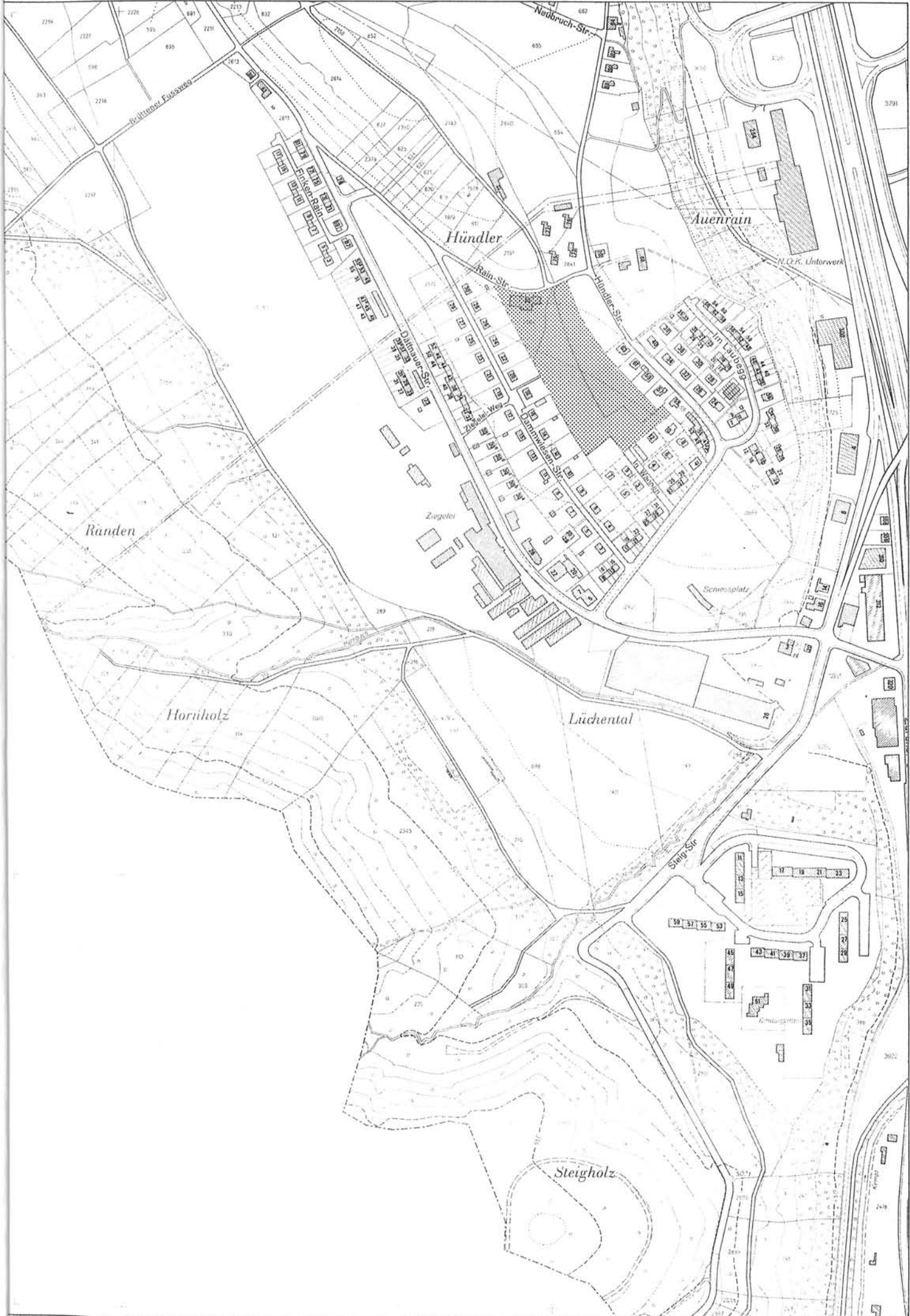
24. Sep. 1997

VOM REGIERUNGSRAT AM
MIT BESCHLUSS NR. 2052 GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:

[Signature]





P r i v a t e r G e s t a l t u n g s p l a n " I N W A N N E N "

B A U V O R S C H R I F T E N

Art. 1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Gestaltungsplanes "In Wannan" ist im Plan Nr. 9684-11 (Geltungsbereich) vom 3.3.1992, revidiert 11.10.1993, abgegrenzt.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan "In Wannan" setzt sich zusammen aus diesen Bauvorschriften sowie den folgenden Plänen (alle Mst. 1:500):

- 9684-11: Geltungsbereich/Erschliessung
- 9684-12: Baubereiche/Umgebung
- 9684-13: Parkierung
- 9684-14: Bachgestaltung

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsplanbereich das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die kommunale Bau- und Zonenordnung (Stichtag 1.2.1992).

Art. 4 Ueberbauung

Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan "Baubereiche" ausgeschiedenen Flächen erstellt werden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Baubereichsplan festgelegt. Für die Baubereiche nordöstlich der Spielstrasse sind die im Plan "Geltungsbereich" eingetragenen Erdgeschoss-Koten verbindlich. Die Dachformen richten sich nach Art. 5 der Bauvorschriften.

Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes sind stets die ordentlichen Abstände gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung einzuhalten.

Art. 5 Dachformen

Alle Trauf- und Firstlinien müssen waagrecht verlaufen. Abstufungen der Dächer haben der Hangneigung zu folgen. Im übrigen gelten für die Dächer der verschiedenen im Plan "Baubereiche" festgehaltenen Gebäudetypen folgende Vorschriften:

Typen A und B

Die zweigeschossigen Gebäudeteile sind mit Flachdächern zu decken. Die dreigeschossigen Gebäudeteile sind mit gegen die nordostseitige Grenze geneigten Pultdächern zu decken (Neigung maximal 20°).

Typ C

Alle Gebäude sind mit Flachdächern oder mit flachgeneigten Dächern (Neigung maximal 10°) zu decken.

Typ D

Die dreigeschossigen Gebäude sind mit Pult- oder Flachdächern zu decken. Für die Zwischenbauten sind Flachdächer vorgeschrieben.

Art. 6 Besondere Gebäude

In den im Plan "Baubereiche" dafür ausgeschiedenen Gebieten können "Besondere Gebäude" mit einer Maximalhöhe von 3m über dem gestalteten Terrain erstellt werden (beispielsweise als Geräte- oder Veloräume und dgl.) Die einzelnen Baubereiche zwischen den Haustypen C dürfen bis zu einem Drittel, die einzelnen Baubereiche längs der Spielstrasse bis zu zwei Dritteln ihrer jeweiligen Fläche mit Besonderen Gebäuden überstellt werden.

Die Besonderen Gebäude sind etappenweise (vgl. Art. 16) nach einem einheitlichen Gestaltungsprinzip zu realisieren, wobei Flach- oder Pultdächer zulässig sind.

Art. 7 Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Geltungsbereich dieses Gestaltungsplanes sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe zulässig.

Im Gestaltungsplangebiet gilt gemäss § 43 LSV die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 8 Ausnützung

Die im Plan "Baubereiche" angegebenen Bruttogeschossflächen sind Richtwerte. Insgesamt darf für das Gestaltungsplangebiet die Ausnützung für die Regel-

bauweise zusätzlich Arealüberbauungszuschlag nicht überschritten werden. Interne Verschiebungen sind im Rahmen der vorgegebenen Baukuben zulässig.

Art. 9 Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt einerseits über die Stichstrasse "In Wannan", andererseits über die Rainstrasse.

Im übrigen ist das in den Plänen "Erschliessung" und "Parkierung" dargestellte Erschliessungskonzept verbindlich. Soweit nichts anderes festgelegt ist (Notzufahrten), bleibt das Wegnetz den Fussgängern vorbehalten.

Art. 10 Parkierung

Die Pflichtabstellplätze sind gemäss Plan "Parkierung" in den beiden Tiefgaragen anzulegen. Die Besucherparkplätze sind in den bezeichneten Bereichen an der Strasse "In Wannan" und an der Rainstrasse zu realisieren.

Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen sind in ausreichender Anzahl in den in den Plänen angegebenen Bereichen anzuordnen.

Art. 11 Ausstattungen

Auf dem im Plan "Baubereiche/Umgebung" als "Spielbereich" bezeichneten Gebiet ist ein Kinderspielplatz mit zweckmässiger Ausstattung einzurichten. Analoges gilt für die "Spielstrasse". Die Realisierung dieser Ausstattungen richtet sich nach der Etappierung der Ueberbauung.

Im Baubereich, welcher östlich an den Spielbereich anschliesst, darf nur eine Nichtwohnnutzung realisiert werden (beispielsweise Atelier, Laden, Gemeinschaftsraum).

Art. 12 Energieversorgung

Für die jeweiligen Bauetappen sind gemeinschaftliche, dem Stand der Technik entsprechende Heizanlagen zu realisieren.

Art. 13 Oeffentliches Gewässer

Das teilweise eingedolte öffentliche Gewässer im nordwestlichen Bereich des Gestaltungsplanes ist unter Rücksichtnahme auf die neu projektierte öffentliche Kanalisation der Stadt Winterthur gemäss den Anordnungen des vorliegenden Gestaltungsplanes umzulegen (Plan "Bachgestaltung").

Art. 14 Gestaltung

Die nach dem vorliegenden Gestaltungsplan erstellten Bauten und deren Umschwung müssen gut gestaltet sein und sich gut in ihre Umgebung einordnen.

Art. 15 Etappierung

Bauten und Anlagen nach diesem Gestaltungsplan können in Etappen realisiert werden. Gebäude der Typen A (Reihenhäuser) und B (Etagenwohnungen) sind dabei untereinander vollständig auswechselbar. Die jeweiligen Etappen und die zugehörigen Erschliessungsanlagen sind aufeinander abzustimmen.