

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 29. Juli 1998

1716. Öffentlicher Gestaltungsplan «Altersheim Neumarkt», Winterthur (Genehmigung)

Am 20. März 1995 setzte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur den öffentlichen Gestaltungsplan «Altersheim Neumarkt» fest. Ein gegen diesen Beschluss eingereichter Rekurs wurde mit Verfügung des Präsidenten der Baurekurskommission IV vom 5. März 1998 als durch Projektänderung gegenstandslos geworden abgeschrieben. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. April 1998 hat keine Partei innert Frist einen Kommissionsentscheid verlangt. Mit Schreiben vom 8. Juni 1998 ersucht das Baupolizeiamt Winterthur um die Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die dringende Sanierung des Altersheims Neumarkt. Voraussetzung dafür ist der Abbruch des im Jahre 1967 erstellten Seitenflügels des Altersheimes und dessen Ersatz durch einen Neubau. Grundlage für den Gestaltungsplan bildete ein Projekt, das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen ist. Das Projekt sah als Ersatz des abzubrechenden Seitenflügels des ehemaligen «Spitals» einen fünfgeschossigen Neubau vor. Die Kernzonenvorschriften der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur erlauben in der Altstadt höchstens vier Vollgeschosse. In der Folge wurde aufgrund eines Rekurses der Zürcherischen Vereinigung für Heimatschutz zusammen mit dem Schweizer Heimatschutz und einem Nachbarn das Projekt überarbeitet und in der Höhe auf vier Vollgeschosse reduziert. Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur hat von der Projektänderung in zustimmendem Sinn Kenntnis genommen. Der Gestaltungsplan wird in unveränderter Form mit fünf Vollgeschossen zur Genehmigung eingereicht. Die Stadt will sich damit die Handlungsfreiheit für die Zukunft wahren, obwohl eine Aufstockung aus heutiger Sicht nicht zur Diskussion steht.

Die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission und die kantonale Denkmalpflegekommission, die von der Baurekurskommission im Rekursverfahren beigezogen worden sind, sind zur Auffassung gelangt, dass eine fünfgeschossige Bauweise an dieser Stelle der Altstadt von Winterthur unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildschutzes und der Rücksichtnahme auf die beiden benachbarten überkommunal geschützten Gebäude (Altes Spital und Königshof) abzulehnen sei. Die Altstadt von Winterthur ist ein geschütztes Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Der Einordnung des Neubaus an einer der wichtigsten Lagen der Altstadt

kommt deshalb erhebliche Bedeutung zu. Art. 4 der Bauvorschriften, wonach der Erweiterungsbau fünf Vollgeschosse aufweisen darf, ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen. Im Perimeter des Gestaltungsplans sind nur vier Vollgeschosse zulässig. Die Bauvorschriften und die Mantellinien sind entsprechend anzupassen.

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

Auf Antrag der Baudirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Altersheim Neumarkt», den der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 20. März 1995 festgesetzt hat, wird genehmigt.

II. Art. 4 der Bauvorschriften wird im Sinne der Erwägungen von der Genehmigung ausgenommen.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Das Baupolizeiamt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv I bis III gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.

V. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, 8402 Winterthur (unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i.V.
Hirschi

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN ALTERSHEIM NEUMARKT

Genehmigt vom Grossen Gemeinderat
mit Beschluss vom 20. MRZ. 1995

Der Präsident:



Der Sekretär:



Teilweise

Genehmigt vom Regierungsrat
des Kantons Zürich
mit Beschluss Nr. 1716 am

29. Juli 1998

Der Staatsschreiber:
in Vertretung



Hirschi



BAUVORSCHRIFTEN

Oeffentlicher Gestaltungsplan Altersheim Neumarkt

Bauvorschriften:

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

Mit diesem Gestaltungsplan werden die rechtlichen Grundlagen für die von der Bau- und Zonenordnung 1986 abweichende Gestaltung des Umbaus und des Erweiterungsbaus des Altersheims Neumarkt, Winterthur-Altstadt (Kat.-Nr. 7738) geschaffen.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan Altersheim Neumarkt besteht aus diesen Bauvorschriften sowie folgenden Plänen (alle im Massstab 1:250):

- Baubereichsplan
- Mantellinienplan
- Erschliessungsplan

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit die Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsplanbereich das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die kommunale Bau- und Zonenordnung (Stichtag: 1. Juni 1993).

Art. 4 Geschosszahl

Der Erweiterungsbau darf 5 Vollgeschosse aufweisen.

Art. 5 Gestaltung

Der Erweiterungsbau ist mit zeitgemässen Mitteln unter Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung, insbesondere das bestehende Altersheim, zu gestalten.

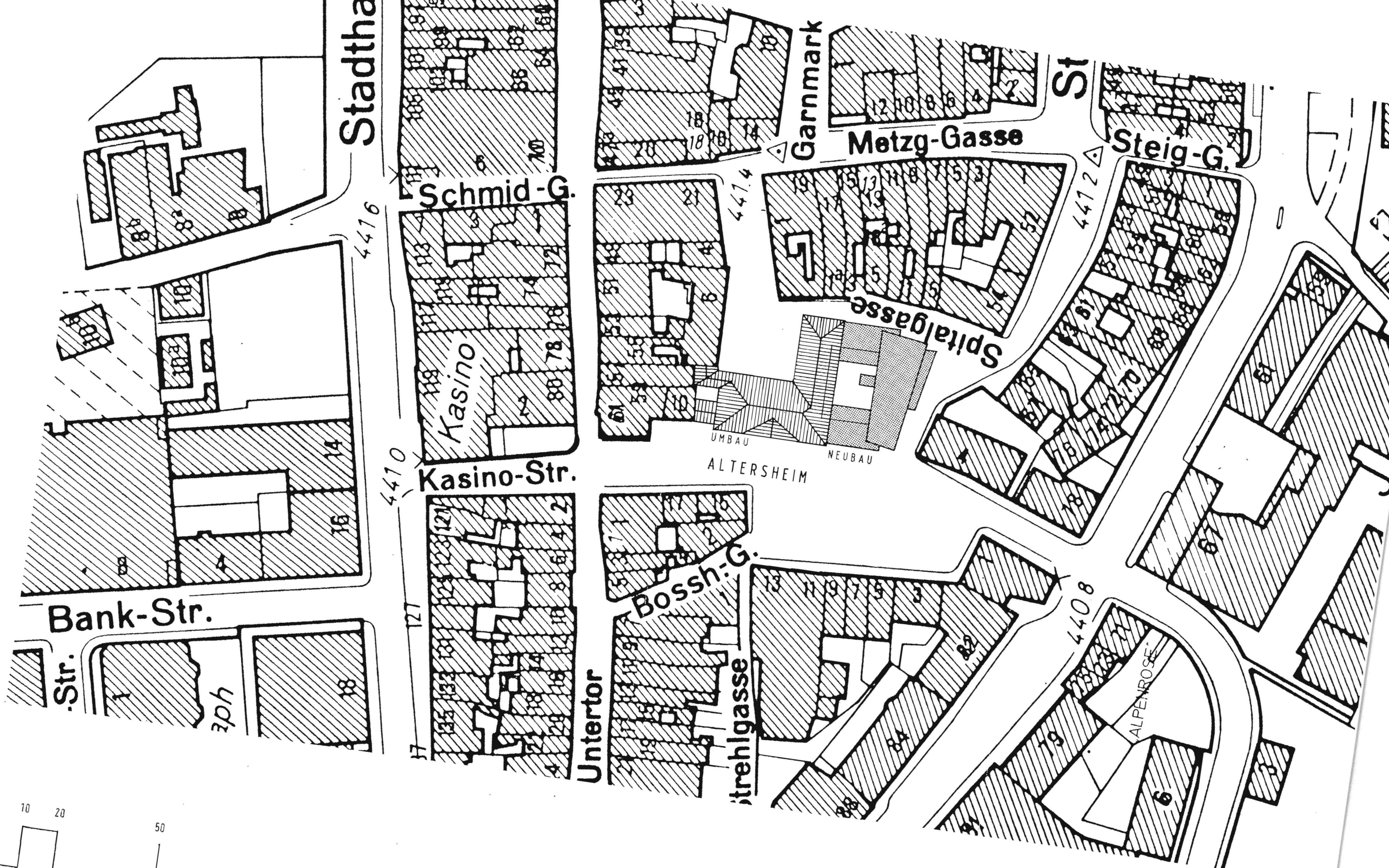
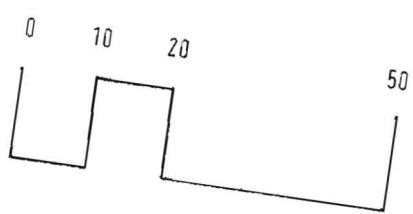
Art. 6 Empfindlichkeitsstufe

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 7 Erschliessung und Parkierung

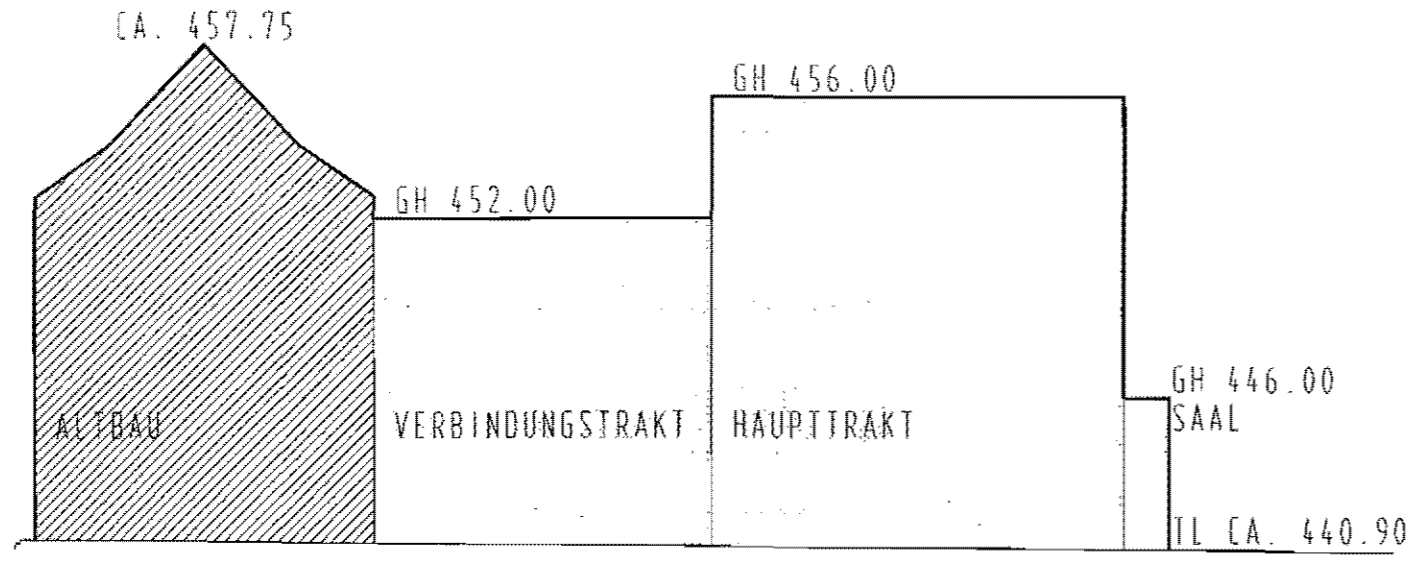
Die bestehende Tiefgarage unter der Steinberggasse, von 38 auf 16 Parkplätze reduziert, ist neu über einen Autolift zu erschliessen. Zusätzlich dürfen im 2. Untergeschoss max. 6 neue Parkplätze erstellt werden.

Für das Personal und die Bewohner sind Abstellplätze für Velos und Mofas zu erstellen.

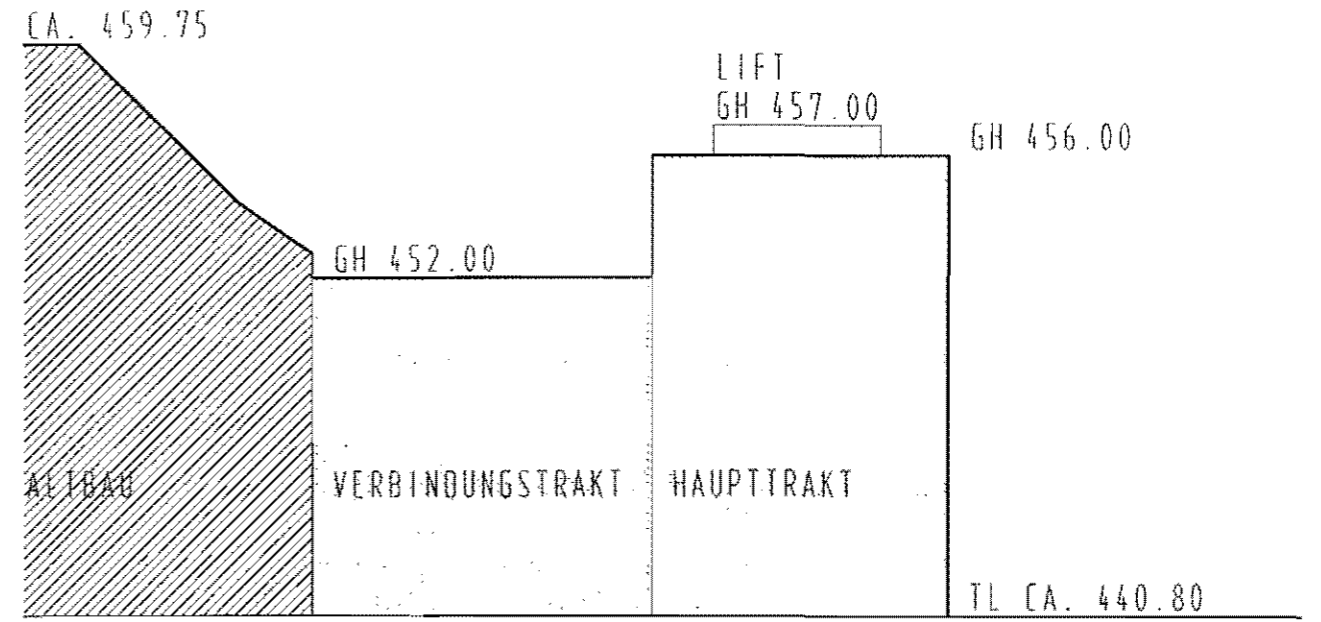


Gestaltungsplan Altersheim Neumarkt

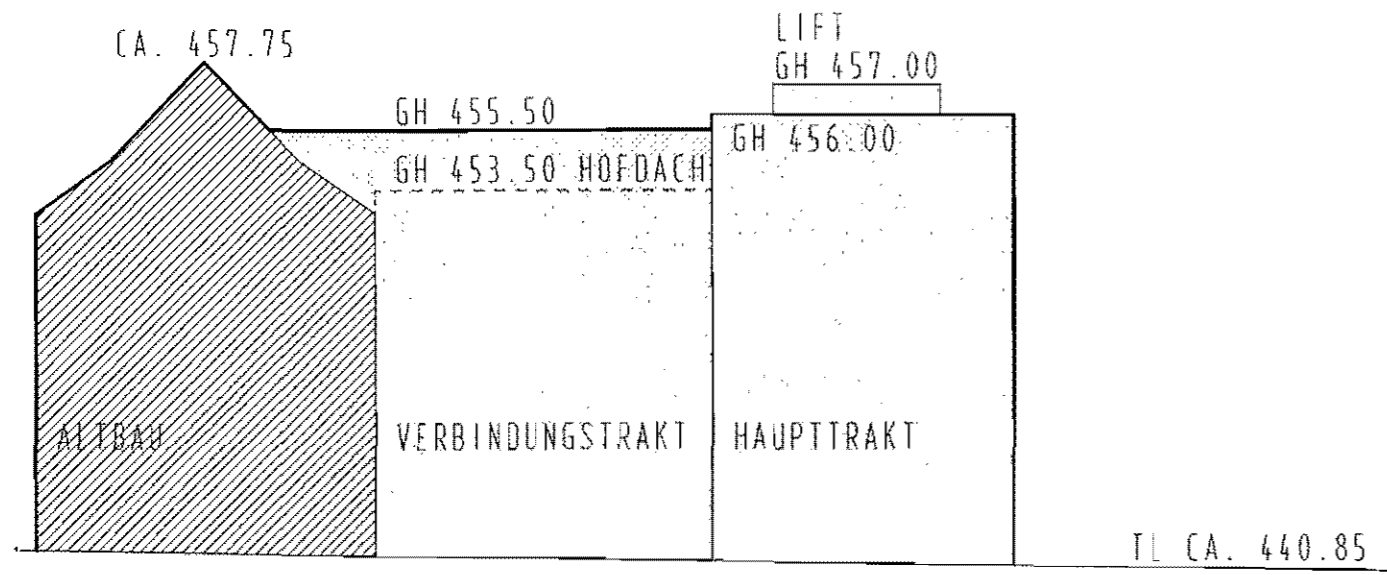
SITUATION 1 : 1000



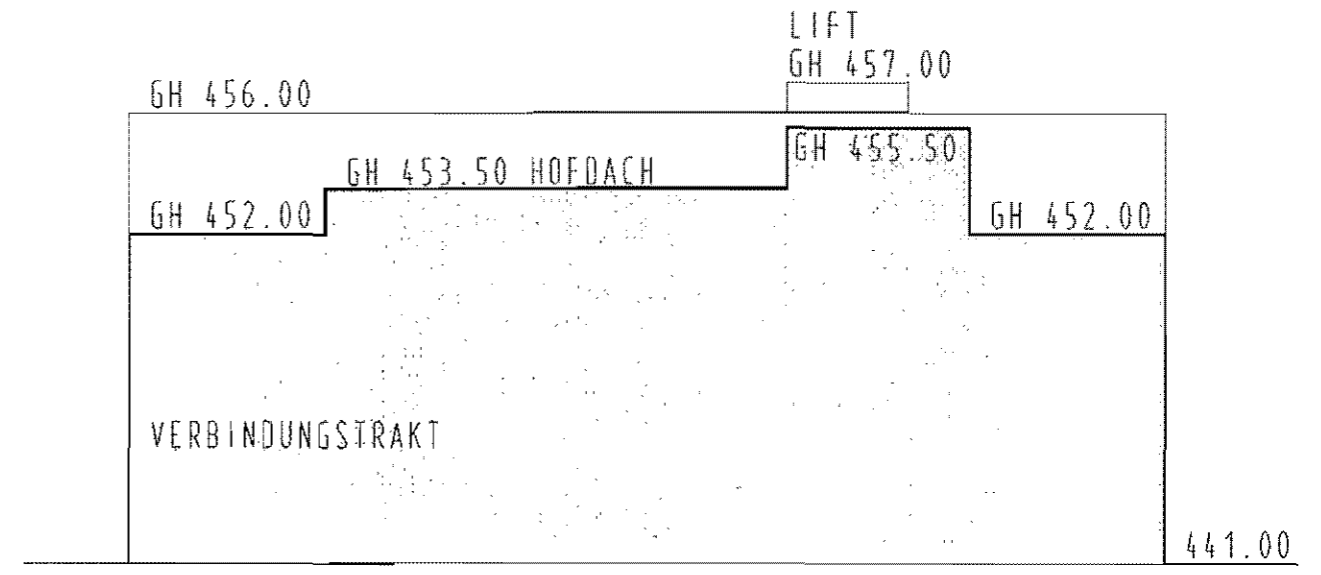
SCHUTZOBJEKT
A-A
NEUBAUTEIL



SCHUTZOBJEKT
C-C
NEUBAUTEIL



SCHUTZOBJEKT
B-B
NEUBAUTEIL



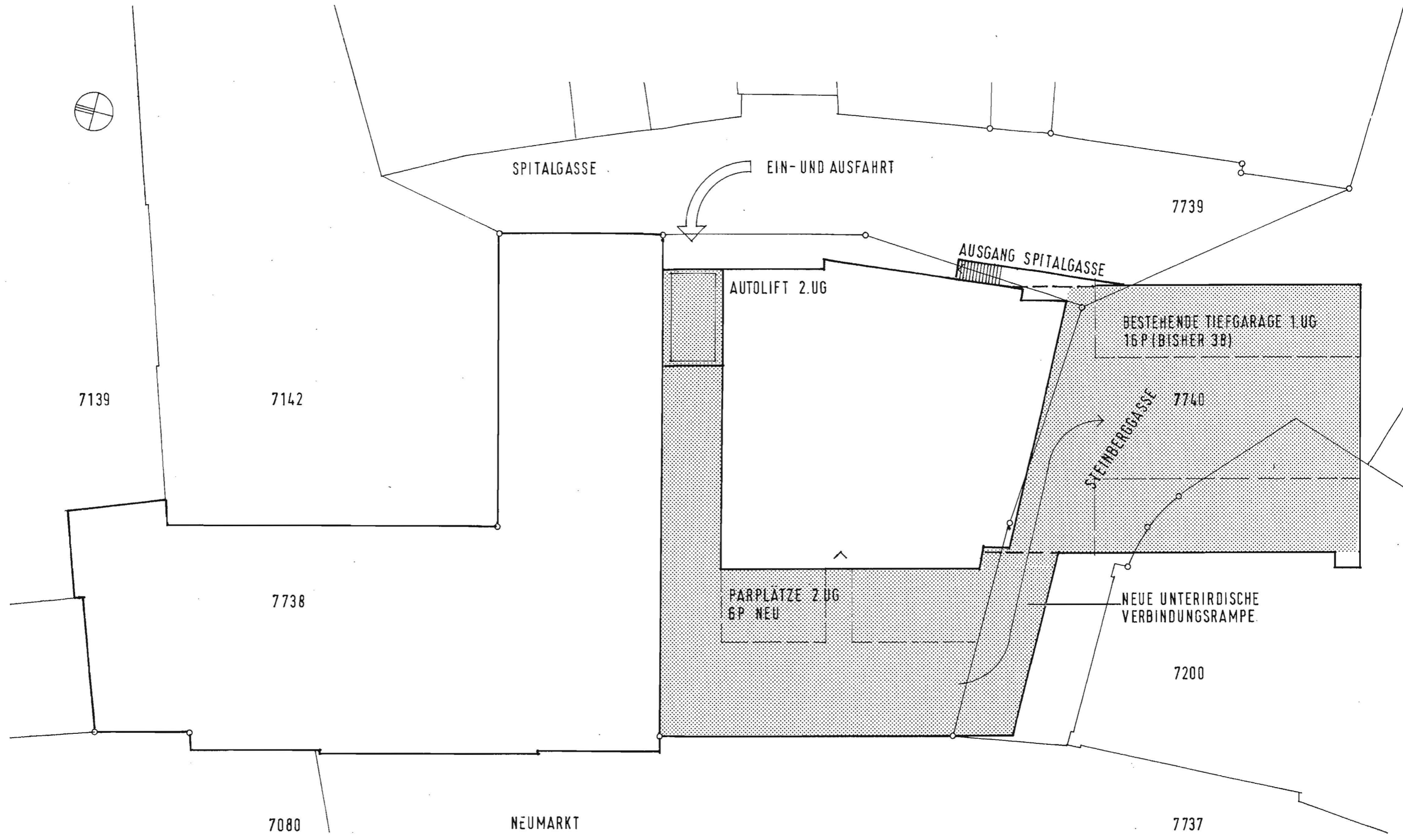
NEUBAUTEIL
D-D



- Baubereich Schutzobjekt
- Baubereich Neubauteil
- Mantellinie
- GH Maximale Gebäudehöhe
- TL Terrainlinie

Gestaltungsplan Altersheim Neumarkt

MANTELLINIEN 1 : 250

geändert gemäss RRB Nr. 1716/1998
vom 29. Juli 1998



-  Fahrbereich
-  Parkplatzbereich

Gestaltungsplan Altersheim Neumarkt

ERSCHLIESSUNG 1 : 250



ALTERSHEIM NEUMARKT

PROJEKTIDEE 1 : 200

zum Öffentlichen Gestaltungsplan Altersheim Neumarkt



LADEN

DURCHGANG

ALTBAU/EINGANG

VERBINDUNGSTRAKT/HAUPTINGANG

NEUBAU/EINGANG RESTAURANT

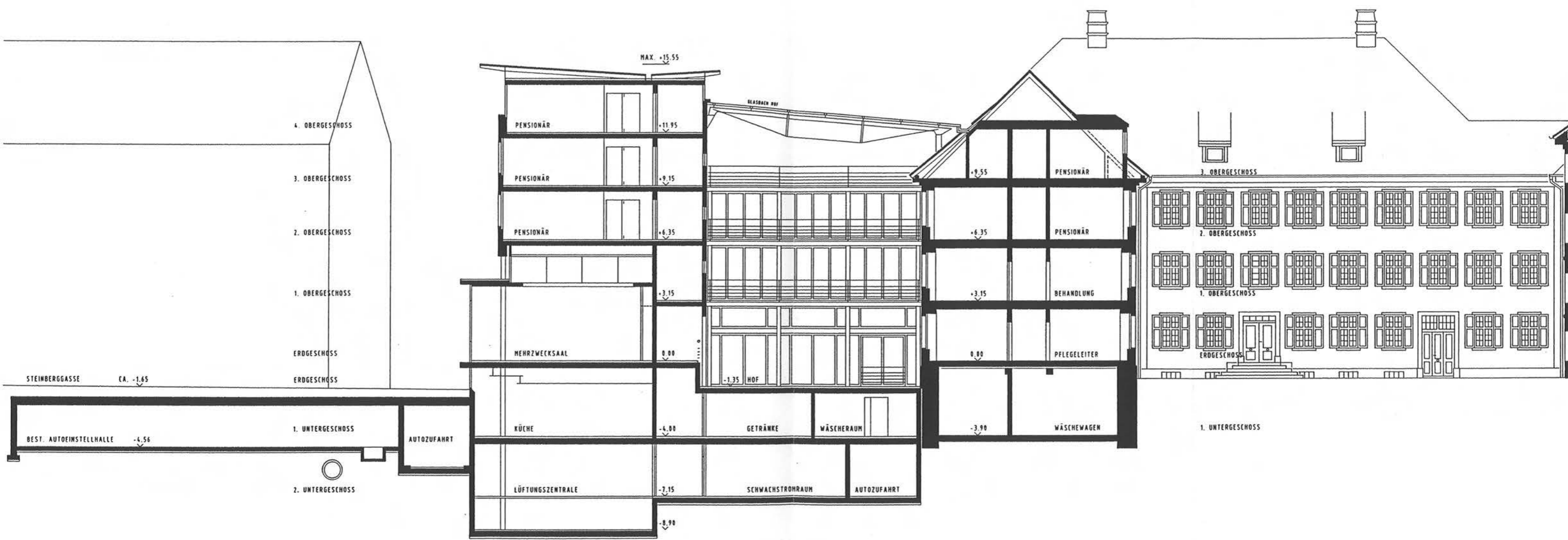
STEINBERGGASSE

KÖNIGSHOF



Gestaltungsplan Altersheim Neumarkt

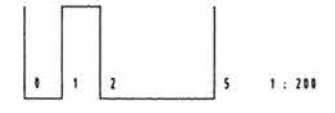
WESTANSICHT

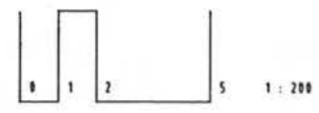
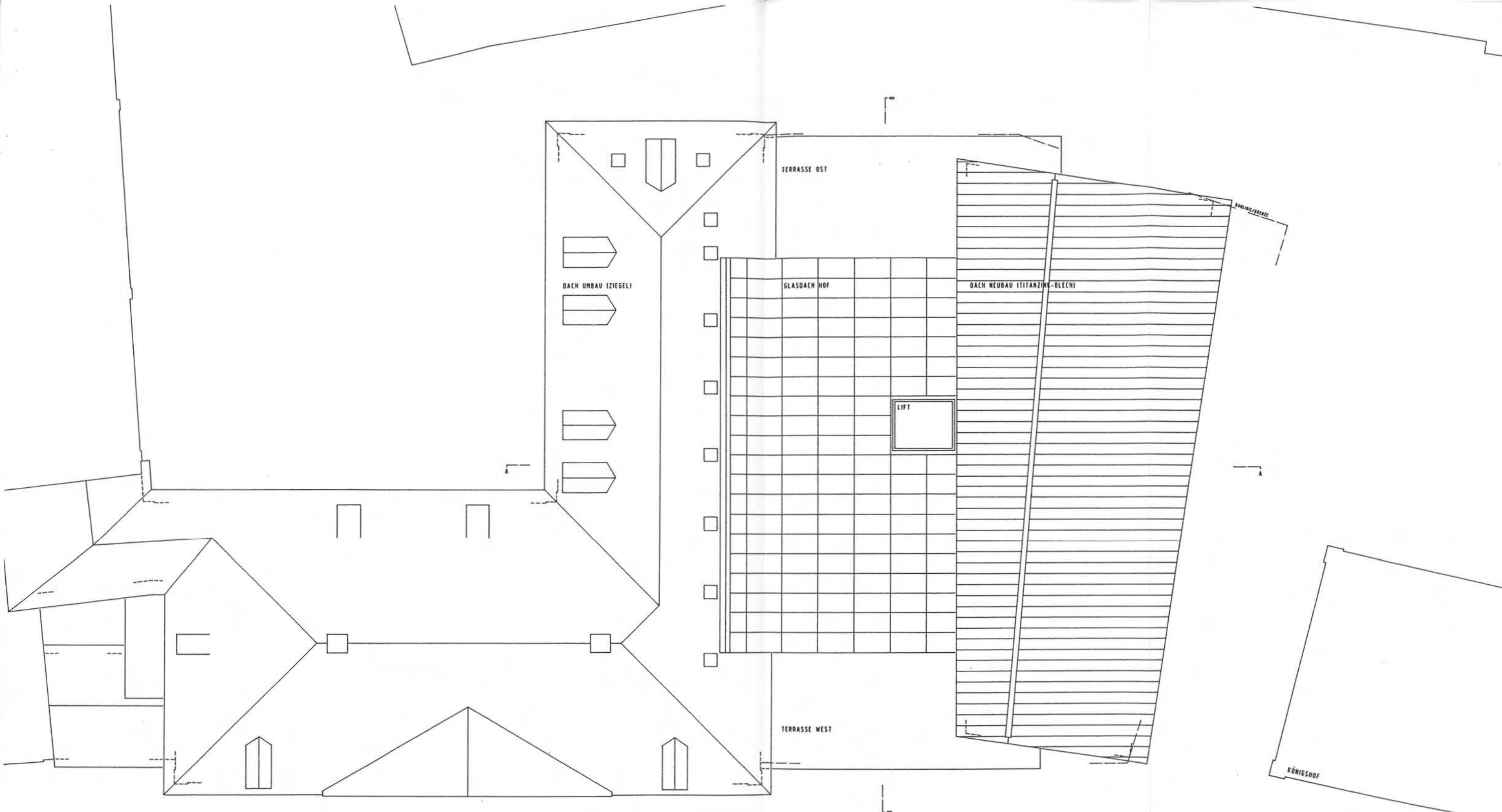


AUTOEINSTELLHALLE NEUBAU NEUBAU HOF/VERBINDUNGSTRAKT ALTBAU NORD

Gestaltungsplan Altersheim Neumarkt

SCHNITT A-A

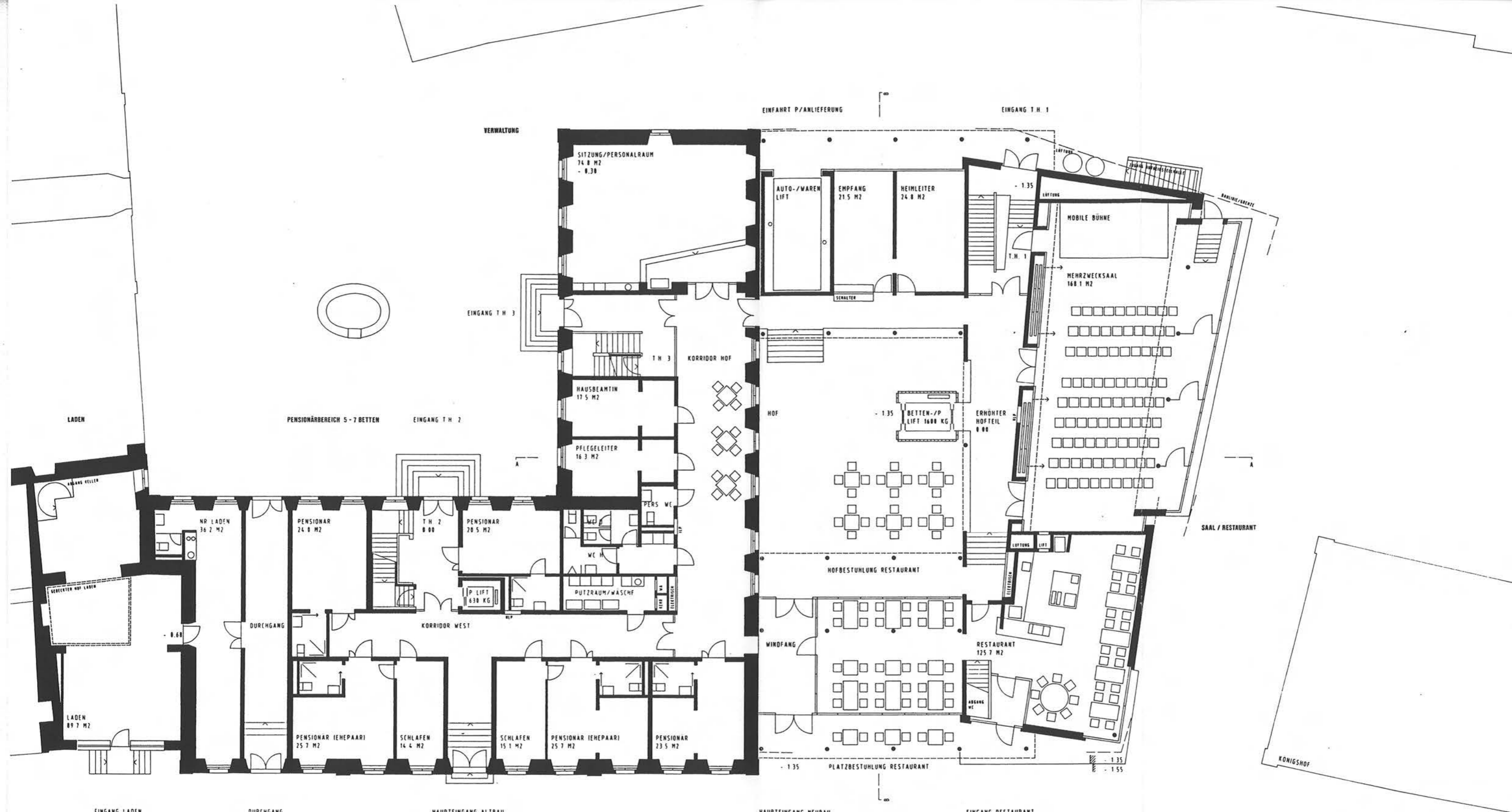




UMBAU | NEUBAU

Gestaltungsplan Altersheim Neumarkt

DACHAUFSICHT



Gestaltungsplan Altersheim Neumarkt

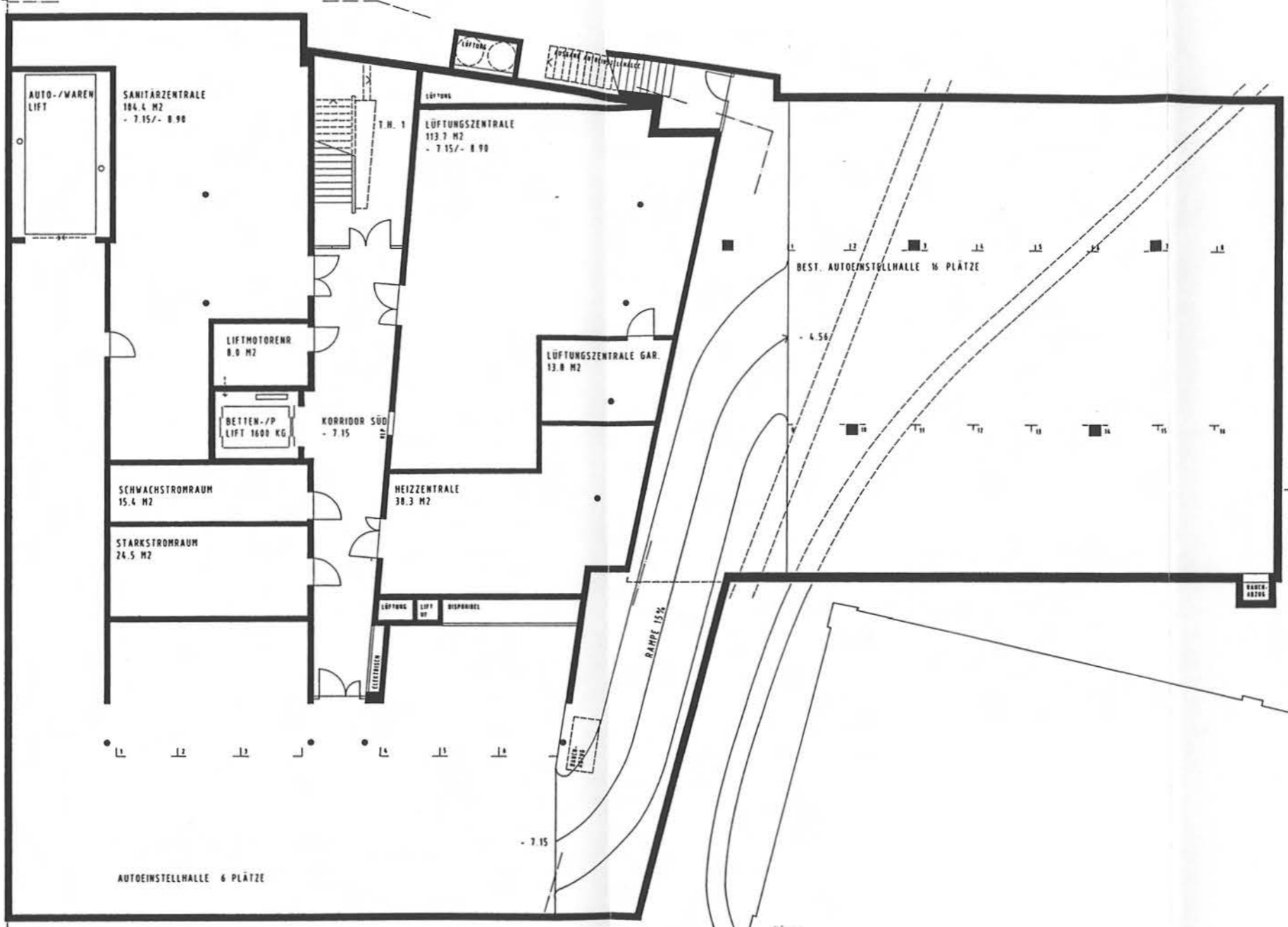
ERDGESCHOSS



UMB AU | NEUBAU

HAUSTECHNIK

ALTBAU NUR EIN UNTERGESCHOSS



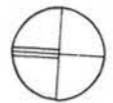
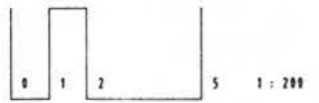
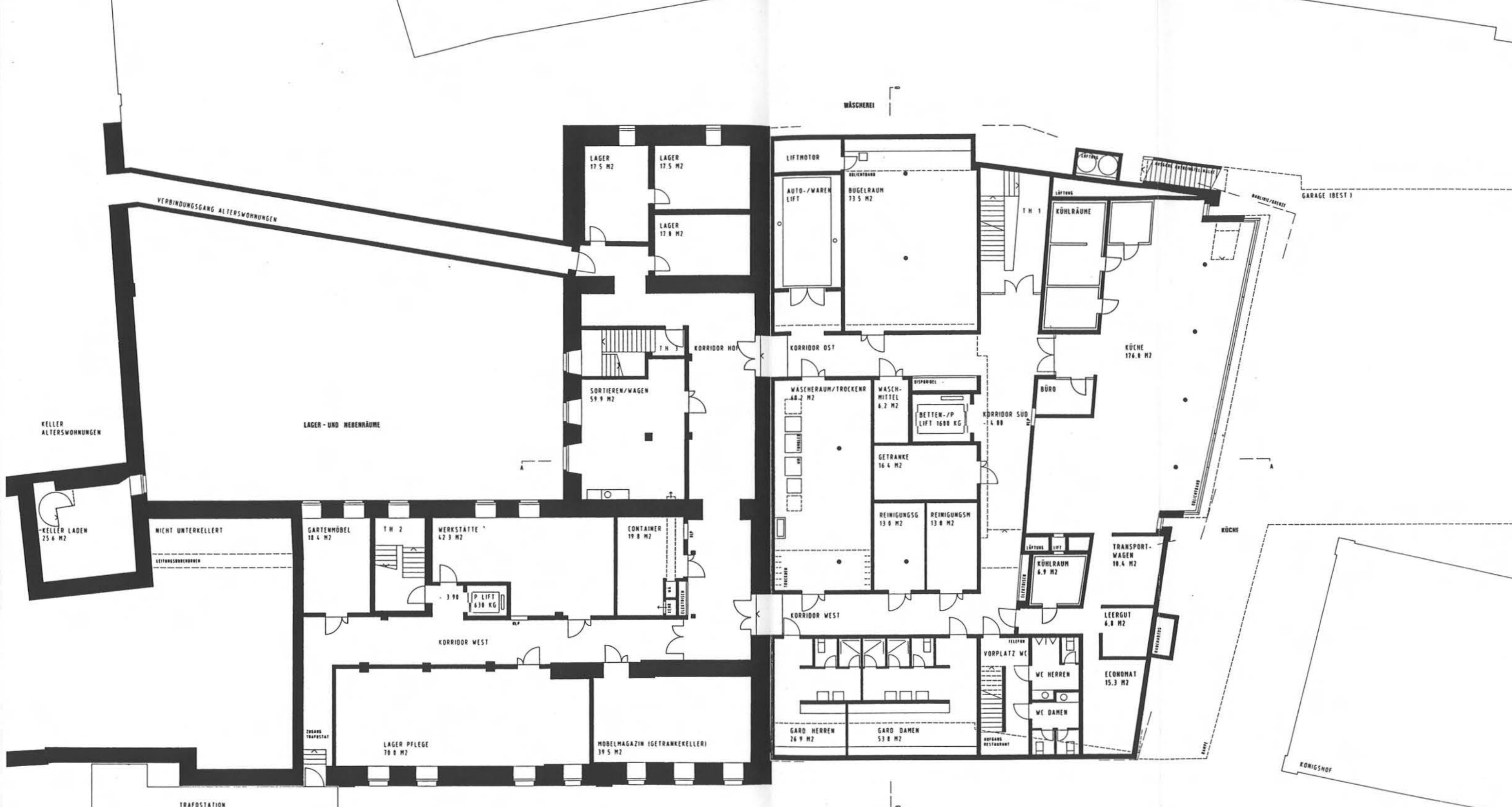
PARKING



1 : 200

Gestaltungsplan Altersheim Neumarkt

2. UNTERGESCHOSS



UNBAU NEUBAU

Gestaltungsplan Altersheim Neumarkt

1. UNTERGESCHOSS

PENSIONÄRBEREICH 25 BETTEN



UMBAU | NEUBAU

Gestaltungsplan Altersheim Neumarkt

2. OBERGESCHOSS