

VERFÜGUNG

vom 27. August 1998

Winterthur. Privater Gestaltungsplan Oberer Deutweg Süd-West

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 23. Februar 1998 stimmte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur der Teilaufhebung beziehungsweise der Anpassung des privaten Gestaltungsplans Oberer Deutweg und dem privaten Gestaltungsplan Oberer Deutweg Süd-West zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Juni 1998 und des Bezirksrates Winterthur vom 27. Mai 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Juni 1998 ersucht das Baupolizeiamt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Im Jahr 1991 genehmigte der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan Oberer Deutweg. Der Gestaltungsplan sollte die voraussehbare Entwicklung der auf dem Areal ansässigen Firma gewährleisten und dem Umgebungsschutz für das benachbarte Eigenheimquartier Rechnung tragen. Aus verschiedenen Gründen wurde in der Folge das Gestaltungsplangebiet Oberer Deutweg in einen Bereich Nord-Ost, welcher verkehrsexponiert und wie bisher mit gewerblich orientierter Nutzung angelegt ist, sowie in einen Bereich Süd-West aufgeteilt, welcher in Anlehnung an das benachbarte Eigenheimquartier neu der Wohnnutzung gewidmet werden soll. Für den Bereich Oberer Deutweg Süd-West wurde ein neuer Gestaltungsplan festgesetzt und der bisher gültige Gestaltungsplan aufgehoben.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

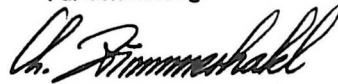
- I. Der private Gestaltungsplan Oberer Deutweg Süd-West, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 23. Februar 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Das Baupolizeiamt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 27. August 1998
981196/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. September 1991

3326. Privater Gestaltungsplan Oberer Deutweg, Winterthur

Am 18. September 1989 stimmte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur dem privaten Gestaltungsplan Oberer Deutweg zu. Ein gegen diesen Beschluss eingereichter Rekurs wurde inzwischen rechtskräftig zurückgezogen. Mit Schreiben vom 3. Juni 1991 ersucht der Stadtrat Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Gewerbezone. Dem Gestaltungsplan liegt eine Überbauung zugrunde, welche sowohl den Erweiterungsabsichten der Grundeigentümerin – der WST Winterthur Schleiftechnik AG – als auch dem Schutz der benachbarten Wohnsiedlung (Eigenheimquartier) Rechnung trägt.

Der Gestaltungsplan besteht aus den Gestaltungsplanvorschriften, dem Baubereichsplan, dem Mantellinienplan und dem Verkehrs- und Umgebungsplan.

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 Oberer Deutweg, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 18. September 1989 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

Zürich, den 25. September 1991

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

Hirschi



KANTON ZÜRICH

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

PLAN NR. 13

STADT WINTERTHUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "OBERER DEUTWEG"

MIT ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES

BAUBEREICHSPAN 1 : 500

ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES VOM : 18. Sept. 1989

DER PRÄSIDENT :

DER SEKRETÄR :

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 27. Okt. 1989

VOM REGIERUNGSRAT AM 25. Sep. 1991

MIT BESCHLUSS NR. 3326

GENEHMIGT :

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER :

in Vertretung

Hirschi



VERFASSEN :

MAX KRENTTEL
DIPL. ARCHITEKT ETH SIA
KREUZSTRASSE 7
8400 WINTERTHUR
TEL. 052 22 36 36

GESTALTUNGSPLAN
OBERER DEUTWEG

OBJEKT-NR. PLAN-NR.
236/2 13
GRÖSSE GEZ. DATUM
84 / 45 jg 1.12.1988
AUSGABE

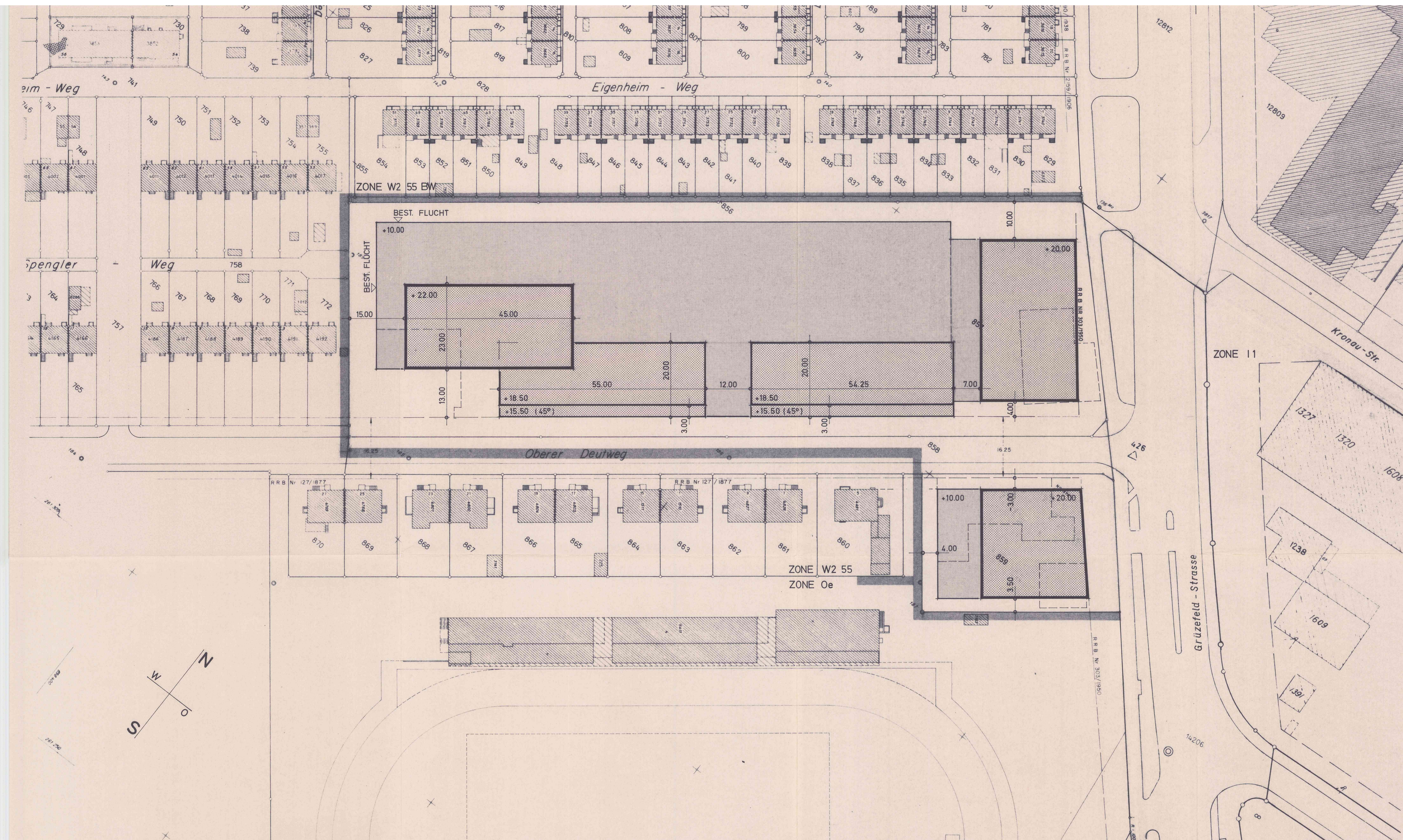
ÄNDERUNGEN
A
B
C
D

BAUBEREICH 1:500

WST Winterthur Schleiftechnik AG
Winterthur

MAX KRENTEL
DIPLOM-ARCHITECT ETH SIA
KREUZSTRASSE 7
8400 WINTERTHUR
TEL. 052 22 36 36

ZONENGRENZE
±0.00 = OK. FERTIG BODEN
BÜRO ERDGESCHOSS
= 449.27 m ü. M.





KANTON ZÜRICH

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

PLAN NR. 14

STADT WINTERTHUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "OBERER DEUTWEG"

MIT ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES

MANTELLINIENPLAN 1 : 500

ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES VOM : 18. Sept. 1989

DER PRÄSIDENT :

DER SEKRETÄR :

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 27. Okt. 1989

VOM REGIERUNGSRAT AM 25. Sep. 1991
MIT BESCHLUSS NR. 3326

GENEHMIGT :

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER :

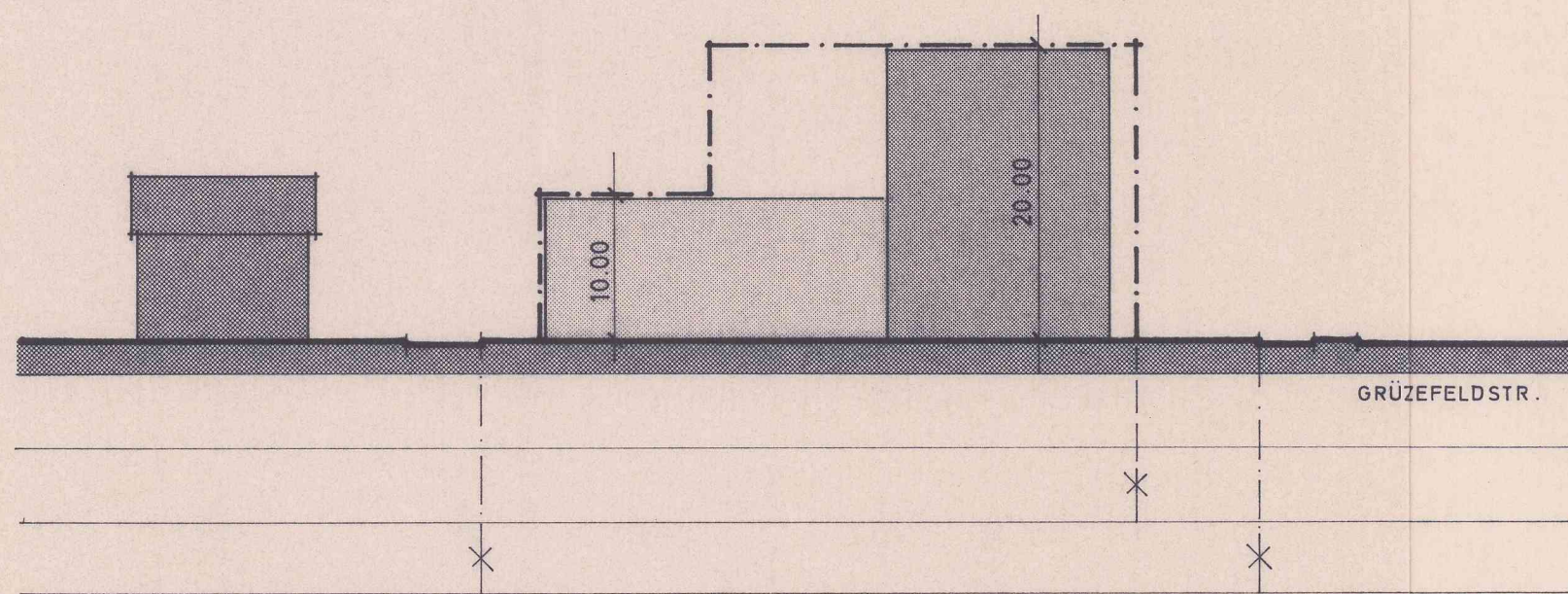
in Vertretung

Hirschi

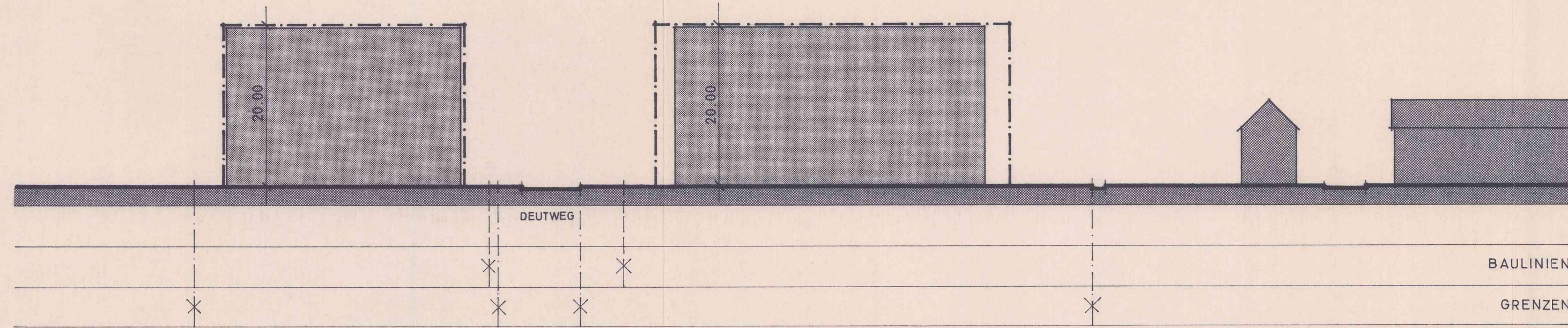
VERFASSEN :

MAX KRENTTEL
DIPL. ARCHITEKT ETH SIA
KREUZSTRASSE 7
8400 WINTERTHUR
TEL. 052 22 36 36

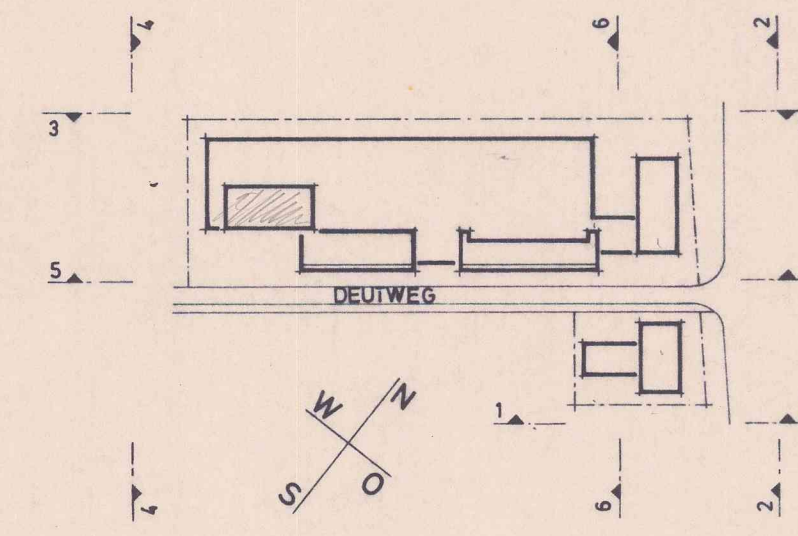




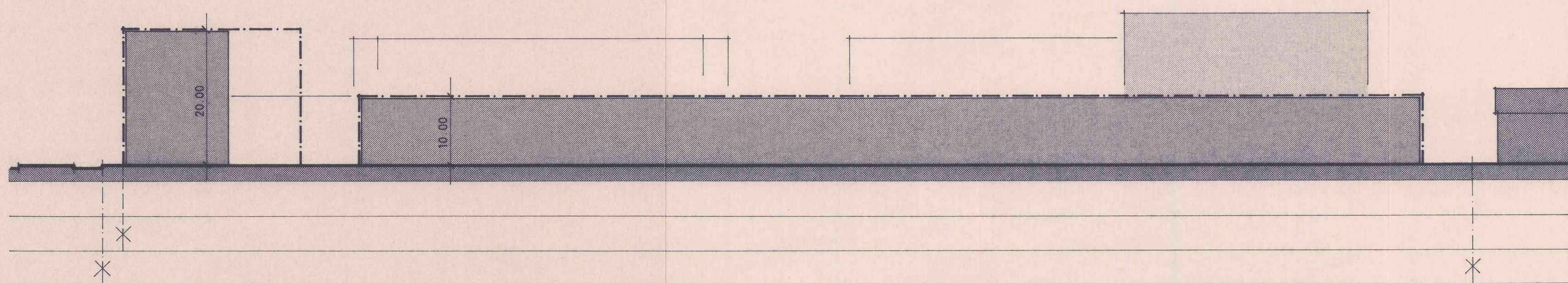
SÜDOST - ANSICHT 1 KAT. NR. 859



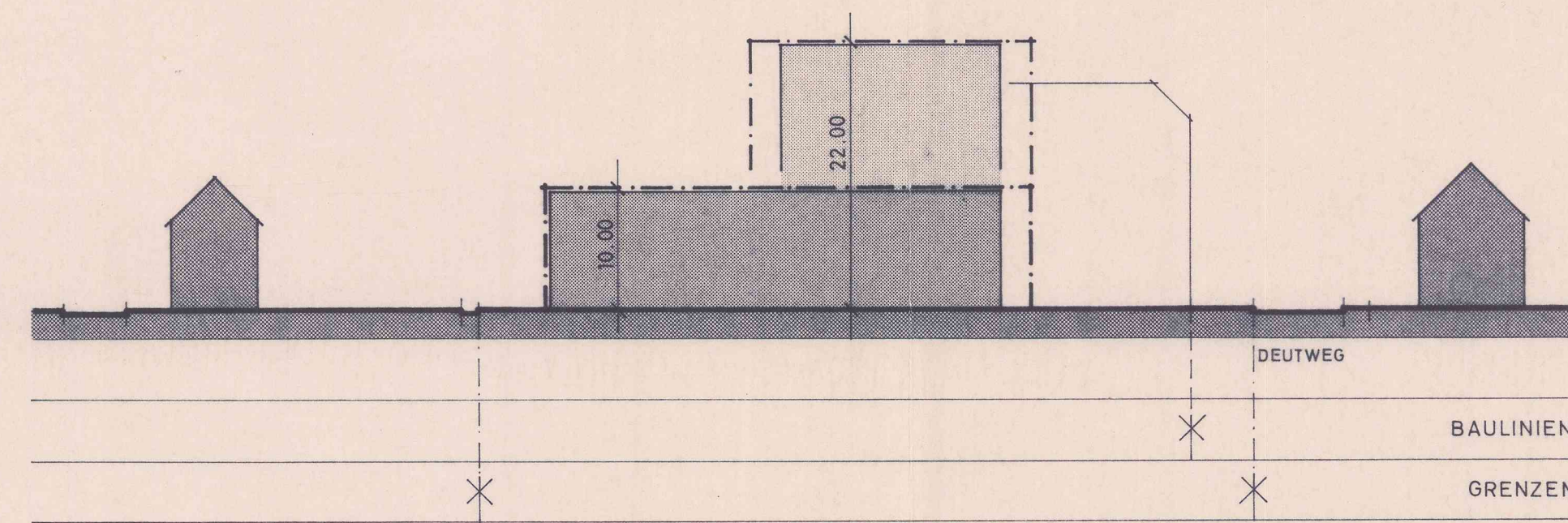
NORDOST - ANSICHT 2



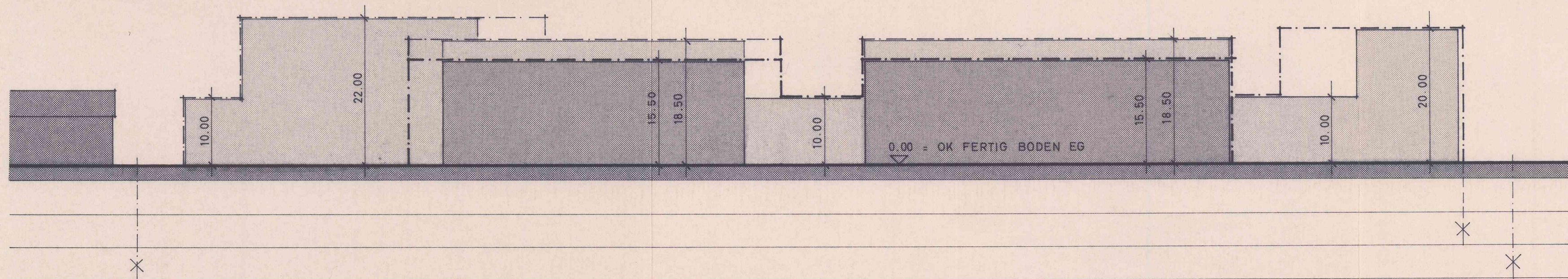
SCHEMA ANSICHTEN



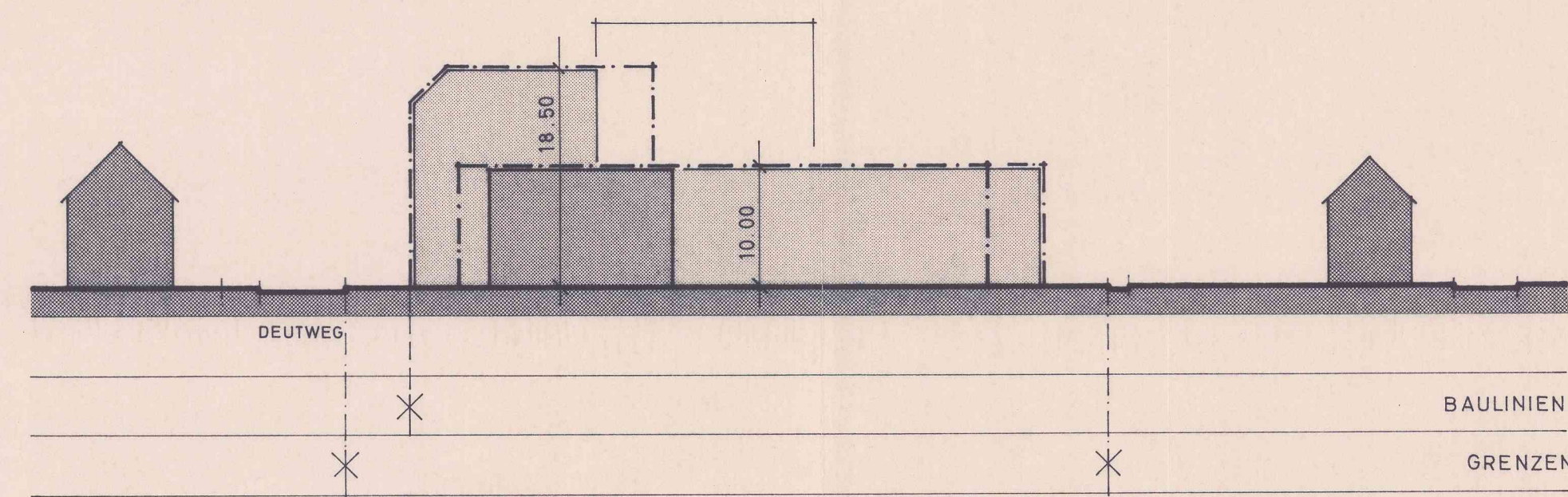
NORDWEST - ANSICHT 3



SÜDWEST - ANSICHT 4



SÜDOST - ANSICHT 5



NORDOST - ZWISCHEN - ANSICHT 6

GESTALTUNGSPLAN OBERER DEUTWEG

OBJEKT-NR. **236/2** PLAN-NR. **14**
GRÖSSE 84 / 45 GEZ. jg DATUM 1.12.1988
AUSGABE

ÄNDERUNGEN

A
B
C
D

MANTELLINIEN 1:500

WST Winterthur Schleiftechnik AG
Max Krentel

MAX KRENTEL
DIPL. ARCHITEKT ETH SIA
KREUZSTRASSE 7
8400 WINTERTHUR
TEL. 052 22 36 36

--- MANTELLINIEN
HÖHEN = GEBÄUDEHÖHEN
0.00 = 449.27
[shaded box] PROJEKTIDEE



KANTON ZÜRICH

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

PLAN NR. 15

STADT WINTERTHUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "OBERER DEUTWEG"

MIT ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES

VERKEHRS- UND UMGEBUNGSPLAN 1 : 500

ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES VOM : 18. Sept. 1989
DER PRÄSIDENT :  DER SEKRETÄR : 

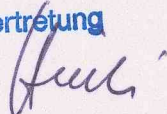
IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 27. Okt. 1989

VOM REGIERUNGSRAT AM 25. Sep. 1991
MIT BESCHLUSS NR. 3326

GENEHMIGT :

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER :

in Vertretung

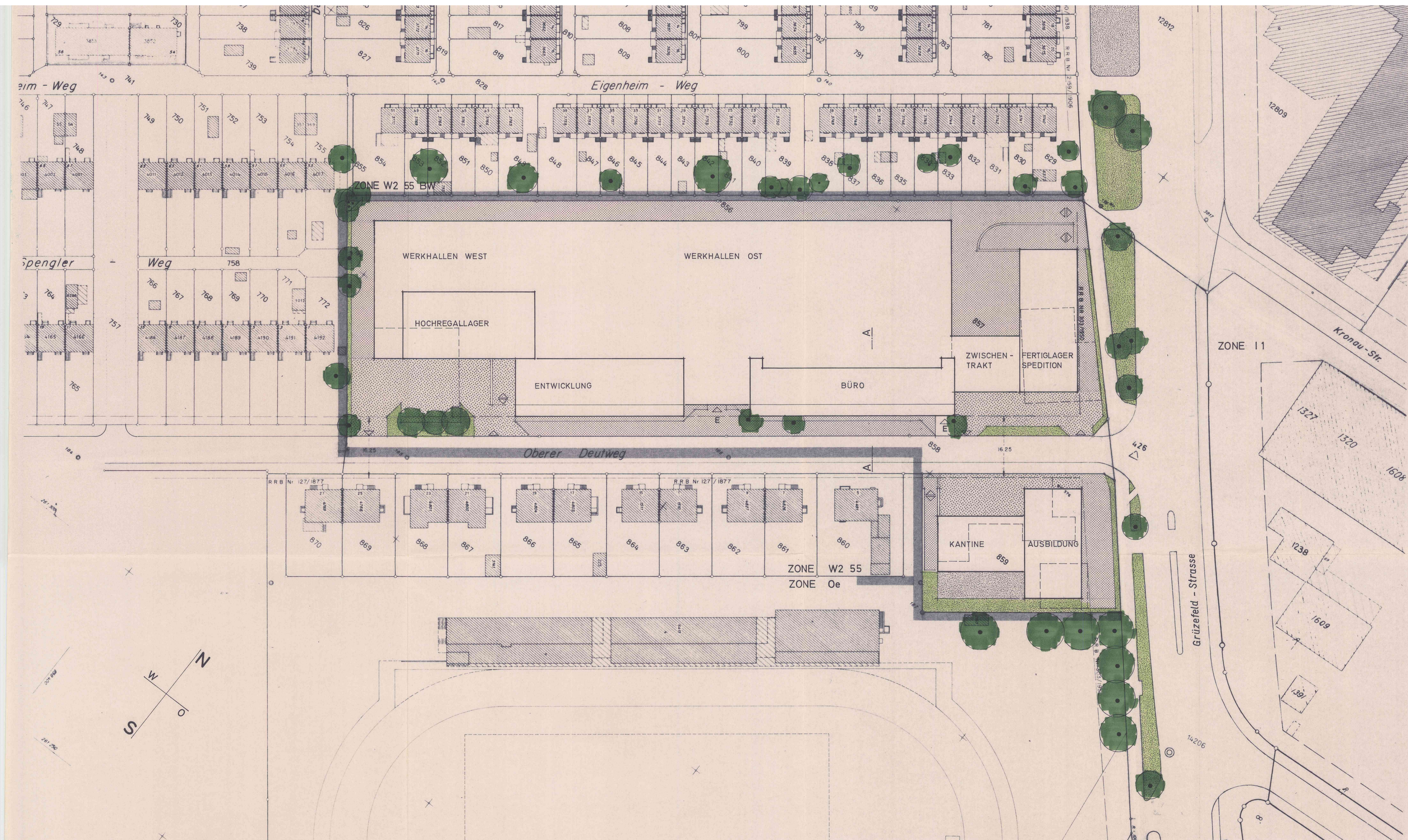


Hirschi



VERFASSEN :

MAX KRENTTEL
DIPL. ARCHITEKT ETH SIA
KREUZSTRASSE 7
8400 WINTERTHUR
TEL. 052 22 36 36



GESTALTUNGSPLAN OBERER DEUTWEG

OBJEKT-NR. **236/2** PLAN-NR. **15**
GRÖSSE 84 / 45 GEZ. jg DATUM 1.12.1988
AUSGABE

ÄNDERUNGEN
A
B
C
D

VERKEHR UND
UMGEBUNG 1:500
(MIT PROJEKTIDEE)

WST Winterthur Schleiftechnik AG
Max Krentel

MAX KRENTEL
DIPL. ARCHITEKT ETH SIA
KREUZSTRASSE 7
8400 WINTERTHUR
TEL. 052 22 36 36

- ZONENGRENZE
- GRÜNFLÄCHE
- FAHRFLÄCHE PKW
- FAHRFLÄCHE LKW
- BEST. BÄUME
- NEUE BÄUME



KANTON ZÜRICH

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

STADT WINTERTHUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "OBERER DEUTWEG"

MIT ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES VOM : 18. Sept. 1989

DER PRÄSIDENT :

DER SEKRETÄR :

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 27. Okt. 1989

VOM REGIERUNGSRAT AM 25. Sep. 1991

MIT BESCHLUSS NR. 3326

GENEHMIGT :

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER :

in Vertretung

Hirschi

VERFASSER :

MAX KRENTTEL
DIPL. ARCHITEKT ETH SIA
KREUZSTRASSE 7
8400 WINTERTHUR
TEL. 052 22 36 36



GESTALTUNGSPLAN "OBERER DEUTWEG"

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

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

Für die in der Gewerbezone G liegenden Grundstücke Kat. Nrn. 857 und 859 der WST Winterthur Schleiftechnik AG am Oberen Deutweg 4 in Winterthur, umschrieben im Baubereichsplan 1:500 vom 1. Dez. 1988, wird ein privater Gestaltungsplan mit den Rechtswirkungen gemäss §§ 85 Abs. 1 und 86 PBG aufgestellt.

Der Gestaltungsplan soll die betriebliche und technische Erneuerung des bisher in der Industriezone gelegenen Betriebs der WST Winterthur Schleiftechnik AG ermöglichen

- unter Schwerpunktverlagerung auf Forschung, Entwicklung und Handel
- unter Rücksichtnahme auf die benachbarten Wohngebiete.

Art. 2 Inhalt

Der private Gestaltungsplan "Oberer Deutweg" besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie aus folgenden Plänen:

- a) Baubereichsplan 1:500 Plan Nr. 13
- b) Mantellinienplan 1:500 Plan Nr. 14
- c) Verkehrs- und Umgebungsplan 1:500 Plan Nr. 15

alle datiert vom 1. Dezember 1988.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsplanbereich das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (mit seitherigen Änderungen) und die kommunale Bau- und Zonenordnung vom 11. März 1986.

Art. 4 Neubauten

Neubauten sowie neubauähnliche Umgestaltungen dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche sowie unter den im Gestaltungsplan festgelegten Mantellinien ausgeführt werden.

Die Mantellinien bezeichnen die zulässigen Gebäudehöhen und dürfen nur mit technisch notwendigen Ausrüstungen wie Heiz- und Abluftkaminen, Liftaufbauten, Kondensatoren usw. durchbrochen werden.

Für besondere Gebäude und offene Vordächer gelten das kantonale Recht sowie die einschlägigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung 1986.

Art. 5 Ausnützung

Die vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke gelten als zusammenhängende Flächen im Sinne von § 259 PBG.

Hinsichtlich der Nutzungsziffern findet nur die Baumassenziffer, nicht aber die Ausnützungsziffer gemäss Art. 44 der Bau- und Zonenordnung 1986 Anwendung.

Art. 6 Nutzweise und Immissionspotential

Im Gestaltungsplanbereich ist die industrielle Produktion gestattet. Gegenüber benachbarten Wohnzonen darf diese Tätigkeit jedoch das Immissionsmass von mässig störenden Betrieben nicht übersteigen; es sind die Immissionsgrenzwerte bzw. die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III für Industrie- und Gewerbelärm (Anhang 6 zur eidg. Lärmschutzverordnung) einzuhalten.

Für die bestehende industrielle Produktion ist die im Genehmigungsverfahren befindliche Naphtalin-Abluftreinigungsanlage innert zwei Jahren nach Rechtskraft dieses Gestaltungsplanes zu erstellen.

Art. 7 Verkehrsführung und Umgebungsgestaltung

Bei der Erstellung von Neubauten aufgrund des Gestaltungsplanes ist die Verkehrsführung entsprechend der jeweiligen Bauetappe so an den Gestaltungsplan anzupassen, dass nach vollständiger, gestaltungsplangerechter Ueberbauung des Planungsbereichs der mit dem Verkehrs- und Umgebungsplan

festgelegte Verkehrsfluss erreicht wird. Abweichungen zwischen Bauetappen kann die örtliche Baubehörde befristet gestatten, wenn die benachbarten Wohnzonen nicht zusätzlich oder unnötig durch Immissionen belastet werden.

Die im Umgebungsplan vorgesehene Grünfläche samt deren Baumbestand gilt als Mindestanforderung.

Art. 8 Gestaltung

Bei der Detailgestaltung von Neubauten sowie deren Farbgebung ist auf die Umgebung besondere Rücksicht zu nehmen; insbesondere sind die Fassaden der geplanten Hochregalbauten zu strukturieren und farblich auf die bestehende Bausubstanz abzustimmen.

Art. 9 Änderungen des Gestaltungsplans

Änderungen des Gestaltungsplans sowie dieser Bauvorschriften unterstehen der kommunal abschliessenden Genehmigung durch den Stadtrat Winterthur, soweit sie nicht zusätzlich von der Bau- und Zonenordnung 1986 der Stadt Winterthur abweichen.

Art. 10 Schlussbestimmung

Der Gestaltungsplan "Oberer Deutweg" bedarf der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Winterthur und der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich.

Er tritt mit der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

WST WINTERTHUR SCHLEIFTECHNIK AG

Winterthur, 1. Dezember 1988



ZUSTIMMUNG des Grossen Gemeinderates der Stadt Winterthur

18. Sept. 1989

Beschluss vom

NAMENS DES GROSSEN GEMEINDERATES

Der Präsident:



Der Sekretär:

