



VERFÜGUNG

vom 5. Oktober 1999

Winterthur. Privater Gestaltungsplan Oberer Deutweg Nord-Ost

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 Nord-Ost zu. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs eingelegt. Mit Verfügung des Präsidenten der Baurekurskommission IV vom 22. Juli 1999 wurde der Rekurs als durch Rückzug erledigt abgeschrieben. Diese Verfügung ist rechtskräftig. Mit Schreiben vom 23. August 1999 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 der bisher gültige Gestaltungsplan aufgehoben und ein neuer Gestaltungsplan festgesetzt. Dieser wurde mit Verfügung Nr. ARV/1015/1998 vom 27. August 1998 von der Baudirektion genehmigt. Für den nördlichen Bereich mit gewerblicher Nutzung wurde der bisherige Gestaltungsplan bezüglich des Geltungsbereiches und bezüglich der Nutzung an die neuen Anforderungen angepasst. Im Bereich I ist die Realisierung einer Mischnutzung zulässig. Im Bereich II wird die betriebliche und die technische Erneuerung der ursprünglich in der Industriezone gelegenen Betriebe ermöglicht. Es soll eine Verlagerung auf Forschung, Entwicklung und Handel erfolgen.

Die Vorlage des Gestaltungsplans Oberer Deutweg Nord-Ost ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Oberer Deutweg Nord-Ost, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 23. Februar 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

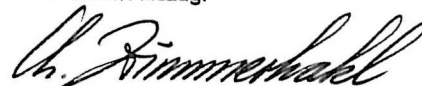
(Zustelladresse: Stadt Winterthur, Departement Finanzen, 8400 Winterthur, für sich und zuhanden der übrigen Grundeigentümer)

Staatsgebühr	Fr.	324.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	372.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Das Baupolizeiamt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers), sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 5. Oktober 1999
991595/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





**GESTALTUNGSPLAN
OBERER DEUTWEG
„NORD - OST“**

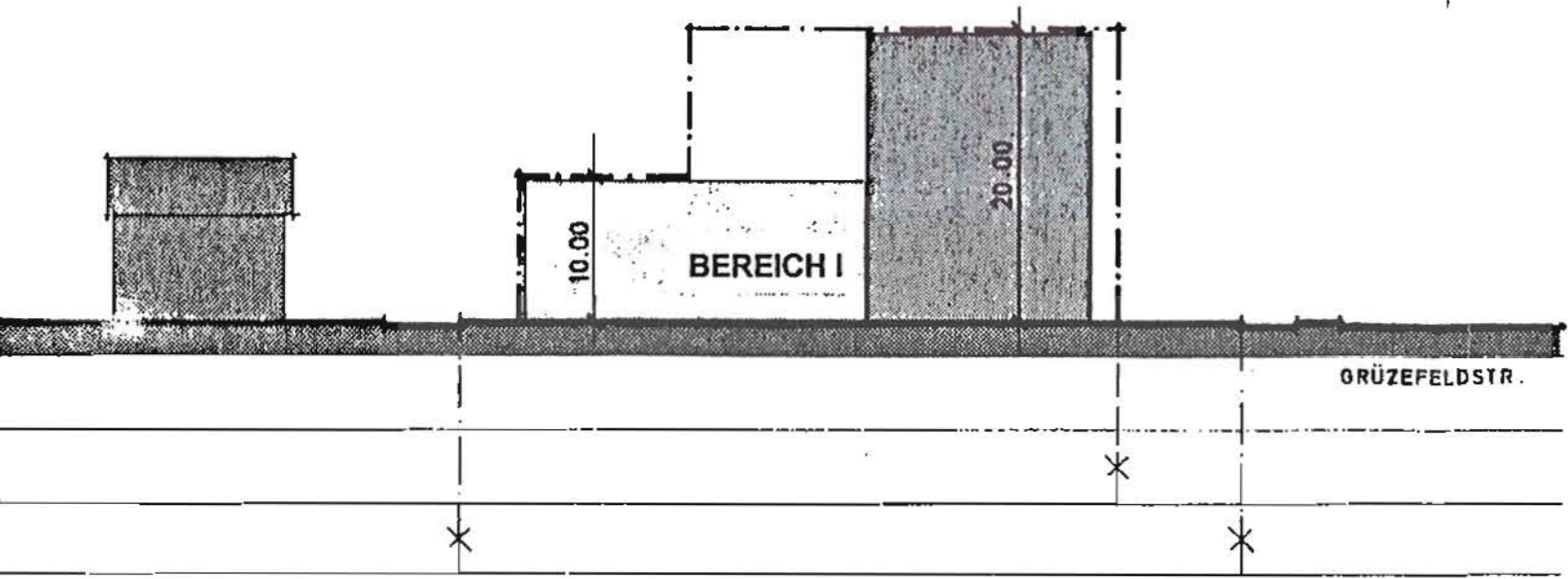
OBJEKT-NR. **236/2** PLAN-NR. **13**
GRÖSSE 84/30 GEZ. jg DATUM 1.12.1988
AUSGABE

ÄNDERUNGEN **15.4.1996**
A
B
C
D

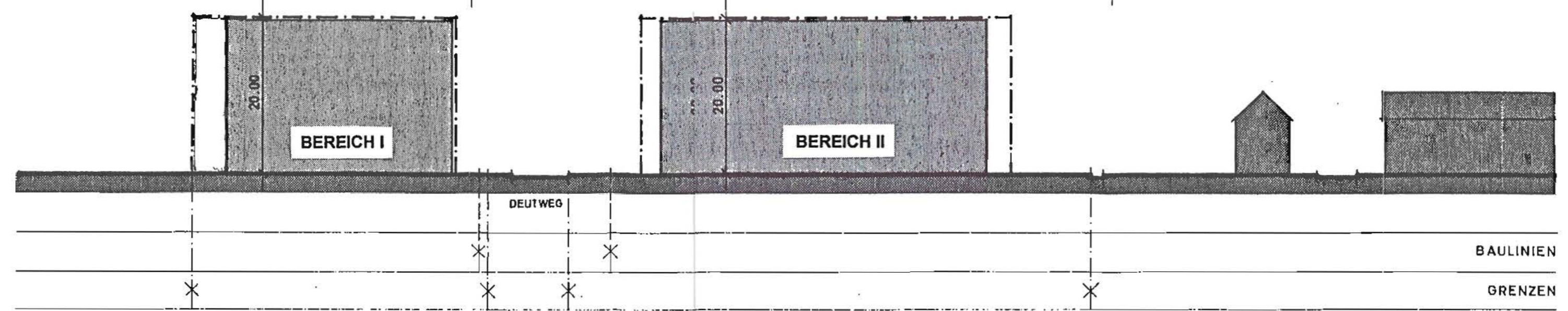
BAUBEREICH 1:500

-  ZONENGRENZE
- ± 0.00 = OK. FERTIG BODEN
BÜRO ERDGESCHOSS
= 449.27 m ü. M.
-  Kat.Nr. 1699

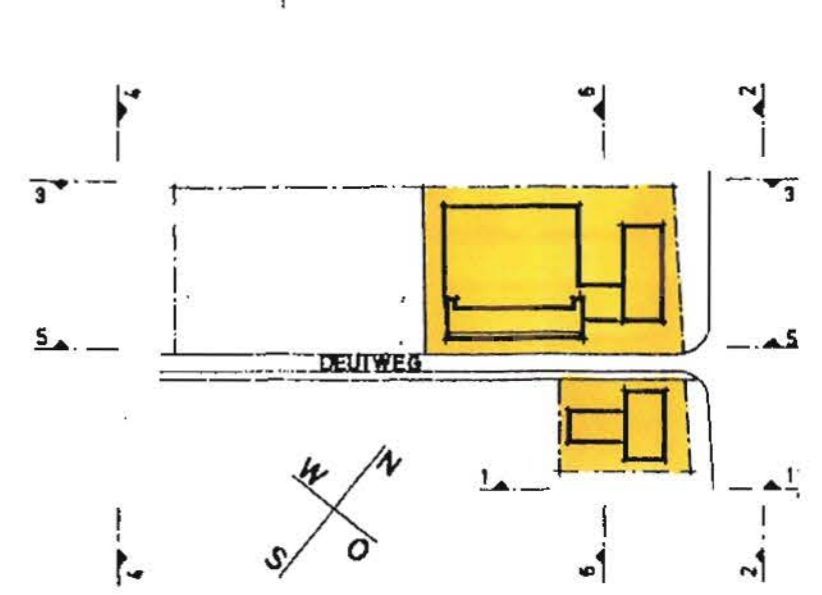
VERFASSER: MAX KRENTEL
DIPL. ARCH. ETH/SIA
8400 WINTERTHUR
REVISION: W.HOLLENSTEIN
ARCHITEKT SIA
8405 WINTERTHUR



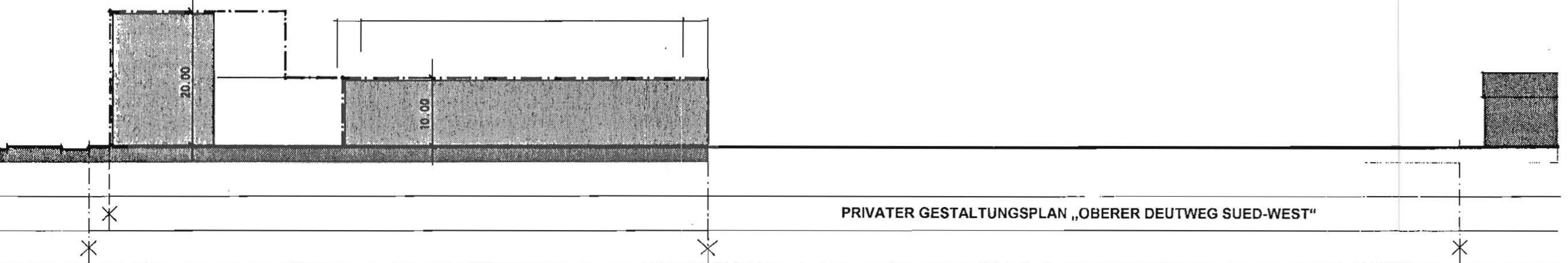
SÜDOST - ANSICHT 1 KAT. NR. 859



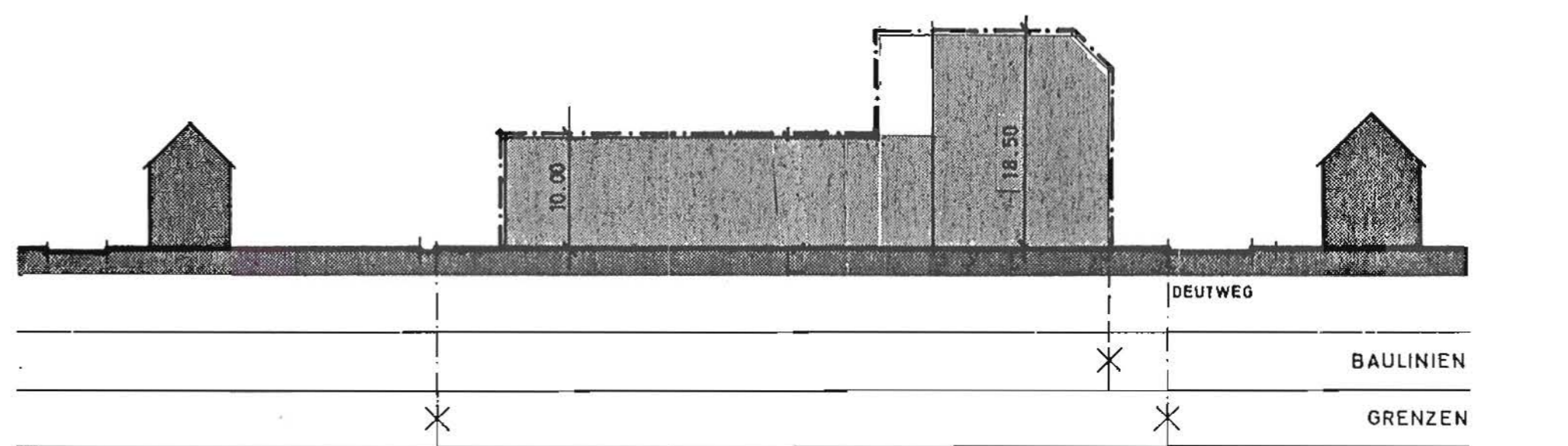
NORDOST - ANSICHT 2



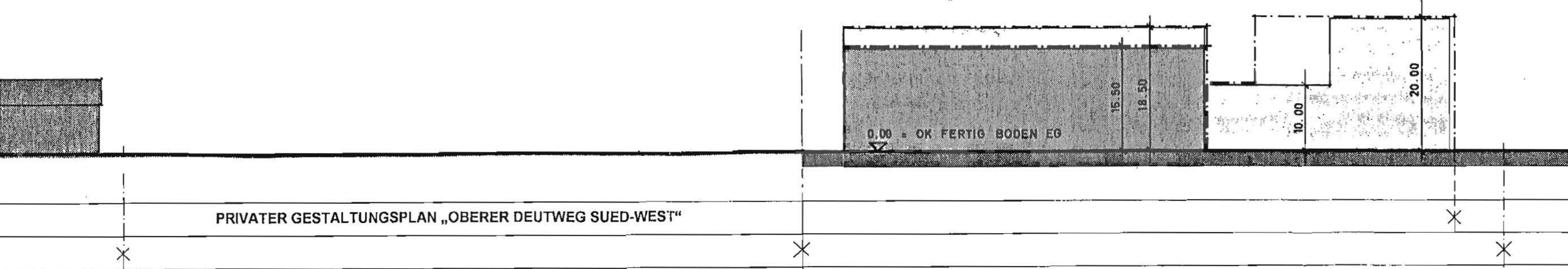
SCHEMA ANSICHTEN



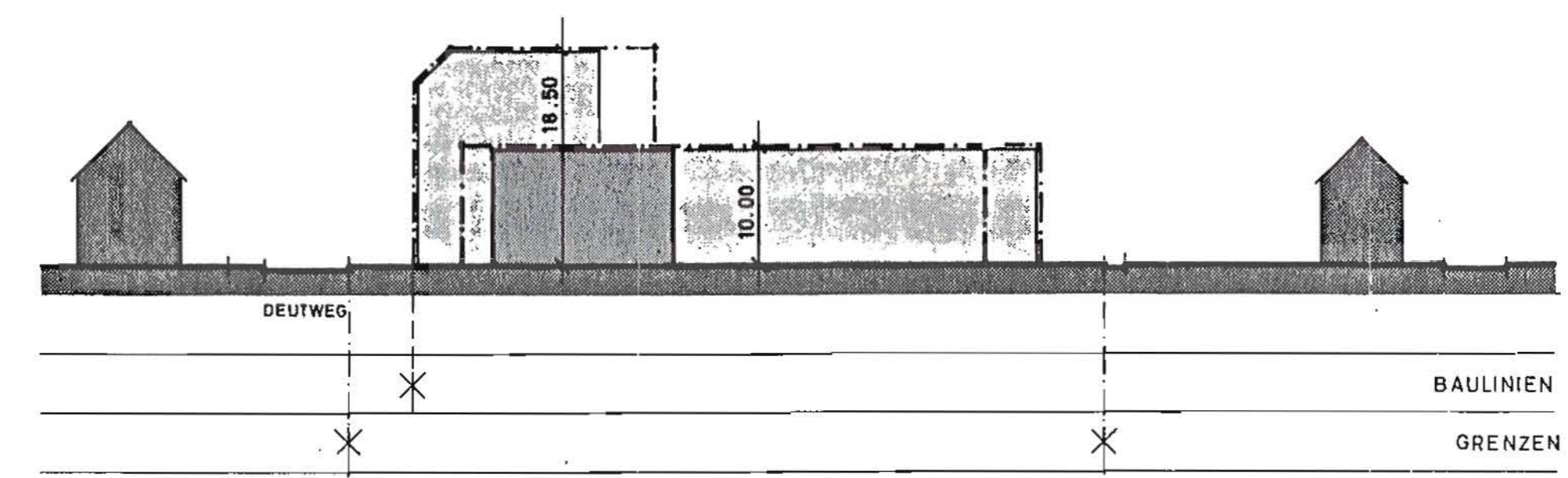
NORDWEST - ANSICHT 3



SÜDWEST - ANSICHT 4



SÜDOST - ANSICHT 5



NORDOST - ZWISCHEN - ANSICHT 6

**GESTALTUNGSPLAN
OBERER DEUTWEG
„NORD - OST“**

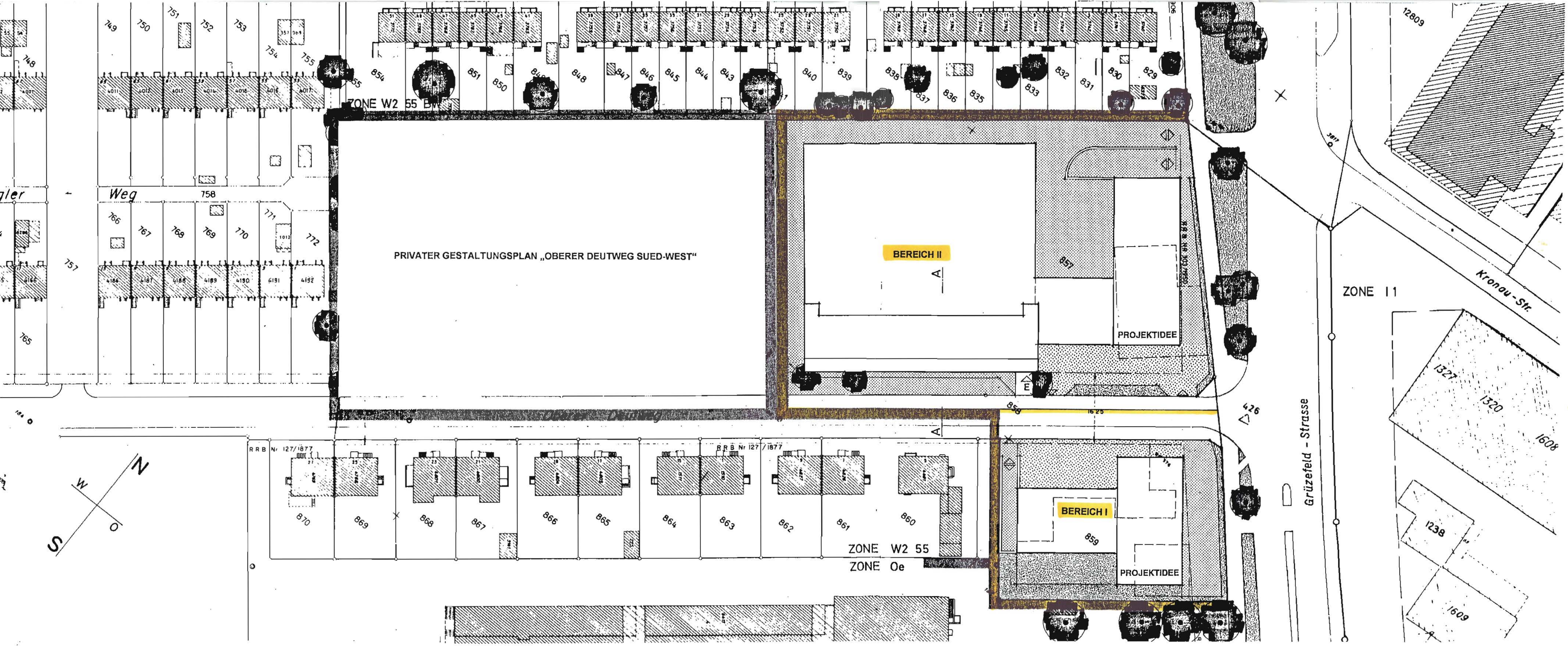
OBJEKT-NR. **236/2** PLAN-NR. **14**
GRÖSSE GEZ. 84/30 jg. DATUM 1.12.1988

AUSGABE
ÄNDERUNGEN **15.4.1996**
A
B
C
D

MANTELLINIEN 1:500
(MIT PROJEKTIDEE)

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

VERFASSER: MAX KRENTEL
DIPL. ARCH. ETH/SIA
8400 WINTERTHUR
REVISION: W.HOLLENSTEIN
ARCHITEKT SIA
8405 WINTERTHUR



**GESTALTUNGSPLAN
OBERER DEUTWEG**

„NORD - OST“

OBJEKT-NR. **236/2** PLAN-NR. **15**

GRÖSSE GEZ. DATUM
84/30 jg 1.12.1988

AUSGABE

ÄNDERUNGEN **15.4.1996**

- A
- B
- C
- D

**VERKEHR UND
UMGEBUNG 1:500**

(MIT PROJEKTIDEE)

-  ZONENGRENZE
-  BEST. BÄUME
-  GRÜNFLÄCHE
-  FAHRFLÄCHE P K W
-  FAHRFLÄCHE L K W

VERFASSER: MAX KRENTEL
DIPL. ARCH. ETH/SIA
8400 WINTERTHUR

REVISION: W.HOLLENSTEIN
ARCHITEKT SIA
8405 WINTERTHUR



KANTON ZÜRICH
STADT WINTERTHUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„OBERER DEUTWEG NORD-OST“

ÄNDERUNG DES PRIVATEN GESTALTUNGSPLANES „OBERER DEUTWEG“
MIT ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES WINTERTHUR

GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM: 15.04.1996/14.01.1997

KAT. NR. 1699 WST WINTERTHUR SCHLEIFTECHNIK AG

Winimod AG

KAT. NR. 1698 WINIMOD AG

*Oberer Deutweg 4
8411 Winterthur*

KAT. NR. 859 STADT WINTERTHUR

R. Sauer

ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES VOM : 23. FEB. 1998.

DER PRÄSIDENT:

W. Bauman

DER SEKRETÄR:

(-)(-)(-)

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM:

Von der Baudirektion
genehmigt am 5. Okt. 1999

BDV Nr. 12271/99

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

VERFASSER: MAX KRENTEL
DIPL. ARCH. ETH/SIA
KREUZSTRASSE 7
8400 WINTERTHUR

REVISION: WALTER HOLLENSTEIN
ARCHITEKT SIA
BÜHLACKERWEG 38
8405 WINTERTHUR

14.1.1997

Privater Gestaltungsplan "Oberer Deutweg Nord-Ost"

Aenderung des privaten Gestaltungsplanes "Oberer Deutweg"
mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates Winterthur

Bauvorschriften

Art. 1 Geltungsbereich

Mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom 18. September 1989 und mit Genehmigung des Regierungsrates vom 25. September 1991 ist ein die gesamte Gewerbezone umfassender privater Gestaltungsplan festgesetzt worden.

Für den Bereich "Oberer Deutweg Süd-West" wird ein separater privater Gestaltungsplan (Wohnnutzung) festgesetzt und der obgenannte Gestaltungsplan für diesen Bereich aufgehoben.

Die Abgrenzung des flächenmässig reduzierten Gestaltungsplanes "Oberer Deutweg Nord-Ost" ergibt sich aus dem Baubereichsplan 1:500 vom 1. Dezember 1988/revidiert am 15. April 1996.

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans "Oberer Deutweg Nord-Ost" wird in zwei Bereiche gegliedert:

BEREICH I: Gebiet südöstlich des Oberen Deutwegs
(Kat. Nr. 859)

BEREICH II: Gebiet nordwestlich des Oberen Deutwegs
(Kat. Nrn. 1698 und 1699)

Art. 2 Zweck

Bereich I

Für den Bereich I wird Mischnutzung zugelassen, die für dieses Areal sowohl für sich allein als auch in Ergänzung zu den benachbarten Sportanlagen eine sinnvolle Nutzung ermöglicht.

Bereich II

Im Bereich II des Gestaltungsplanes "Oberer Deutweg Nord-Ost" soll die betriebliche und technische Erneuerung der ursprünglich in der Industriezone gelegenen Betriebe ermöglicht werden, dies unter Schwerpunktverlagerung auf Forschung, Entwicklung und Handel sowie unter Rücksichtnahme auf die benachbarten Wohngebiete.

Art. 3 Inhalt

Der private Gestaltungsplan 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/revidiert am
15. April 1996

Art. 4 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonen-
 ordnung

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts
Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsplan-
bereich die Vorschriften des kantonalen Planungs-
und Baugesetzes und der kommunalen Bau- und Zonen-
ordnung.

Art. 5 Vorschriften für den Bereich I

Im Bereich I dürfen Neubauten innerhalb der im
Gestaltungsplan festgesetzten Baubereiche und
Mantellinien erstellt werden. Im übrigen gelten
die Bau- und Nutzungsvorschriften der Wohnzone
W4 mit Gewerbeerleichterung.

Art. 6 Vorschriften für den Bereich II

- Neubauten

Neubauten sowie neubauähnliche Umgestaltungen
dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan be-
zeichneten Baubereiche sowie unter den im Gestal-
tungsplan festgelegten Mantellinien ausgeführt
werden.

Die Mantellinien bezeichnen die zulässigen Ge-
bäudehöhen und dürfen nur mit technisch notwen-

digen 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.

- 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. Auf Kat. Nr. 1699 ist eine Baumasse von 13'000m³, auf Kat. Nr. 1698 (Gestaltungsplan-gebiet Nord-Ost) eine Baumasse von 30'660m³ zulässig.

- Nutzweise

Die industrielle Produktion ist zulässig.

Art. 7 Immissionsschutz

Gegenüber benachbarten Wohnzonen darf das Immissionsmass von mässig störenden Betrieben nicht überschritten werden. Es sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III für Industrie- und Gewerbelärm (Anhang 6 zur eidg. Lärmschutzverordnung) einzuhalten. Für die im Bereich I neu zugelassene Wohnnutzung gelten die Planungswerte.

Art. 8 Verkehrsführung und Umgebungsgestaltung

Bei der Erstellung von Neubauten im Bereich II 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. 9 Gemeinsame Anlagen im Süd-West-Bereich

Die Zufahrt im Süd-West-Bereich des Gestaltungsplanes ist sowohl für Besucherabstellplätze und Anlieferung als auch für eine allfällige UT-Parkanlage mit der Erschliessung der neuen Wohnüberbauung des Gestaltungsplanes "Oberer Deutweg Süd-West" zu kombinieren. Unterhalt, Betrieb und Erneuerung richten sich nach dem Masse der beidseitigen Nutzungen.

Für die Anordnung von 15 bis 20 unterirdischen Parkplätzen in der UT-Parkanlage steht den Grundeigentümern im Gestaltungsplan Süd-West das erforderliche Ueberbaurecht unentgeltlich zu.

Art. 10 Gestaltung

Bei der Gestaltung von Neubauten sowie deren Farbgebung ist auf die Umgebung besondere Rücksicht

zu nehmen; insbesondere sind die Fassaden von geplanten Hochregalbauten zu strukturieren und farblich auf die bestehende Bausubstanz abzustimmen.

Art. 11 Inkrafttreten

Die Aenderung des "Gestaltungsplanes Oberer Deutweg" mit Reduktion des Gestaltungsplanbereiches auf das Areal Nord-Ost gemäss den revidierten Bauvorschriften und Plänen tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.