



VERFÜGUNG

vom 21. März 2000

Winterthur. Privater Gestaltungsplan "Am Bach" – Teilweise Aufhebung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 20. September 1989 stimmte der Stadtrat Winterthur dem privaten Gestaltungsplan "Am Bach" zu. Der Regierungsrat genehmigte den Gestaltungsplan mit RRB Nr. 50/1990 vom 3. Januar 1990. Am 15. Dezember 1999 stimmte der Stadtrat Winterthur der teilweisen Aufhebung des Gestaltungsplans zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. Februar 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Februar 2000 ersucht das Baupolizeiamt der Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan "Am Bach" regelt Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten auf den Grundstücken alt Kat.-Nrn. 112 und 114. Das Grundstück alt Kat.-Nr. 112 wurde gemäss den Bestimmungen des Gestaltungsplans überbaut. Der Eigentümer des bis heute unüberbauten Grundstücks alt Kat.-Nr. 114 (neu Kat.-Nr.1676) möchte aus wirtschaftlichen Gründen auf seinem Land Mehrfamilienhäuser erstellen und die Gebäude anders anordnen als mit dem Gestaltungsplan vorgesehen. Die am Gestaltungsplan beteiligten Grundeigentümer haben eine Vereinbarung abgeschlossen betreffend die Neuüberbauung des Grundstücks Kat.-Nr. 1676. Gestützt auf diese Vereinbarung haben die Grundeigentümer den Antrag auf Aufhebung des Gestaltungsplans "Am Bach" bezüglich des Grundstücks Kat.-Nr. 1676 gestellt.

Gestaltungspläne können unter den gleichen Voraussetzungen wie Sonderbauvorschriften aufgehoben werden (§ 87 PBG). Die Voraussetzungen für die Aufhebung des Gestaltungsplans bezüglich des Grundstücks Kat.-Nr. 1676 sind gegeben. Für die Aufhebung des Gestaltungsplanes genügt die Zustimmung des Stadtrates, welcher auch für die Zustimmung zur Festsetzung zuständig war (§ 86 Satz 2 PBG).

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes "Am Bach" bezüglich des Grundstücks Kat.-Nr. 1676, welcher der Stadtrat Winterthur am 15. Dezember 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Richard Keller, Elsisstrasse 4, 8248 Uhwiesen)

Staatsgebühr	Fr.	432.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	490.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

- 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 einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 21. März 2000
000328/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. Januar 1990

50. Privater Gestaltungsplan Am Bach, Winterthur / Teilrevision des privaten Quartierplans Endliker

Am 20. September 1989 stimmte der Stadtrat Winterthur dem privaten Gestaltungsplan Am Bach zu und genehmigte die Teilrevision des privaten Quartierplans Endliker. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt.

Der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 4388/1965 genehmigte Quartierplan Endliker war mit einer Grundeigentümer-Bauordnung verbunden. Die vereinbarten Bauvorschriften wurden im Grundbuch eingetragen. Seither sind alle Grundstücke mit Ausnahme von Kat.-Nrn. 112 und 114 entsprechend der damaligen Vereinbarung überbaut worden.

Inzwischen ist ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 114 zu Wald geworden. Die im Grundbuch eingetragene Überbauung kann deshalb nicht mehr realisiert werden; sie entspricht auch nicht den heutigen städtebaulichen Vorstellungen. Mit der Quartierplanrevision werden ausschliesslich die im Grundbuch eingetragenen Bauvorschriften bezüglich der Grundstücke Kat.-Nrn. 112 und 114 aufgehoben. Über dieses Gebiet wurde der private Gestaltungsplan Am Bach festgesetzt, der eine den heutigen Gegebenheiten entsprechende Überbauung vorsieht.

Die vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke liegen in der Wohnzone W2 55. Von der Bau- und Zonenordnung wird nur unter den Voraussetzungen und im Ausmass von Arealüberbauungen abgewichen. Die Zustimmung des Stadtrates liegt vor. 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 :

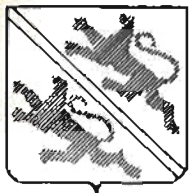
I. Die Teilrevision des privaten Quartierplans Endliker und die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Am Bach im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 112 und 114 werden genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, 8400 Winterthur (für sich und zuhanden der Grundeigentümer, unter Beilage dreier mit dem Genehmigungsvermerk versehener Plandossiers), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 3. Januar 1990

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "AM BACH"

- ÜBERSICHTSPLAN 1:200

VOM STADTRAT GENEHMIGT AM : 12. Okt. 1988 / 20. Sept. 1989

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 21. Okt. 1988

IM NAMEN DES STADTRATES
DER STADTPRÄSIDENT :

DER STADTSCHREIBER :

VOM REGIERUNGSRAT AM
MIT BESCHLUSS NR. 50

3. Jan. 1990

GENEHMIGT :

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER :



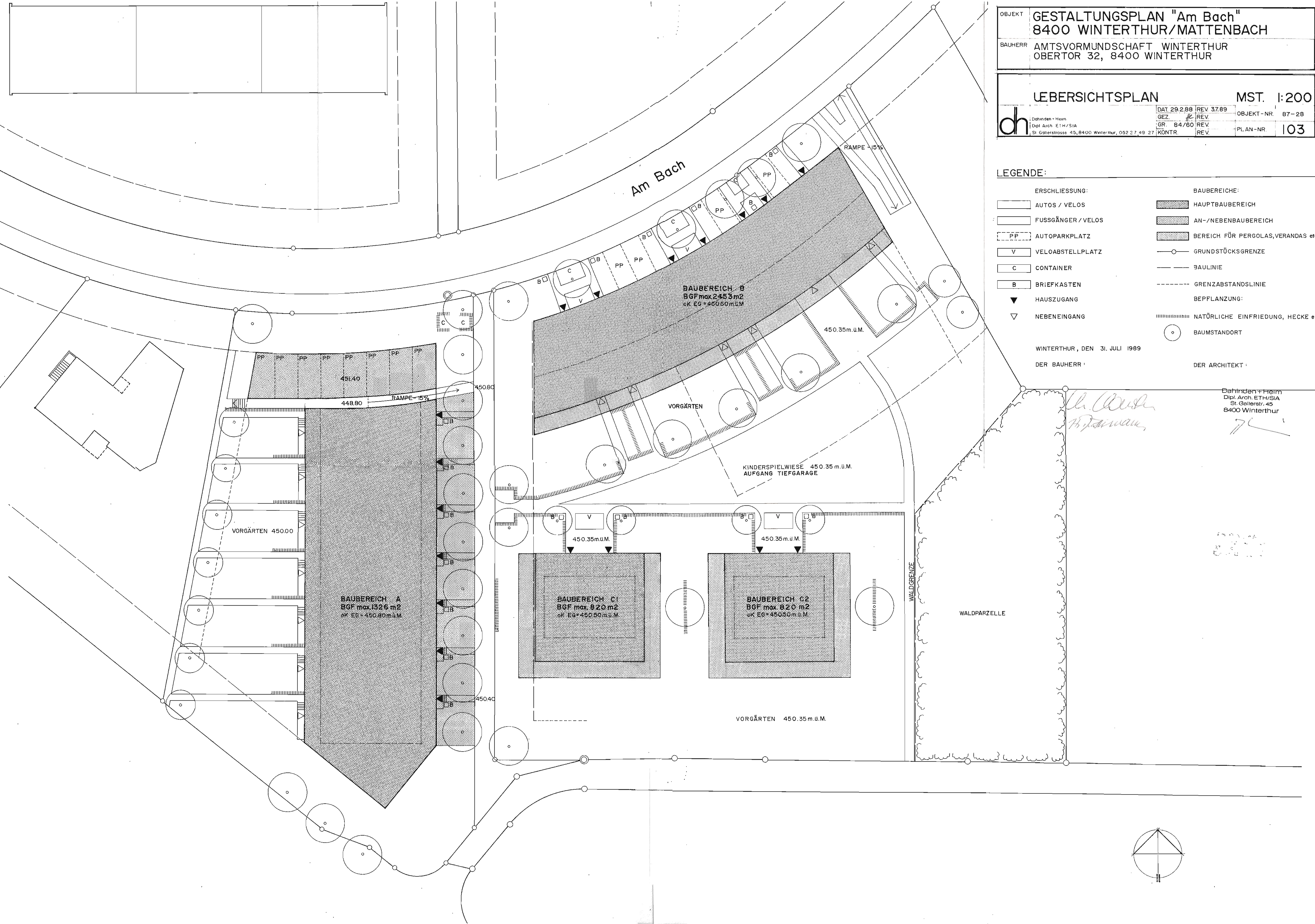
VERFASSER :

DAHINDEN + HEIM
DIPL. ARCH. ETH / SIA
ST. GALLERSTR. 45
8400 WINTERTHUR

LEGENDE:

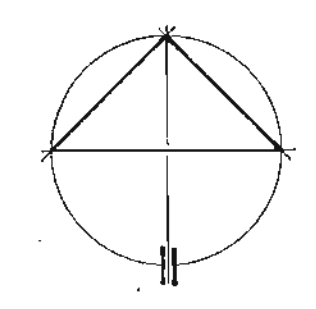
AUTOS / VELOS	HAUPTBAUBEREICH
FUSSGÄNGER / VELOS	AN-/NEBENBAUBEREICH
AUTOPARKPLATZ	BEREICH FÜR PERGOLAS, VERANDAS etc.
VELOABSTELLPLATZ	GRUNDSTÜCKSGRENZE
CONTAINER	BAULINIE
BRIEFKASTEN	GRENZABSTANDSLINIE
HAUSZUGANG	BEPFLANZUNG:
NEBENEINGANG	NATÜRLICHE EINFRIEDUNG, HECKE etc.
	BAUMSTANDORT

WINTERTHUR, DEN 31. JULI 1989
 DER BAUHERR: _____ DER ARCHITEKT: _____

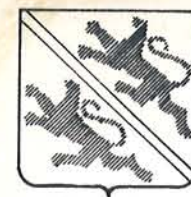


Dahinden+Heim
 Dipl. Arch. ETH/SIA
 St. Gallerstr. 45
 8400 Winterthur

Handwritten signature



OBJEKT	GESTALTUNGSPLAN "Am Bach" 8400 WINTERTHUR/MATTENBACH
BAUHERR	AMTSVORMUNDSCHAFT WINTERTHUR OBERTOR 32, 8400 WINTERTHUR



KANTON ZÜRICH
STADT WINTERTHUR

NR. 87-28/01

Exemplar der Gemeinde

PLANUNGSGEBIET		MST. 1:500	
	DAT. 29.2.88	REV.	OBJEKT-NR. 87-28
	GEZ. <i>JK</i>	REV.	
	GR. 42/30	REV.	PLAN-NR. 101
	KONTR.	REV.	
Dahinden + Heim Dipl. Arch. ETH/SIA St. Gallerstrasse 45, 8400 Winterthur, 052'27'49'27			

PRIVATER QUARTIERPLAN "AM BACH"

- TEILREV. DES PRIVATEN QUARTIERPLANS "ENDLIKER"
- GESTALTUNGSPLAN
- BEIZUGSGEBIET 1:500

VOM STADTRAT GENEHMIGT AM : 12. Okt. 1988 / 20. Sept. 1989

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 21. Okt. 1988

IM NAMEN DES STADTRATES
DER STADTPRÄSIDENT :

DER STADTSCHREIBER :

VOM REGIERUNGSRAT AM
MIT BESCHLUSS NR. 50

3. Jan. 1990

GENEHMIGT :

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER :

Handwritten signature



WINTERTHUR, DEN 31. JULI 1989

DER BAUHERR :

Handwritten signatures of Bauherr

DER ARCHITEKT :

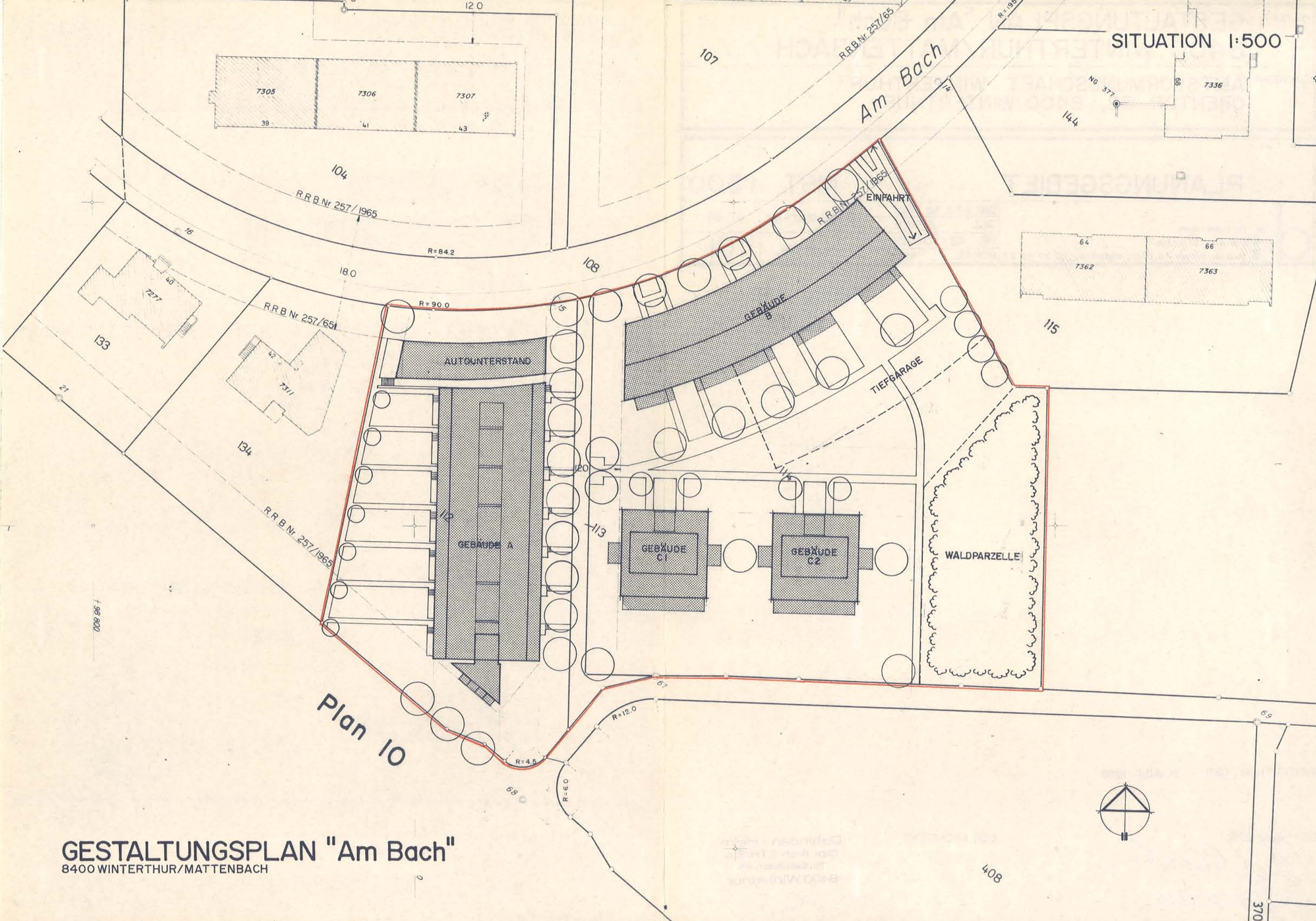
Dahinden + Heim
Dipl. Arch. ETH/SIA
St. Gallerstr. 45
8400 Winterthur

Handwritten signature of Architect

VERFASSER :

DAHINDEN + HEIM
DIPL. ARCH. ETH / SIA
ST. GALLERSTR. 45
8400 WINTERTHUR

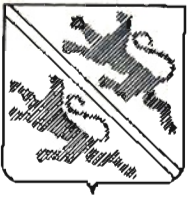
SITUATION 1:500



GESTALTUNGSPLAN "Am Bach"
 8400 WINTERTHUR/MATTENBACH

408

370



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "AM BACH"

- VERMASSUNGSPLAN 1 : 200

VOM STADTRAT GENEHMIGT AM : 12. Okt. 1988 / 20. Sept. 1989

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 21. Okt. 1988

IM NAMEN DES STADTRATES
DER STADTPRÄSIDENT :

W. W. W.

DER STADTSCHREIBER :

K. K.

VOM REGIERUNGSRAT AM
MIT BESCHLUSS NR. 50

3. Jan. 1990

GENEHMIGT :

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER :

R. R.



VERFASSER :

DAHINDEN + HEIM
DIPL. ARCH. ETH / SIA
ST. GALLERSTR. 45
8400 WINTERTHUR

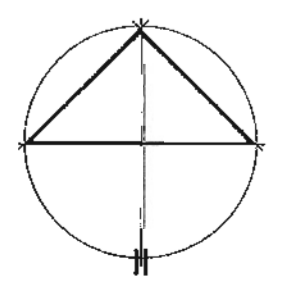
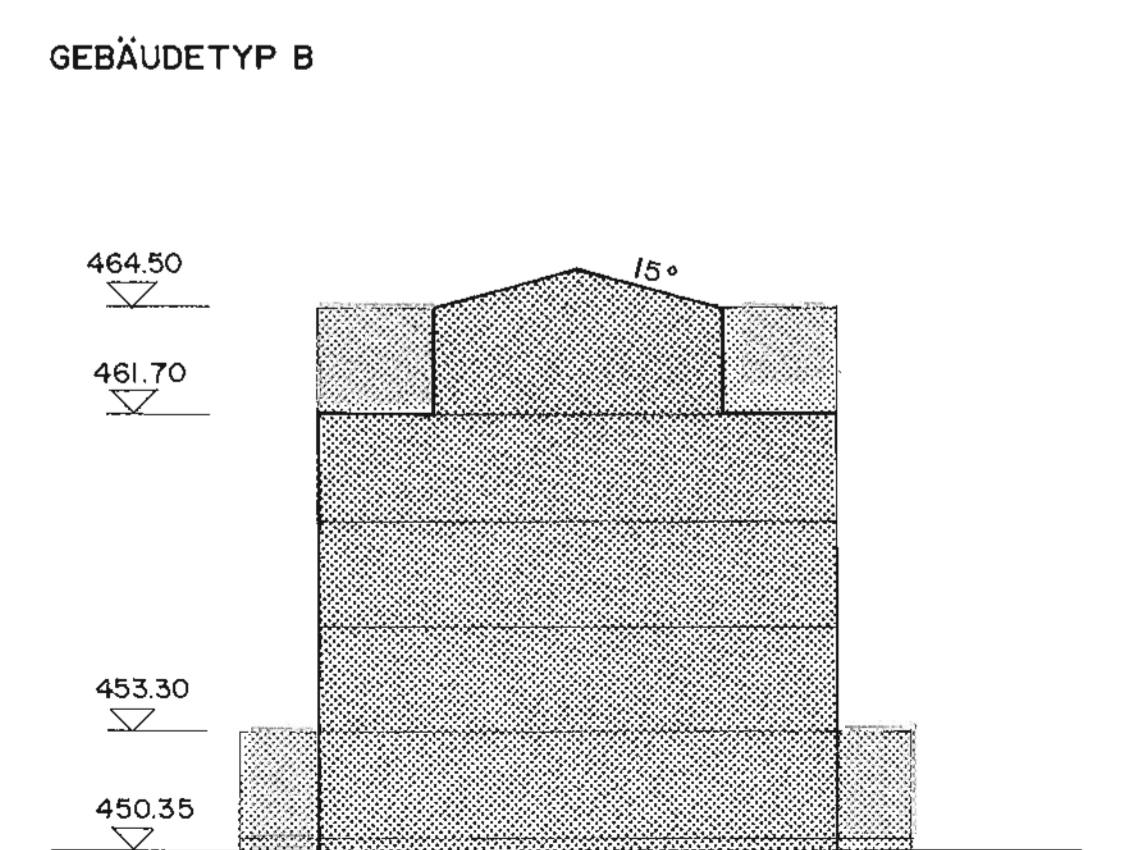
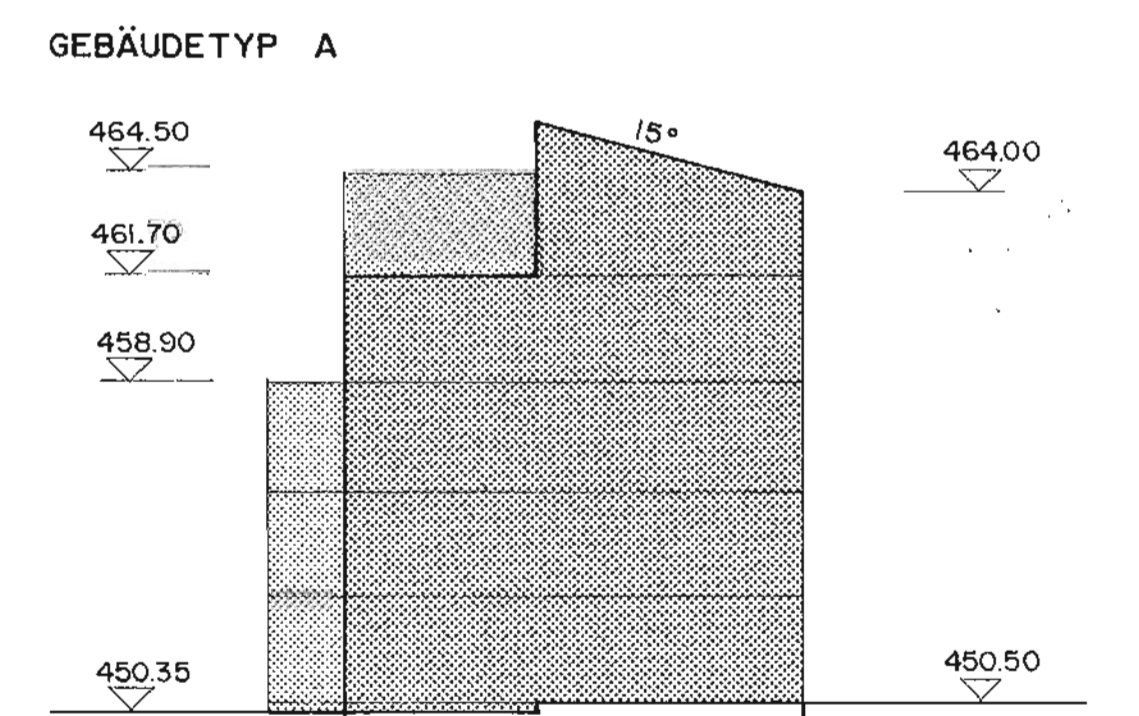
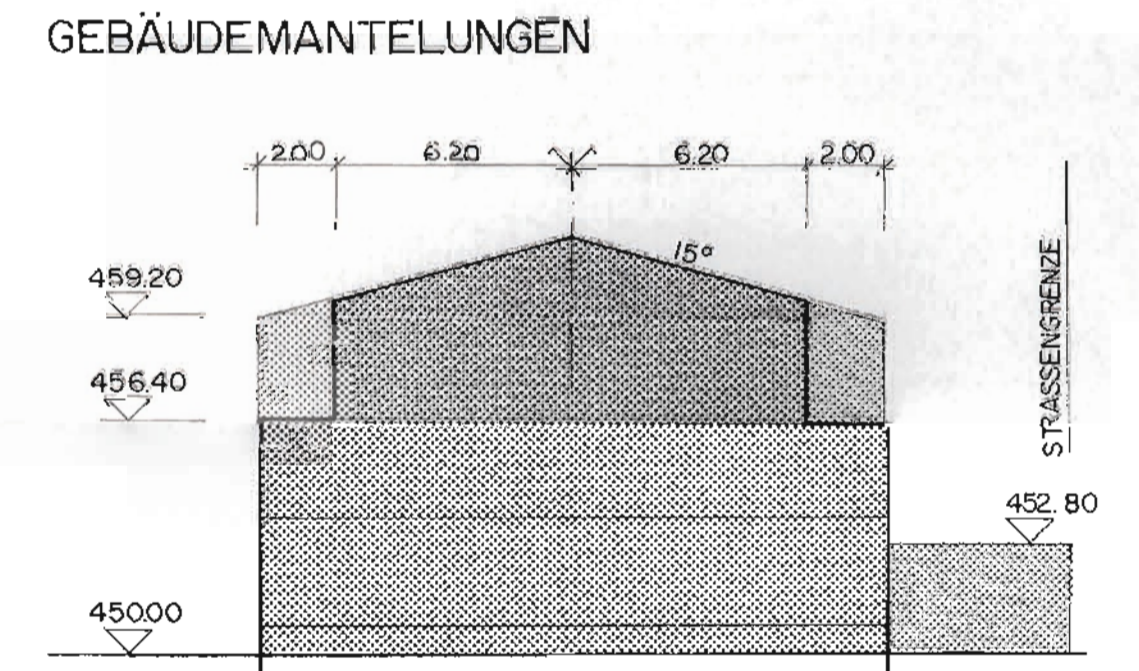
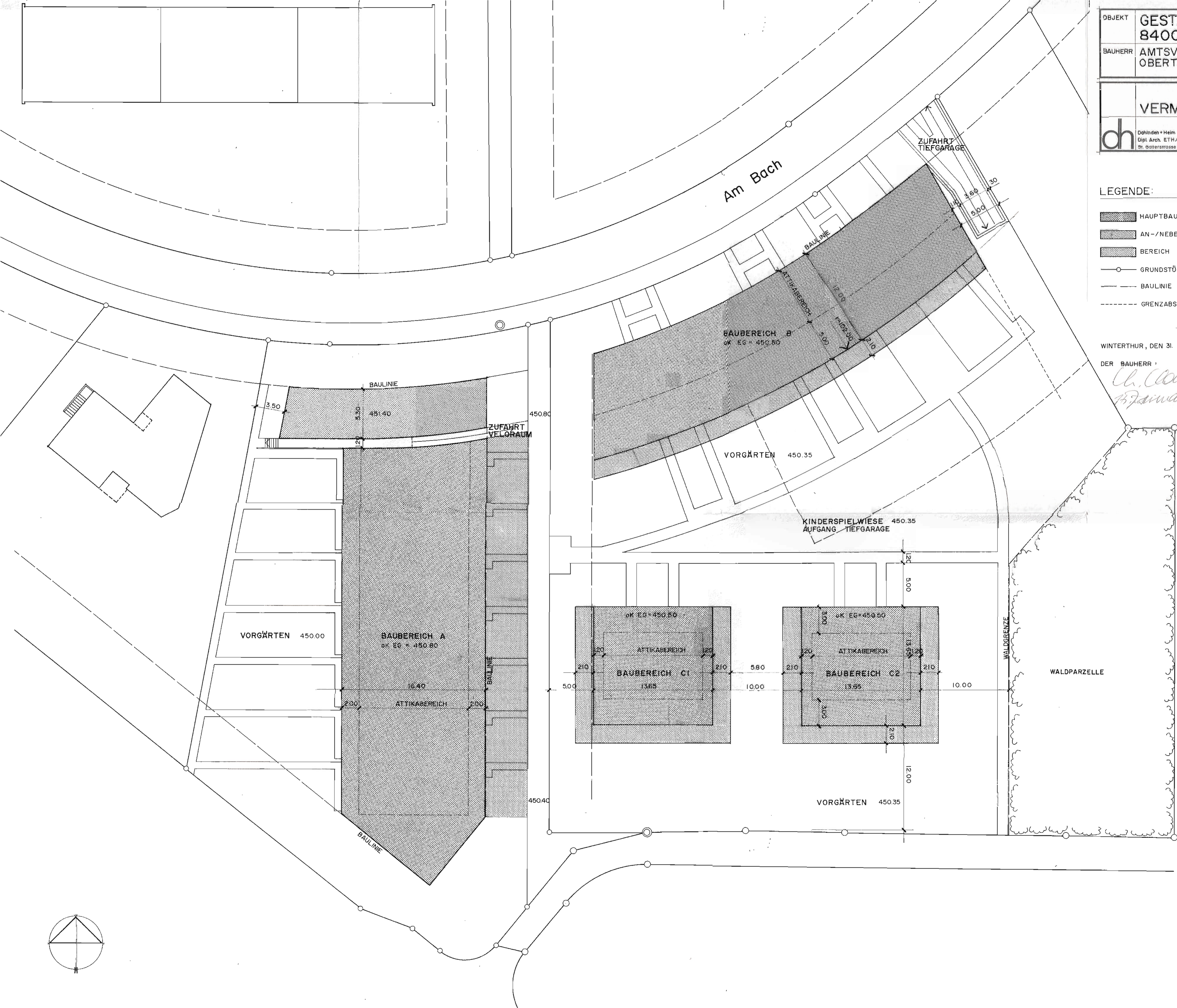
OBJEKT	GESTALTUNGSPLAN "Am Bach"		
	8400 WINTERTHUR/MATTENBACH		
BAUHERR	AMTSVORMUNDSCHAFT WINTERTHUR OBERTOR 32, 8400 WINTERTHUR		
VERMESSUNGSPLAN		MST. 1:200	
dh Dahinden + Helm Dipl. Arch. ETH/SIA St. Gallerstrasse 45, 8400 Winterthur, 052/27 49 27	DAT. 29.2.88	REV. 3.7.89	OBJEKT-NR. 87-28
	GEZ. /	REV. /	PLAN-NR. 106
	GR. 84/60	REV. /	
	KONTR. /	REV. /	

- LEGENDE:
- HAUPTBAUBEREICH
 - AN-/NEBENBAUBEREICH
 - BEREICH FÜR PERGOLAS, VERANDAS etc.
 - GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - BAULINIE
 - GRENZABSTANDSLINIE

WINTERTHUR, DEN 31. JULI 1989

DER BAUHERR: *Ch. Müller*
B. Schmid

DER ARCHITEKT: Dahinden + Helm
Dipl. Arch. ETH/SIA
St. Gallerstr. 45
8400 Winterthur





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "AM BACH"

- ERSCHLIESSUNGSPLAN 1:200

VOM STADTRAT GENEHMIGT AM : 12. Okt. 1988 / 20. Sept. 1989

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 21. Okt. 1988

IM NAMEN DES STADTRATES
DER STADTPRÄSIDENT :

DER STADTSCHREIBER :

VOM REGIERUNGSRAT AM
MIT BESCHLUSS NR. 50

3. Jan. 1990

GENEHMIGT :



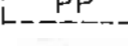





VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER :



VERFASSER :

DAHINDEN + HEIM
DIPL. ARCH. ETH / SIA
ST. GALLERSTR. 45
8400 WINTERTHUR

LEGENDE:

- ERSCHLIESSUNG:**
-  AUTOS / VELOS
 -  FUSSGÄNGER / VELOS
 -  AUTOPARKPLATZ
 -  VELOABSTELLPLATZ
 -  CONTAINER
 -  BRIEFKASTEN
 -  HAUSZUGANG
 -  NEBENEINGANG

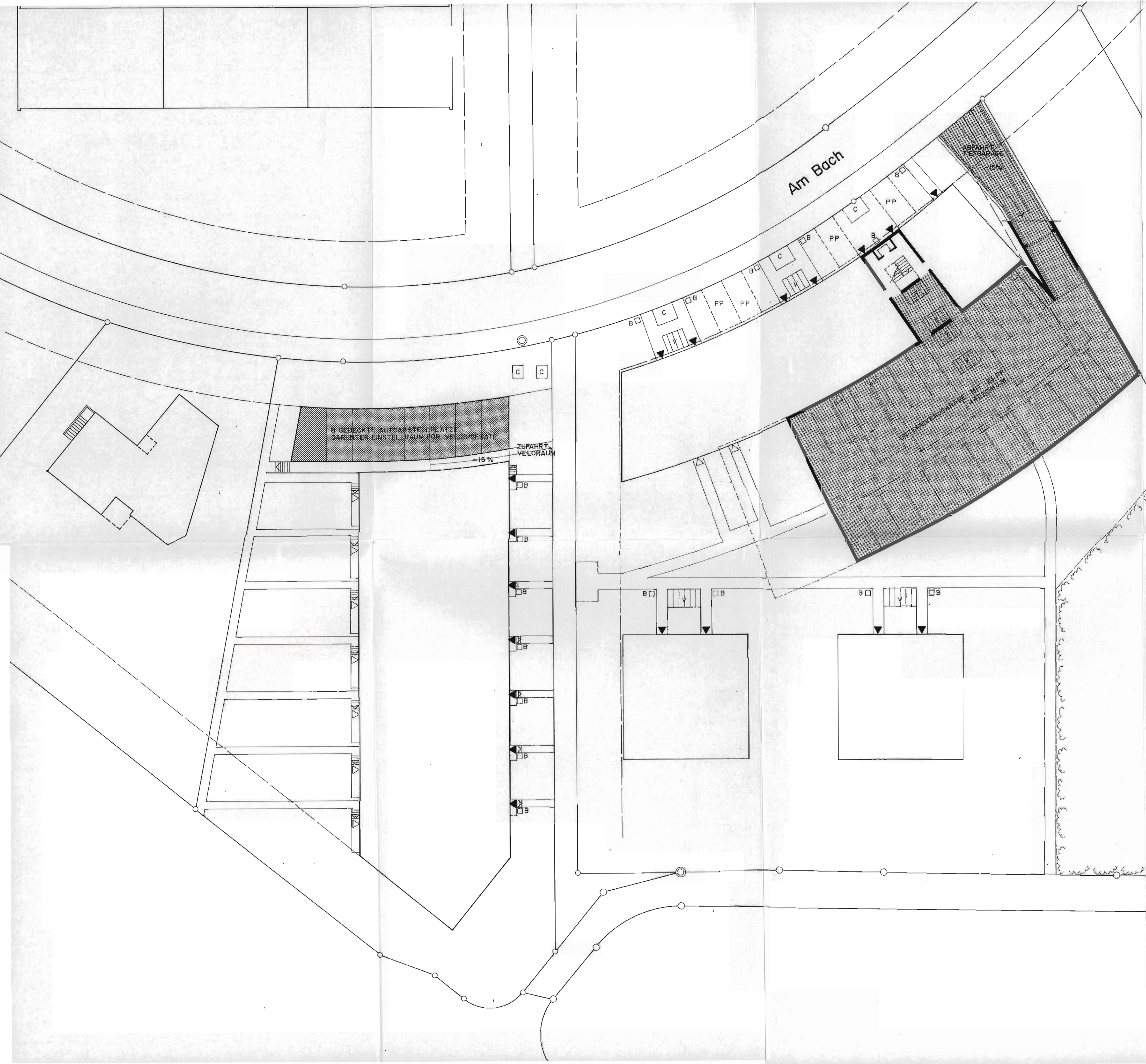
WINTERTHUR, DEN 16.3.88

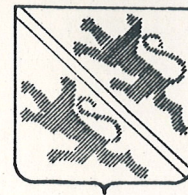
DER BAUHERR:

DER ARCHITEKT:

Ch. Dahinden
H. Heim

Dahinden + Heim
 Dipl. Arch. ETH/SIA
 St. Gallerstr. 45
 8400 Winterthur





BEILAGE Nr.1.b.....

Stadtplanung

Privater Quartierplan verlängerte Endlikerstrasse

Situation 1 : 500

Überbauungsplan

Winterthur, den 20. März 1965

Die Projektverfasser:

Stadtbauamt Winterthur
Hochbauabteilung

Genehmigt vom Stadtrat :
5. Aug. 1965

Namens des Stadtrates
der Stadtpräsident:

der Stadtschreiber:

Publiziert : 15. Juni 1965

Vom Regierungsrat am 25. Nov. 1965

mit Beschluss Nr. 4388 genehmigt

Vor dem Regierungsrate,
Stadtschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat:



PRIVATER QUARTIERPLAN "AM BACH"

- TEILREV. DES PRIVATEN QUARTIERPLANS "ENDLIKER"
- GESTALTUNGSPLAN
- ÜBERBAUUNGSPLANAUSZUG 1965

VOM STADTRAT GENEHMIGT AM : 12. Okt. 1988 / 20. Sept. 1989

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 21. Okt. 1988

IM NAMEN DES STADTRATES
DER STADTPRÄSIDENT :

DER STADTSCHREIBER :

VOM REGIERUNGSRAT AM
MIT BESCHLUSS NR. 50

3. Jan. 1990

GENEHMIGT :

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER :



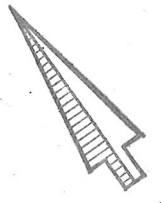
VERFASSER :

DAHINDEN + HEIM
DIPL. ARCH. ETH / SIA
ST. GALLERSTR. 45
8400 WINTERTHUR

KONSORTIUM

4582

NORD



1075

SULZER
2522 m²

STEFANINI
1835 m²

596

SULZER
2270 m²

FREITAG
4683 m²

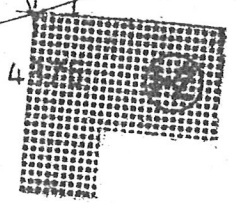
567

4386

18,00
50 25 50 50

4376

4388



STADTGASSE

FREITAG
2190 m²

568

ACH - FUSSWEG

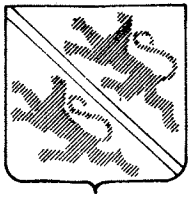
4333

1:500

4334

4335

434



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "AM BACH"

- BAUVORSCHRIFTEN

VOM STADTRAT GENEHMIGT AM : 12. Okt. 1988 / 20. Sept. 1989

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 21. Okt. 1988

IM NAMEN DES STADTRATES
DER STADTPRÄSIDENT :

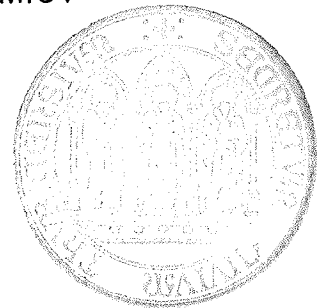
DER STADTSCHREIBER :

VOM REGIERUNGSRAT AM
MIT BESCHLUSS NR. 50

3. Jan. 1990

GENEHMIGT :

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER :



VERFASSER :

DAHINDEN + HEIM
DIPL. ARCH. ETH / SIA
ST. GALLERSTR. 45
8400 WINTERTHUR

Privater Gestaltungsplan "Am Bach"

Allgemeines

Es besteht die Absicht, auf dem Planungsgebiet in einer aufeinander abgestimmten, sogenannt "verdichteten" Bebauung, attraktiven Wohnraum für Klein- und Grossfamilien zu errichten.

Art. 1 Geltungsbereich

Für die zwischen der Strasse Am Bach und dem Mattenbach liegenden Parzellen Kat. Nr. 112, 113 und 114 wird ein privater Gestaltungsplan mit den Rechtswirkungen im Sinne von § 85f PBG erlassen.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan Am Bach setzt sich aus den nachstehenden Bauvorschriften sowie folgenden Plänen zusammen:

- | | | | |
|----|--|--------------------|---------------|
| a) | Erschliessungsplan
Plan-Nr. 104 vom | 1:200
29.2.1988 | Rev. 3.7.1989 |
| b) | Uebersichtsplan
Plan-Nr. 103 vom | 1:200
29.2.1988 | Rev. 3.7.1989 |
| c) | Vermassungsplan
Plan-Nr. 106 | 1:200
29.2.1988 | Rev. 3.7.1989 |

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zu 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 Hauptgebäude, Baubereich und Mantelprofil

Innerhalb der im Vermassungsplan bezeichneten Baubereiche für Hauptgebäude sind Gebäude innerhalb der im Querschnitt dargestellten Mantellinien zulässig.

Art. 5 An- und Nebenbauten, Baubereich

Besondere Gebäude (Autoeinstellraum) dürfen nur innerhalb der im Vermessungsplan bezeichneten Baubereich erstellt werden.

Art. 6 Veranden, Terrassen und Pergolen, Baubereich

Veranden, Terrassen und Pergolen sind nur in den dafür vorgesehenen besonders bezeichneten Baubereichen gestattet.

Art. 7 Ausnützung

Die im Baubereich für die Hauptgebäude realisierbare Bausubstanz darf unter Berücksichtigung der Art. 48 und 49 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 11. März 1986 folgende max. Ausnützung nicht überschreiten:

- Parzelle 112 (2 192m²): AZ = 0.605 (1 326m² BGF)
- Parzelle 114 (4 683m², davon 765m² Wald): AZ = 1.045 (4 094m² BGF)

Die im Uebersichtsplan den einzelnen Gebäudetypen zugeordneten Bruttogeschossflächen gelten als Richtwerte.

Art. 8 Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplansbereiches für Motorfahrzeuge hat über die Strasse Am Bach zu erfolgen.

Abstellplätze sind nur in den im Verkehrserschliessungsplan eingetragenen Bereichen zulässig.

Die Zufahrt zu den Autoabstellplätzen ist gemäss Verkehrserschliessungsplan anzuordnen.

Die Zugänge zu den einzelnen Gebäuden und zu den Parkflächen sind entsprechend den im Uebersichtsplan bezeichneten Fussgängerbereichen vorzusehen.

Art. 9 Weitere Ausstattungen

Der im Uebersichtsplan angegebene zentrale Hofraum mit Kinderspielmöglichkeiten und Spielwiese ist im vorgesehenen Bereich anzulegen und mit ausreichenden Geräten zu versehen. Die bestehende Baumgruppe in diesem Bereich ist wo möglich zu erhalten.

Die übrigen Grünflächen entlang der Wohngebäuden sind als Hausgartenareal für die angrenzenden Wohnungen zu reservieren.

Die im Uebersichtsplan vorgesehene Bepflanzung mit Bäumen ist verbindlich.

Art. 10 Gestaltung

Bezüglich der architektonischen Gestaltung der Gebäudetypen müssen die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sein.

Art. 11 Schlussbestimmungen

Der Gestaltungsplan **Am Bach** tritt unmittelbar nach der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich in Kraft.

Der Gestaltungsplan gilt nach der Inkraftsetzung gemäss § 82 PBG für mindestens 5 Jahre, innert dieser Frist kann er nicht geändert werden.

Der Gestaltungsplan **Am Bach** ist nach dessen Inkraftsetzung im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.



PRIVATER QUARTIERPLAN "AM BACH"

- TEILREV. DES PRIVATEN QUARTIERPLANS "ENDLIKER"
- GESTALTUNGSPLAN
- TECHNISCHER BERICHT

VOM STADTRAT GENEHMIGT AM : 12. Okt. 1988 / 20. Sept. 1989

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 21. Okt. 1988

IM NAMEN DES STADTRATES
DER STADTPRÄSIDENT :

VOM REGIERUNGSRAT AM
MIT BESCHLUSS NR. 50

DER STADTSCHREIBER :

3. Jan. 1990

GENEHMIGT :

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER :



VERFASSER :

DAHINDEN + HEIM
DIPL. ARCH. ETH / SIA
ST. GALLERSTR. 45
8400 WINTERTHUR

Quartierplan "Am Bach"

Mattenbach-Winterthur

Technischer Bericht

Gestützt auf die 123 ff. PBG und in Anlehnung an das Schreiben der Stadtverwaltung Winterthur, Departement Bau, vom 11. März 1987 an die Amtsvormundschaft Winterthur treffen die unterzeichneten Grundeigentümer folgende quartierplanrechtlichen Anordnungen:

a) Gebietsabgrenzung

Das Gebiet des privaten Quartierplans "Am Bach" umfasst die Grundstücke

Kat.-Nr. 112	ca. 2'192m ² , Wohnzone W2 55%
Kat.-Nr. 113	ca. 183m ² , Verbindungsweg zwischen Mattenbachweg und Strasse "Am Bach".
Kat.-Nr. 114	ca. 4'683m ² , Wohnzone W4 95% (davon ca. 765m ² Wald).

und wird demzufolge wie folgt abgegrenzt:

Norden	Strasse "Am Bach"
Osten	überbaute Wohnzone W4 bzw. Freihaltezone
Süden	Mattenbachweg (Rad-/Gehweg), auch Lochstrasse genannt
Westen	überbaute Wohnzone W2

b) Anordnungen

Löschung von Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeit dat. 21.7.1966, SP 6014, siehe Anhang, beinhaltend Bauvorschriften zugunsten und zugleich zulasten verschiedener Grundstücke (Recht und Last), wird bezüglich des Quartierplangebietes aufgehoben.

Sie schreibt eine Ueberbauung, sowohl bezüglich Situation als auch Geschoszahl, nach dem von der Stadtgemeinde Winterthur ausgearbeiteten Ueberbauungsplan M 1:500, Nr. 1029/27, vor und verunmöglicht eine Ueberbauung des Planungsgebietes nach der Bau- und Zonenordnung 1986 der Stadt Winterthur. Für das letzte in der Wohnzone W4 noch nicht überbaute Grundstück erlaubt die Dienstbarkeit sodann ein Ausnützungsmass von 85%, wogegen die BZO-86 95% als Regelmass angibt. Nicht mehr heutigem städtebaulichem Verständnis entsprechen darüber hinaus die vorgeschriebenen klotzigen Grundrisse, welche wohl Freifläche vorsehen, gleichzeitig jedoch Gestaltung der Baukörper verhindern.

Verbindung mit einem Gestaltungsplan

Zur Ermöglichung einer gemeinsamen oder zumindest aufeinander abgestimmten Ueberbauung der Grundstücke Kat.-Nr. 112 und 114 wird mit dem privaten Quartierplan gestützt 129 Abs. 1 PBG ein privater Gestaltungsplan verbunden. Damit ist eine gegenüber einer Regelüberbauung wesentlich bessere Gestaltungsleistung gewährleistet. Der Gestaltungsplan bildet eine besondere Vorlage.

c) Genehmigung

Dieser private Quartierplan ist dem Stadtrat Winterthur zur Genehmigung einzureichen und bedarf anschliessend der Genehmigung durch den Regierungsrat. Auf die Durchführung des Einleitungsverfahrens nach 132 PBG durfte in Absprache mit den zuständigen Organen der Stadtverwaltung abgesehen werden. Dies schon deshalb, weil die Stadt selber alles Interesse daran hat, den von ihr damals (vor dem Erlass der ersten öffentlichen Bauordnung) selber aufgestellten privatrechtlichen, längst überholten Ueberbauungsplan aufzuheben und die aktuelle Baurechtsordnung herzustellen. Durch den Quartierplan werden jedoch auch keine Dritten betroffen, sind doch bereits alle Grundstücke, ausser die von diesem Quartierplan erfassten, längst überbaut. Das Amt für Raumplanung des Kantons Zürich hat dem Vorgehen zugestimmt.

d) Vormundschaftliche Zustimmung

Die Vormundschaftsbehörde der Stadt Winterthur hat dem am 30.6.1987 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag bezüglich des Grundstücks Kat.-Nr. 112 zwischen den Geschwistern Freitag und der Bauunternehmung Leemann + Bretscher AG, Winterthur, im Sinn von Art. 421 Ziff. 1 ZGB zugestimmt; der Bezirksrat Winterthur (Aufsichtsbehörde) stimmte dem Freihandverkauf aufgrund von Art. 404 Abs. 3 ZGB mit Beschluss vom 27.8.1987 zu. Die Zustimmungen erstrecken sich aufgrund der Formulierung in Ziffer 9 Abs. 1 der weiteren Bestimmungen zum Kaufvertrag auch auf den privaten Quartierplan sowie den damit verknüpften privaten Gestaltungsplan "Am Bach".

Bestandteil dieses Quartierplanes bilden:

- Katasterkopie mit Gebietsumgrenzung im Mst. 1:500
- Grundbuchauszüge der Grundstücke Kat.-Nr. 112 und 114
- Auszug aus dem Ueberbauungsplan Mst. 1:500 vom Jahre 1965
- Kaufvertrag bezüglich des Grundstücks Kat.-Nr. 112 zwischen den Geschwistern Freitag und der Bauunternehmung Leemann + Bretscher Winterthur, öffentlich beurkundet am 30.6.1987 mit der Genehmigung dieses Vertrages durch die Vormundschaftsbehörde sowie durch den Bezirksrat Winterthur