



VERFÜGUNG

vom 10. Juli 2001

Winterthur. Privater Gestaltungsplan „Gässli“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Verfügung Nr. 986 vom 4. August 1999 genehmigte die Baudirektion den Beschluss des Stadtrates Winterthur vom 7. April 1999 bezüglich der Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes „Gässli“. Die Grundeigentümer beantragten anschliessend eine Änderung des Gestaltungsplans. Am 9. April 2001 stimmte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur der Änderung des privaten Gestaltungsplans zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. Juni 2001 und des Bezirksrates Winterthur vom 7. Juni 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Juni 2001 ersucht das Baupolizeiamt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur stimmte der Revision der Vorschriften des Gestaltungsplans unter Vornahme folgender Änderungen zu: Art. 5.2 der Bauvorschriften gilt in der Fassung gemäss Beschluss des Stadtrates vom 7. April 1999 (BDV Nr. 986/1999), und bei der ersten Etappe der geplanten Überbauung sind auch die Bedürfnisse des Schulhauses Kanzleistrasse nach einem Ersatz von Pausenplatzfläche zu berücksichtigen (Ergänzung von Art. 8).

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans „Gässli“, welcher der Grosse Gemeinderat Winterthur am 9. April 2001 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.	336.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	384.00	(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. Der Stadtrat von Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat von Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), 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 10. Juli 2001
011288/Obl/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



VERFÜGUNG

vom 4. August 1999

Winterthur. Privater Gestaltungsplan "Im Gässli"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. April 1999 stimmte der Stadtrat Winterthur dem privaten Gestaltungsplan "Gässli" zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Bau- rekurskommissionen vom 9. Juni 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. Juni 1999 ersucht das Baupolizeiamt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan regelt die Überbaubarkeit der in der Kernzone Seen und im Nahbereich des Denkmalschutzobjektes Vers.-Nr. 392 ("Doktorhaus") gelegenen Grundstücke zwischen der Tösstalstrasse und dem Weg "Im Gässli". Ausserdem wird die gemeinsame Erschliessung der Grundstücke für den motorisierten Verkehr geregelt. Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan wurde eine Landumlegung vorgenommen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Stadtrates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan "Gässli", dem der Stadtrat Winterthur am 7. April 1999 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)

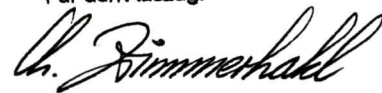
Staatsgebühr	Fr.	432.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<u>Total</u>	Fr.	<u>472.00</u>	(Konto 3013.01.4310.015)

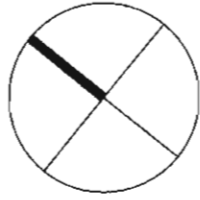
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Das Baupolizeiamt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) 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 4. August 1999
991068/Obl/Zst







ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





LEGENDE

-  Geltungsbereich
-  Baubereich A 3-geschossig
Max. Gebäudelänge 30 m
-  Baubereich B 3-geschossig
Max. Gebäudelänge 25 m
-  Baubereich C 1-geschossig
-  Best. Baulinie RRB Nr. 4361/1970
-  Projektidee

Privater Gestaltungsplan "Gässli"
Tösstalstrasse / Kanzleistrasse
8405 Winterthur

Plan Nr. **1**

BAUBEREICHSPAN 1 : 500

8404 Winterthur 20. 6. 1997 rev. 16. 11. 1998
W. Hollenstein Architekt SIA 8404 Winterthur

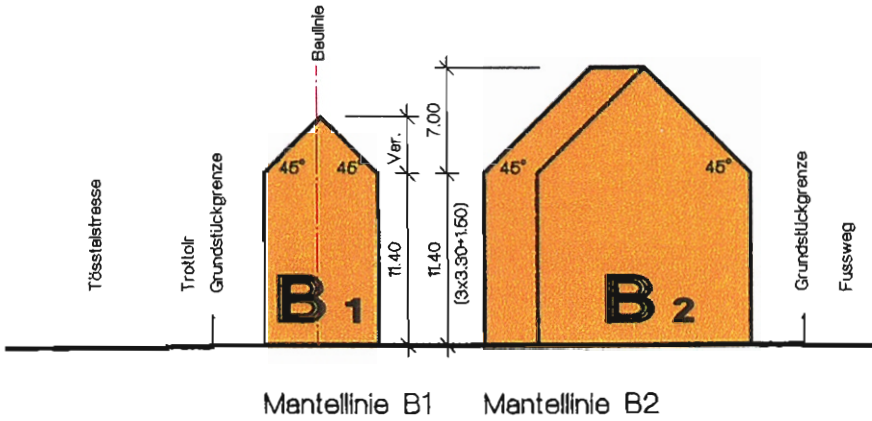


- Baubereich A 3-geschossig
Max. Gebäudelänge 30 m
- Baubereich B 3-geschossig
Max. Gebäudelänge 25 m
- Baubereich C 1-geschossig
- Best. Baulinie RRB Nr. 4361/1970
- Projektidee

MANTELLINIENPLAN

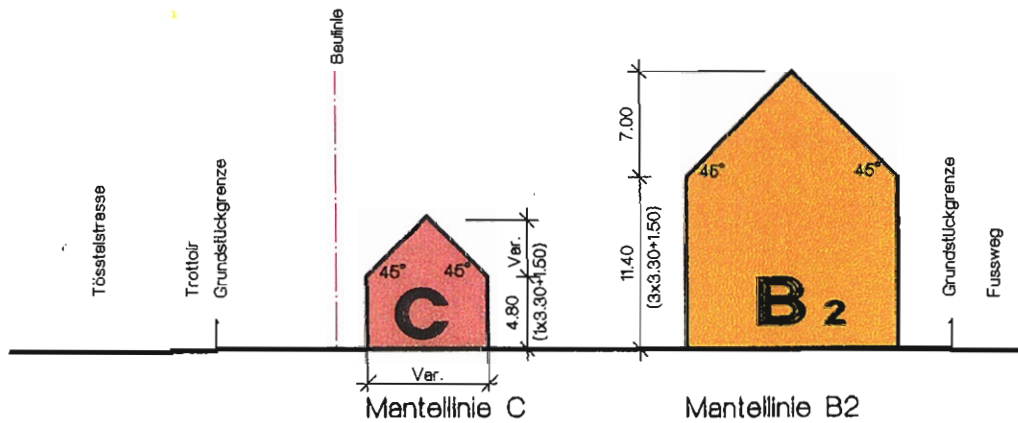
1 : 500

8404 Winterthur 20. 6. 1997 rev. 16. 11. 1998
W. Hollenstein Architekt SIA 8404 Winterthur



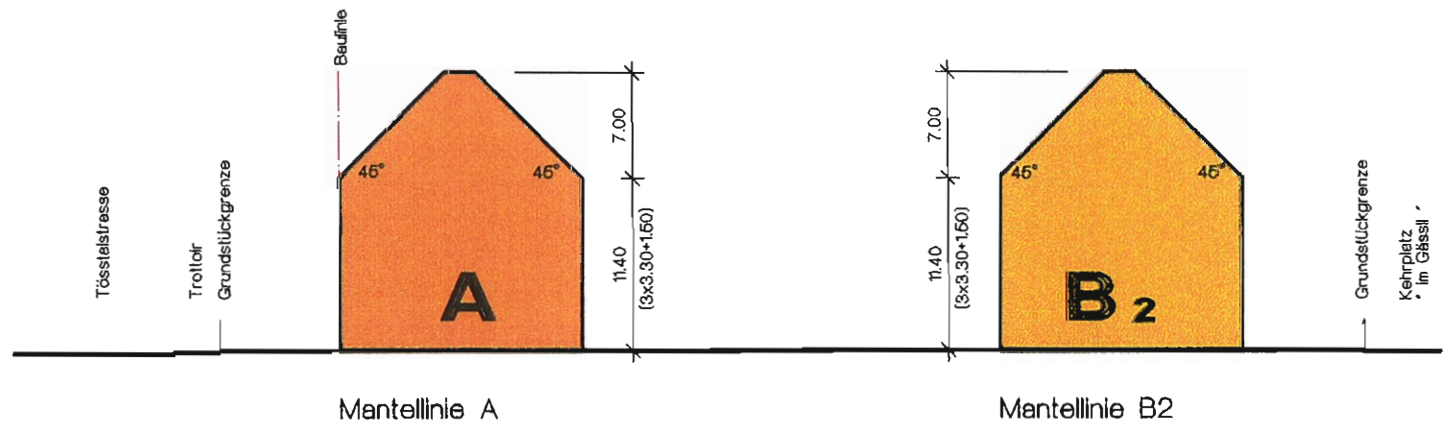
Mantellinie B1 Mantellinie B2

Privater Gestaltungsplan " Gässli "



Mantellinie C Mantellinie B2

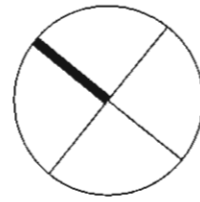
Privater Gestaltungsplan " Gässli "









Mantellinie A

Mantellinie B2

Privater Gestaltungsplan " Gässli "



LEGENDE

-  Geltungsbereich
-  Erschliessung für Fussgänger
-  Erschliessung für Motorfahrzeuge
gem. sep. Landumlegungs- und
Erschliessungs-Vertrag vom 20.2.96
-  Alleebepflanzung
-  Bestehende geschützte Bäume
-  Projektidee

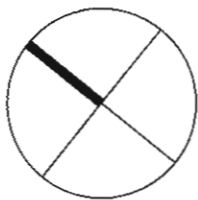
Privater Gestaltungsplan "Gässli"
Tösstalstrasse / Kanzleistrasse
8405 Winterthur

Plan Nr. **3**

PLAN ERSCHLISSUNG PARKIERUNG AUSSTATTUNG 1 : 500

8404 Winterthur 20. 6. 1997 rev. 16. 11. 1998
W. Hollenstein Architekt SIA 8404 Winterthur



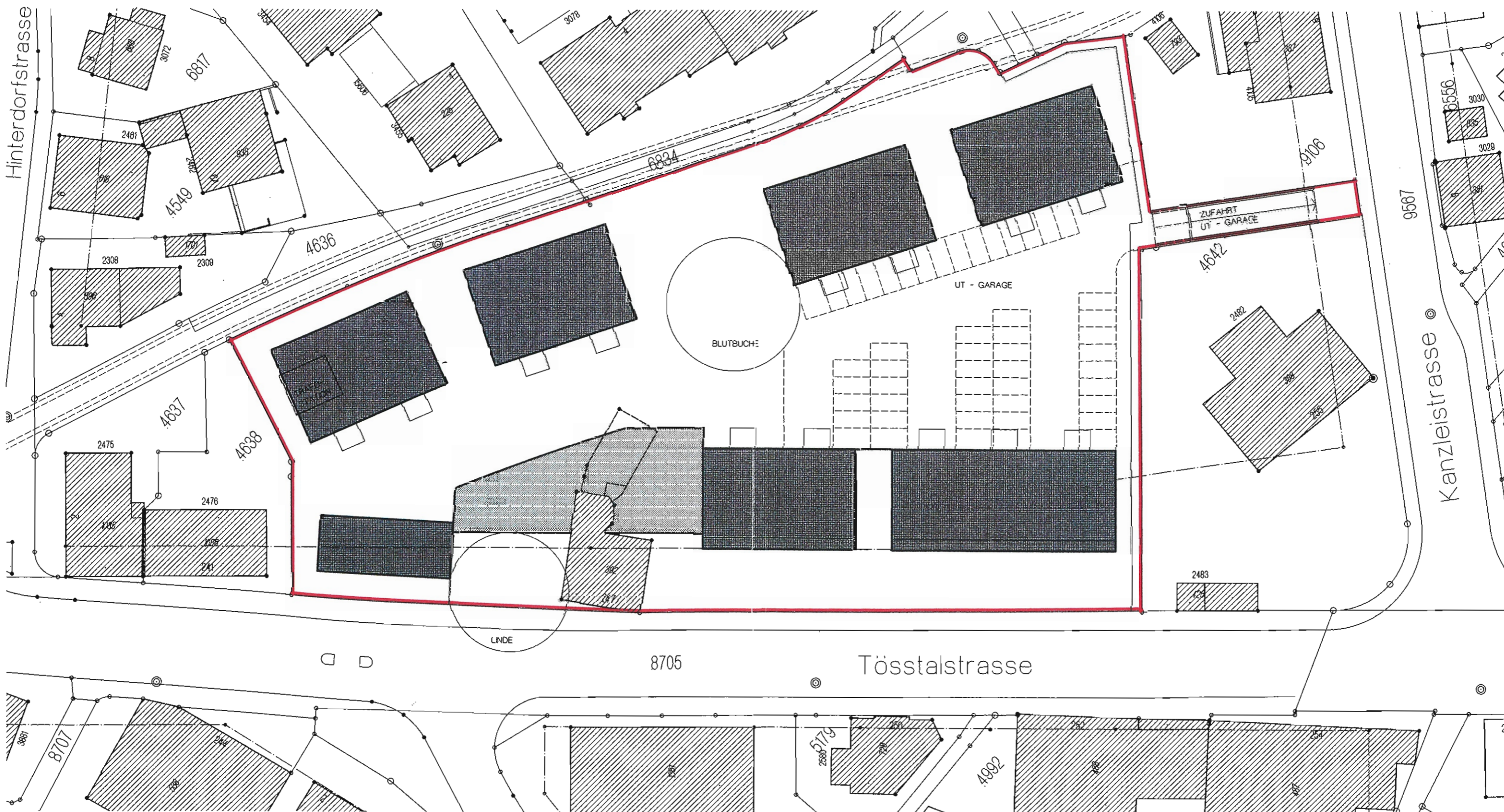


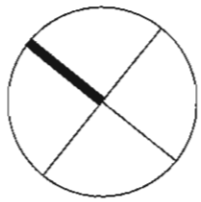
Privater Gestaltungsplan "Gässli"
Tösstalstrasse / Kanzleistrasse
8405 Winterthur

PROJEKTIDEE

1 : 500

8404 Winterthur 20. 6. 1997 rev. 16. 11. 1998
W. Hollenstein Architekt SIA 8404 Winterthur





LEGENDE

- Geltungsbereich
- Projektierte Grenzen
- Bestehende Grenzen
- Neuzuteilung Nägelis Erben
- Neuzuteilung Stadt Winterthur
- Neuzuteilung (Teilfläche) R. Thoma
- Neuzuteilung (Teilfläche) Erben J.R. Schickli
- Miteigentum aller Grundeigentümer

Privater Gestaltungsplan "Gässli"
Tösstalstrasse / Kanzleistrasse
8405 Winterthur

LANDUMLEGUNGSPLAN 1 : 500

8404 Winterthur 20.6.97 rev.16.11.98
W. Hollenstein Architekt SIA 8404 Winterthur





KANTON ZÜRICH
STADT WINTERTHUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„GÄSSLI“

(VON DER BAUDIREKTION MIT BDV NR. 986/99 AM 4.8.99 GENEHMIGT)

AENDERUNG DER GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN
MIT ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES WINTERTHUR

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM:

KAT. NR. 4455, 4458, 4639, 4640
ERBEN DER FRAU DR. M.NÄGELI-GSELL
VERTRETEN DURCH DR. H.KUNDERT,
RECHTSANWALT, WINTERTHUR

H. Kundert

KAT. NR. 6829
RUDOLF THOMA WINTERTHUR
UND ERBEN DES J.R. SCHICKLI:
DORA SCHICKLI-SCHOCH, WINTERTHUR
PAULINE RYF-SCHICKLI, BIRCHWIL
ELSBETH GUIDI-SCHICKLI, SCHAFFHAUSEN

Thoma

KAT. NR. 3969, 4641, 4642
STADT WINTERTHUR

Stadt Winterthur
Departement Finanzen

R. Stahel
R. Stahel, Stadtrat

ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES VOM: *3. April 2007*

*unter Auflagen gemäss
Beschluss Nr. 2001/1008*

DER PRÄSIDENT:

DER SEKRETÄR:

A. Frauenfelder

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM:

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM: *10. Juli 2001* *BDV Nr. 840*

FÜR DIE BAUDIREKTION:

Ch. Zimmermann

VERFASSER:
WALTER HOLLENSTEIN
ARCHITEKT SIA
RUDOLF-DIESEL-STR. 5
8404 WINTERTHUR

Bauvorschriften

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes „Gässli“ ist im zugehörigen „Baubereichsplan“ Mst. 1:500 festgehalten. Der Plan ist integrierender Bestandteil dieser Bauvorschriften.

Art. 2 Inhalt

Der private Gestaltungsplan „Gässli“ besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie aus folgenden Plänen:

- a) Baubereichsplan 1:500 Nr. 1
 - b) Mantellinienplan 1:500 Nr. 2
 - c) Plan Erschliessung, Parkierung, Ausstattung 1:500 Nr. 3
- alle datiert vom 20.6.1997 / rev. 16.11.1998

Lediglich informatischen Charakter haben

- Plan Projektidee
- Plan Landumlegung
- Machbarkeitsstudie Lärmschutz

Art.3 Ergänzendes Recht

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsbereich die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie der kommunalen Bau- und Zonenordnung über die Kernzonen (Kernzone K/III Seen).

Art. 4 Bestehende Gebäude

- 4.1. Beim „Doktorhaus“ Vers. Nr. 392 (Tösstalstr. 247) handelt es sich um ein schutzwürdiges Gebäude. Es darf nicht abgebrochen, jedoch unter Rücksichtnahme auf die seinen Schutzcharakter definierenden Erscheinungsformen und Stilelemente um- und ausgebaut werden.

Neubauten im Baubereich C haben auf die Schutzwürdigkeit des Doktorhauses Rücksicht zu nehmen.

- 4.2. Im Bereich des Gebäudes Vers. Nr. 391 (Tösstalstr. 249) besteht ein Altlastenverdacht. Die erforderlichen Abklärungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorgenommen.

- 4.3. Mit der Erhaltung des Wohn- und Gewerbegebäudes Vers. Nr. 389 (Tösstalstr. 253) ist (allein oder zusammen mit Vers. Nr. 704, Tösstalstr. 251) längerfristig zu rechnen. Solange eine Neuüberbauung im Sinne dieser Bauvorschriften unterbleibt, gelten vollumfänglich die Vorschriften der BZO Winterthur gemäss Art. 3

- 4.4. Die in den Kernzonen erforderliche Bewilligung für Gebäudeabbrüche gilt auch für Teilüberbauungen gemäss den Vorschriften dieses Gestaltungsplanes als erteilt, soweit die Etappen den Anforderungen von Art. 10 entsprechen.

Art. 5 Neubauten

- 5.1. Die Lage von oberirdischen Neubauten sowie die maximal zulässigen Gebäudelängen ergeben sich aus dem Plan Nr. 1 „Baubereichsplan“ (Baubereiche A – C). Die Bewilligung für die Ueberstellung der Baulinien längs der Tösstalstrasse im Baubereich B1 gilt als erteilt (städtebauliche Gründe im Zusammenhange mit der Erhaltung des „Doktorhauses“ gemäss Art. 4.1.).
- 5.2. Werden innerhalb eines Baubereiches mehrere (zusammengebaute) Hauptgebäude erstellt, so gilt (unabhängig vom Aneinanderstossen verschiedener Baubereiche) unter Vorbehalt wohnhygienischer Anforderungen ein Gebäudeabstand von mindestens 7,0 m. Untergeordnete Fassadenvorsprünge ohne Fenster zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen sind bis zu einem Gebäudeabstand von mindestens 6,0 m zulässig. Im Verhältnis zum „Doktorhaus“ sind die Abstände gemäss Baubereichsplan massgebend (Plan Nr. 1).
- 5.3. Die Gebäudetiefe ist in allen Baubereichen auf 14 m beschränkt. Vorgelagerte, bauliche Schallschutzmassnahmen (Art. 6.3.) und Balkone werden auf die Gebäudetiefe nicht angerechnet.
- 5.4. Die Zahl der zulässigen Geschosse beträgt
Baubereiche A und B1: 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, 1 anrechenbares Untergeschoss
Baubereich B2: 3 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse, jedoch ohne Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss.
Baubereich C: 1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoss, 1 anrechenbares Untergeschoss
- 5.5. Die Erdgeschosshöhe richtet sich nach Art. 22 Abs. 2 BZO. Für die Gebäude- und Firshöhen ist der Mantellinienplan massgebend.
- 5.6. Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie die Anforderungen von Art. 57 BZO erfüllen.

Art. 6 Nutzweise und Lärmempfindlichkeitsstufe

- 6.1. In allen Baubereichen sind Wohnen und nicht störendes Gewerbe zugelassen. In den Baubereichen A, B1 und C sind auch mässig störende Gewerbe zugelassen.
- 6.2. Im gesamten Gestaltungsplanareal sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV einzuhalten.
- 6.3. In den Baubereichen längs der Tösstalstrasse sind alle erforderlichen Massnahmen zum Schutze vor Strassenlärm vorzukehren.

Art. 7 Erschliessung

- 7.1. Für die Ueberbauung des Gestaltungsplanareals ist eine gemeinsame Tiefgarage zu realisieren, welche ab Kanzleistrasse zu erschliessen ist. Diese Erschliessung ist gemäss Vertrag vom 20.2./11.9.1996 sichergestellt und vom Stadtrat mit Beschluss vom 11.9.1996 genehmigt.
- 7.2. Aufgrund der besonderen Erschliessungsverhältnisse sind Besucherparkplätze ebenfalls in der Tiefgarage anzuordnen und separat auszuscheiden.
- 7.3. Der im Plan Nr. 3 „Erschliessung, Parkierung und Ausstattung“ gelb bezeichnete Fusswegbereich ist der Oeffentlichkeit dauernd zugänglich zu halten.
- 7.4. Ein ausbaufähiges Wärmeversorgungskonzept ist im Rahmen der etappenweisen Ueberbauung (Art. 10) auszuarbeiten.

Art. 8 **Umgebungsgestaltung**

- 8.1. Die beiden im Plan Nr. 3 eingetragenen Bäume (Blutbuche und Linde) sind zu schützen, zu erhalten und bei Abgang in angemessener Form zu ersetzen.
- 8.2. Entlang der Tösstalstrasse ist gemäss Plan Nr. 3 eine Alleebepflanzung zu realisieren und dauernd beizubehalten, im einzelnen gemäss den im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festzulegenden Auflagen.
- 8.3. Für die Bepflanzung der Aussenräume, insbesondere des Areales zwischen den Baubereichen A und B2 sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Unter Berücksichtigung der Etappierung ist eine angemessene Kinderspielfläche auszuscheiden.

8.4 *Siehe Beilage*

Art. 9 **Gestaltung**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in den einzelnen Teilen unter Beachtung der anwendbaren Kernzonenvorschriften gut zu gestalten. Diese Anforderungen gelten insbesondere auch für Materialien, Farben und die Dachgestaltung.

Art. 10 **Etappierung**

Die Bauten gemäss Gestaltungsplan können etappenweise realisiert werden. Im Baubewilligungsverfahren für die Realisierung einzelner Etappen ist (auch unter der Voraussetzung des zeitweiligen Weiterbestandes einzelner Objekte längs der Tösstalstrasse) der Nachweis zu erbringen, dass ein Weiterbauen gemäss Gestaltungsplan möglich bleibt.

Art. 11 **Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan „Gässli“ tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

16.11.1998 / 10.11.2000



KANTON ZÜRICH STADT WINTERTHUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „GÄSSLI“

MIT ZUSTIMMUNG DES STADTRATES WINTERTHUR

GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM:

KAT. NR. 4455, 4458, 4639, 4640
ERBEN DER FRAU DR. M.NÄGELI-GSELL
VERTRETEN DURCH DR. H.KUNDERT,
RECHTSANWALT, WINTERTHUR

H. Kundert

KAT. NR. 6829
RUDOLF THOMA WINTERTHUR
UND ERBEN DES J.R. SCHICKLI:
DORA SCHICKLI-SCHOCH, WINTERTHUR
PAULINE RYF-SCHICKLI, BIRCHWIL
ELSBETH GUIDI-SCHICKLI, SCHAFFHAUSEN

Thoma
Ryf

KAT. NR. 3969, 4641, 4642
STADT WINTERTHUR

Stadt Winterthur
Departement Finanzen
R. Stahel
R. Stahel, Stadtrat

ZUSTIMMUNG DES STADTRATES VOM:

7. APR. 1999

DER STADTPRÄSIDENT:

Ch. Haas

DER STADTSCHREIBER:

C. C. C.

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM:

Von der Baudirektion
genehmigt am - 4. Aug. 1999

BDV Nr. 986/99

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhagl

VERFASSER:

WALTER HOLLENSTEIN
ARCHITEKT SIA
RUDOLF DIESEL-STR. 5
8404 WINTERTHUR

Privater Gestaltungsplan „Gässli“

Mit Zustimmung des Stadtrates Winterthur

Bauvorschriften

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes „Gässli“ ist im zugehörigen „Baubereichsplan“ Mst. 1:500 festgehalten. Der Plan ist integrierender Bestandteil dieser Bauvorschriften.

Art. 2 Inhalt

Der private Gestaltungsplan „Gässli“ besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie aus folgenden Plänen:

- a) Baubereichsplan 1:500 Nr. 1
 - b) Mantellinienplan 1:500 Nr. 2
 - c) Plan Erschliessung, Parkierung, Ausstattung 1:500 Nr. 3
- alle datiert vom 20.6.1997/rev. 16.11.1998

Lediglich informatischen Charakter haben

- Plan Projektidee
- Plan Landumlegung
- Machbarkeitsstudie Lärmschutz

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsplanbereich die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie der kommunalen Bau- und Zonenordnung über die Kernzonen (Kernzone K/III Seen).

Art. 4 Bestehende Gebäude

4.1. Beim „Doktorhaus“ Vers.Nr. 392 (Tösstalstr. 247) handelt es sich um ein schutzwürdiges Gebäude. Es darf nicht abgebrochen, jedoch unter Rücksichtnahme auf die seinen Schutzcharakter definierenden Erscheinungsformen und Stilelemente um- und ausgebaut werden.

Neubauten im Baubereich C haben auf die Schutzwürdigkeit des Doktorhauses Rücksicht zu nehmen.

4.2. Im Bereiche des Gebäudes Vers.Nr. 391 (Tösstalstr. 249) besteht ein Altlastenverdacht. Die erforderlichen Abklärungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorgenommen.

4.3. Mit der Erhaltung des Wohn- und Gewerbegebäudes Vers.Nr. 389 (Tösstalstr. 253) ist (allein oder zusammen mit Vers.Nr. 704, Tösstalstr. 251) längerfristig zu rechnen. Solange eine Neuüberbauung im Sinne dieser Bauvorschriften unterbleibt, gelten vollumfänglich die Vorschriften der BZO Winterthur gemäss Art. 3.

4.4. Die in den Kernzonen erforderliche Bewilligung für Gebäudeabbrüche gilt auch für Teilüberbauungen gemäss den Vorschriften dieses Gestaltungsplanes als erteilt, soweit die Etappen den Anforderungen von Art. 10 entsprechen.

Art. 5 Neubauten

- 5.1. Die Lage von oberirdischen Neubauten sowie die maximal zulässigen Gebäudelängen ergeben sich aus dem Plan Nr. 1 „Baubereichsplan“ (Baubereiche A - C). Die Bewilligung für die Ueberstellung der Baulinie längs der Tösstalstrasse im Baubereich B1 gilt als erteilt (städtebauliche Gründe im Zusammenhange mit der Erhaltung des „Doktorhauses“ gemäss Art. 4.1.).
- 5.2. Werden innerhalb eines Baubereiches mehrere (zusammengebaute) Hauptgebäude erstellt, so gilt (unabhängig vom Aneinanderstossen verschiedener Baubereiche) unter Vorbehalt wohnhygienischer Anforderungen ein Gebäudeabstand von mindestens 7,0m. Im Verhältnis zum „Doktorhaus“ sind die Abstände gemäss Baubereichsplan massgebend (Plan Nr. 1).
- 5.3. Die Gebäudetiefe ist in allen Baubereichen auf 14m beschränkt. Vorgelagerte, bauliche Schallschutzmassnahmen (Art. 6.3.) und Balkone werden auf die Gebäudetiefe nicht angerechnet.
- 5.4. Die Zahl der zulässigen Geschosse beträgt
Baubereiche A und B: 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, 1 anrechenbares Untergeschoss
Baubereich C: 1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoss, 1 anrechenbares Untergeschoss
- 5.5. Die Erdgeschosshöhe richtet sich nach Art. 22 Abs. 2 BZO. Für die Gebäude- und Firsthöhen ist der Mantellinienplan massgebend.
- 5.6. Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie die Anforderungen von Art. 57 BZO erfüllen.

Art. 6 Nutzweise und Lärmempfindlichkeitsstufe

- 6.1. In allen Baubereichen sind Wohnen und nicht störendes Gewerbe zugelassen. In den Baubereichen A, B1 und C sind auch mässig störende Gewerbe zugelassen.
- 6.2. Im gesamten Gestaltungsplanareal sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV einzuhalten.
- 6.3. In den Baubereichen längs der Tösstalstrasse sind alle erforderlichen Massnahmen zum Schutze vor Strassenlärm vorzukehren.

Art. 7 Erschliessung

- 7.1. Für die Ueberbauung des Gestaltungsplanareales ist eine gemeinsame Tiefgarage zu realisieren, welche ab Kanzleistrasse zu erschliessen ist. Diese Erschliessung ist gemäss Vertrag vom 20.2./11.9.1996 sichergestellt und vom Stadtrat mit Beschluss vom 11.9.1996 genehmigt.
- 7.2. Aufgrund der besonderen Erschliessungsverhältnisse sind Besucherparkplätze ebenfalls in der Tiefgarage anzuordnen und separat auszuscheiden.
- 7.3. Der im Plan Nr. 3 „Erschliessung, Parkierung und Ausstattung“ gelb bezeichnete Fusswegbereich ist der Oeffentlichkeit dauernd zugänglich zu halten.
- 7.4. Ein ausbaufähiges Wärmeversorgungskonzept ist im Rahmen der etappenweisen Ueberbauung (Art. 10) auszuarbeiten.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

- 8.1. Die beiden im Plan Nr. 3 eingetragenen Bäume (Blutbuche und Linde) sind zu schützen, zu erhalten und bei Abgang in angemessener Form zu ersetzen.

8.2. Entlang der Tösstalstrasse ist gemäss Plan Nr. 3 eine Alleebepflanzung zu realisieren und dauernd beizubehalten, im einzelnen gemäss den im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festzulegenden Auflagen.

8.3. Für die Bepflanzung der Aussenräume, insbesondere des Areales zwischen den Baubereichen A und B2 sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Unter Berücksichtigung der Etappierung ist eine angemessene Kinderspielfläche auszuscheiden.

Art. 9 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in den einzelnen Teilen unter Beachtung der anwendbaren Kernzonenvorschriften gut zu gestalten. Diese Anforderungen gelten insbesondere auch für Materialien, Farben und die Dachgestaltung.

Art. 10 Etappierung

Die Bauten gemäss Gestaltungsplan können etappenweise realisiert werden. Im Baubewilligungsverfahren für die Realisierung einzelner Etappen ist (auch unter der Voraussetzung des zeitweiligen Weiterbestandes einzelner Objekte längs der Tösstalstrasse) der Nachweis zu erbringen, dass ein Weiterbauen gemäss Gestaltungsplan möglich bleibt.

Art. 11 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „Gässli“ tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.