



## VERFÜGUNG

vom 6. September 2005

### **Winterthur. Privater Gestaltungsplan Dätt nau-Winterthur**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 15. Dezember 2004 stimmte der Stadtrat von Winterthur dem privaten Gestaltungsplan Dätt nau-Winterthur zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Mai 2005 kein Rekurs erhoben. Mit Schreiben vom 8. Juni 2005 ersucht das Stadtplanungsamt der Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit dem vorliegenden Gestaltungsplan hat der Stadtrat den Quartierplan Dätt nau festgesetzt. Das Quartierplangebiet ist grösser als das Gestaltungsplangebiet. Das Quartierplangebiet wird im Osten durch den Brüttener-Fussweg und die östlichen Grenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 4206, 4208, 4209, im Süden durch die Dätt nauerstrasse und die Bauzonengrenze (Ausbauprojekt Dätt nauerbach) sowie im Westen und im Norden durch die Bauzonengrenze begrenzt. Nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur besteht für den in der Wohnzone W3/2,6 gelegenen Teil des Quartierplangebiets Dätt nau eine Gestaltungsplanpflicht.

Der Gestaltungsplan regelt die Überbauung des Gebiets im Sinne der Ergebnisse eines Architekturwettbewerbs. Vorgesehen ist die Erstellung einer Wohnüberbauung.

Nach Art. 8 der Vorschriften zum Gestaltungsplan richtet sich die Nutzweise nach den gemäss Empfindlichkeitsstufe II zulässigen Nutzungen. Ergänzend ist festzuhalten, dass die Nutzweise sich aus den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung ergibt (Art. 4 der Vorschriften zum Gestaltungsplan). Im Plan 1:500 ist nördlich der Dätt nauerstrasse ein Parkplatz eingezeichnet. Gemäss Legende zum Plan ist die Lage schematisch. Nach dem technischen Bericht zum Quartierplan ist im südlichen Bereich der im Gestaltungsplan für den Parkplatz vorgesehenen Fläche eine Wendeschleife für den öffentlichen Bus vorgesehen. Die Lage und Grösse des Parkplatzes ist auf den Quartierplan abzustimmen.

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

Das Gebiet des Gestaltungsplans ist zum grösseren Teil Bestandteil einer ehemaligen Tongrube und ist als mit Abfällen belasteter Ablagerungsstandort in den Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Der Standort ist als untersuchungsbedürftig klassiert. Die Grundeigentümer sind über diesen Sachverhalt orientiert. Nach § 236 PBG ist ein Grundstück erschlossen, wenn neben anderen Voraussetzungen die einwandfreie Behandlung von Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist. Anlässlich einer Besprechung am 4. Mai 2005 zwischen Vertretern des AWEL, der Stadt Winterthur und den Erstellern des Gestaltungsplans wurde eine Sistierung des Gestaltungsplans bis zur Klärung der Altlastensituation ins Auge gefasst. Diese ist bis heute nicht erfolgt. Die erforderlichen Abklärungen sind deshalb spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen.

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

Die Genehmigung des Quartierplans erfolgt gleichzeitig, jedoch mit separater Verfügung.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Dätttau, dem der Stadtrat von Winterthur am 15. Dezember 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Stadtrat Winterthur, zuhanden der Grundeigentümer.

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	696.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00
<hr/>		
Total	Fr.	760.00

(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.210)

- 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 fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekursionskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 6. September 2005  
051181/Obl/Zzi

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:

*M. Steffler*

GENEHMIGUNGSVERMERK

DIE GRUNDEIGENTÜMERIN:  
KELLER AG ZIEGELEIEN, 8422 PFUNGEN 17. Okt. 2001



ZUSTIMMUNG DES STADTRATES VOM: 15. DEZ. 2004  
DER PRÄSIDENT :



DER SEKRETÄR:



VON DER BAUDIREKTION  
GENEHMIGT AM : - 6. Sep. 2005

BDV NR. 1264/05

FÜR DIE BAUDIREKTION



---

STADT WINTERTHUR / KANTON ZUERICH

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
MIT OEFFENTLICH-RECHTLICHER WIRKUNG GEMÄSS §85 PBG  
DAETTNAU - WINTERTHUR**

---

MST 1 : 500

FORMAT 60 x 105

21. AUGUST 1995 / REV. 23-7-96 / REV. 15-9-98 / REV. 9-10-01

---












JAKOB STEIB  
DIPL. ARCHITEKT ETH / BSA

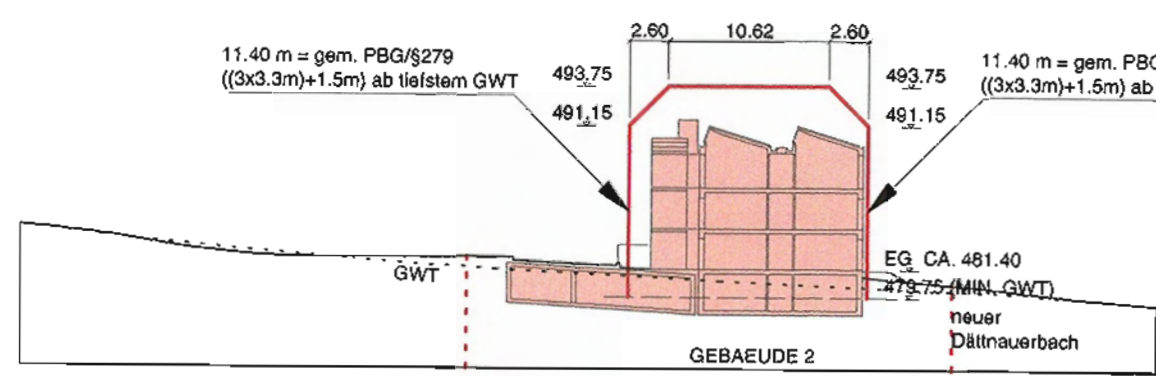
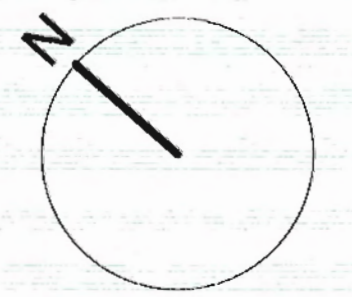
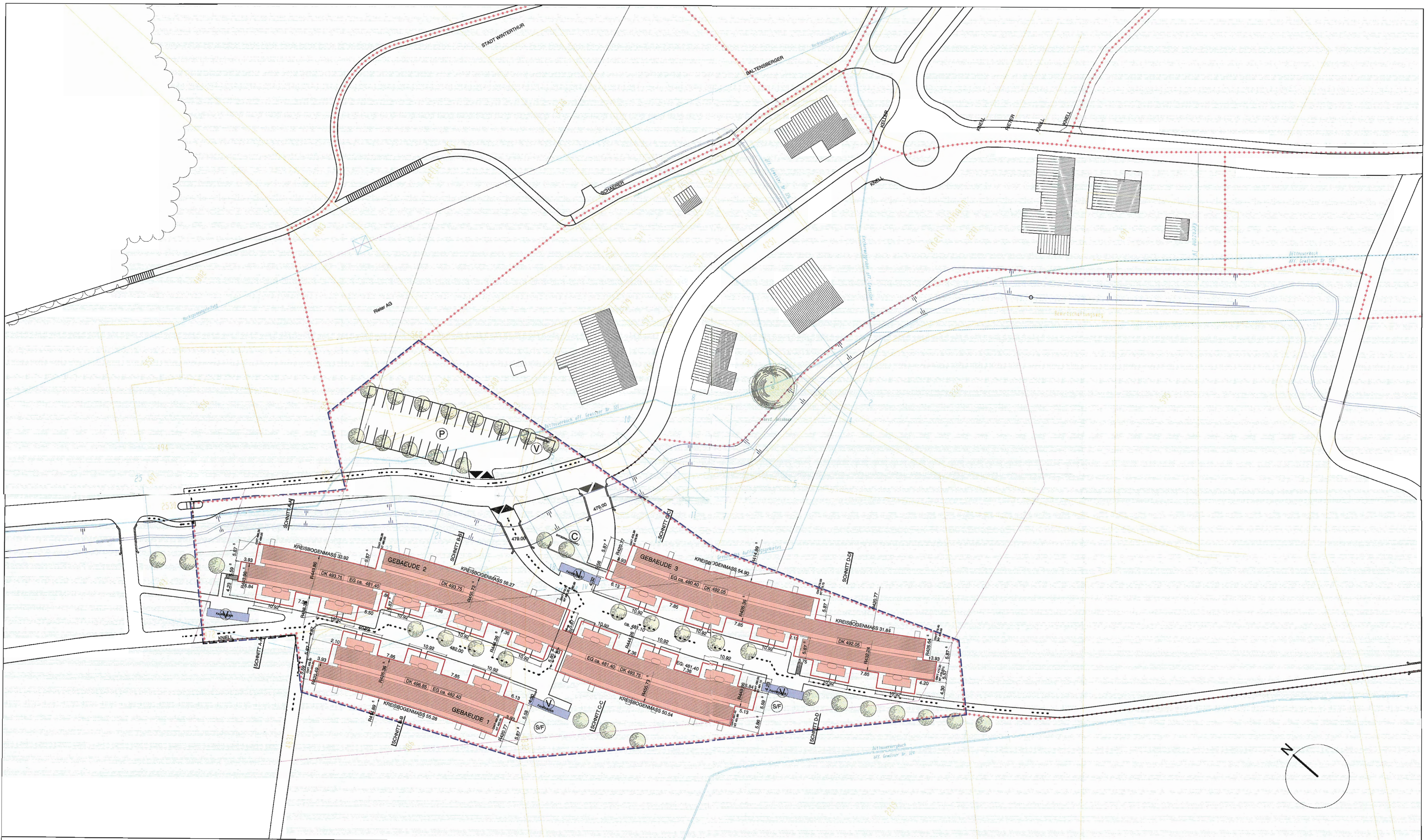
WETTINGERWIES 2a  
TEL.  
FAX.

8001 ZUERICH  
01/262 66 22  
01/262 66 24

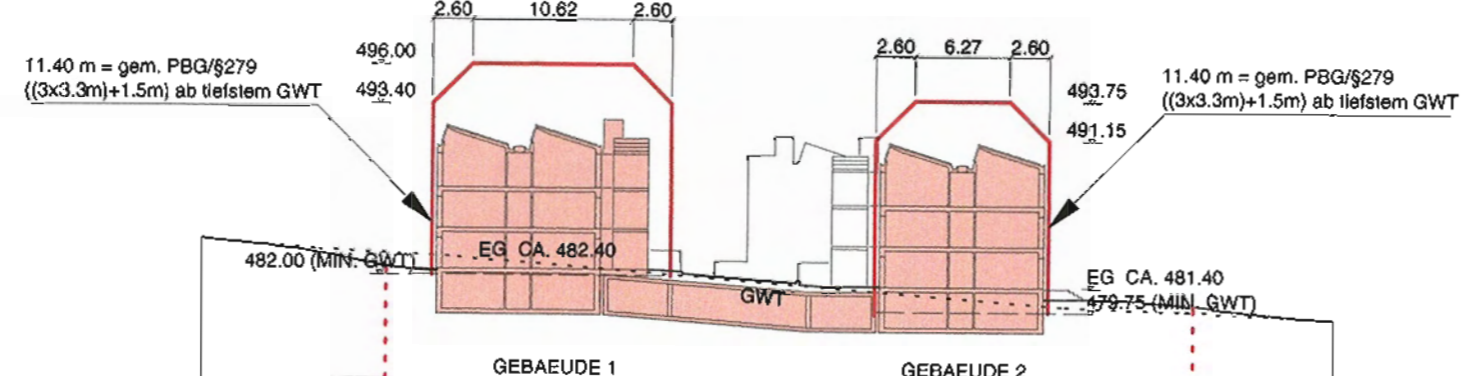
---

# LEGENDE:

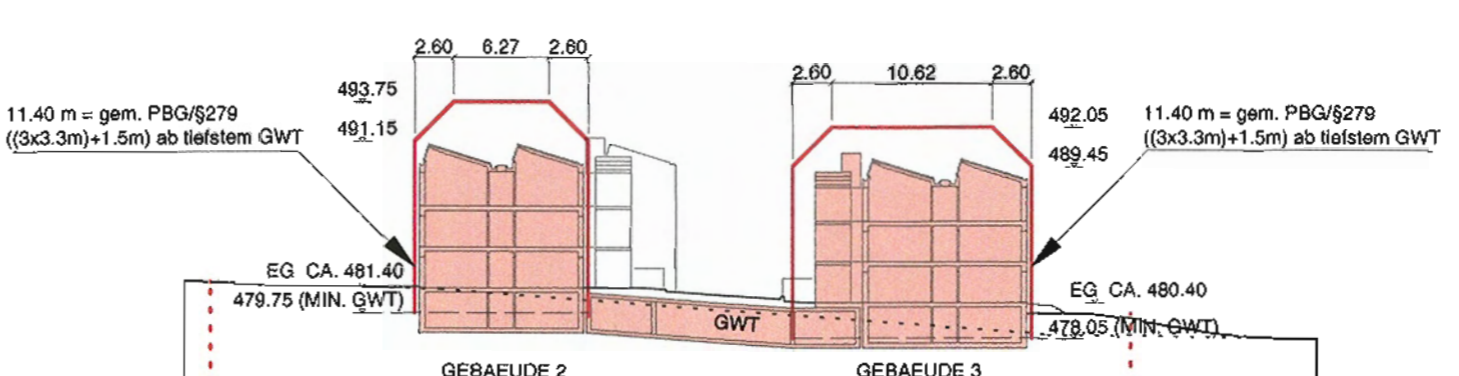
	GESTALTUNGSPLAN-PERIMETER
	ZONENGRENZE
	GEBÄUDEMANTELLINIE
	ABSTELLPLATZ FUER MOTORFAHRZEUGE (LAGE SCHEMATISCH)
	ABSTELLPLATZ FUER VELO / MOFAS (LAGE SCHEMATISCH)
	CONTAINERSTANDORTE (LAGE SCHEMATISCH)
	SPIELPLAETZE UND FREIZEITANLAGEN (LAGE SCHEMATISCH)
	HOCHSTAEMMIGE BAEUME (LAGE SCHEMATISCH)
	OEFFENTLICHE FUSSWEGE
	ZU- UND WEGFAHRTEN MOTORFAHRZEUGE
	MAXIMALE DACHKOTE



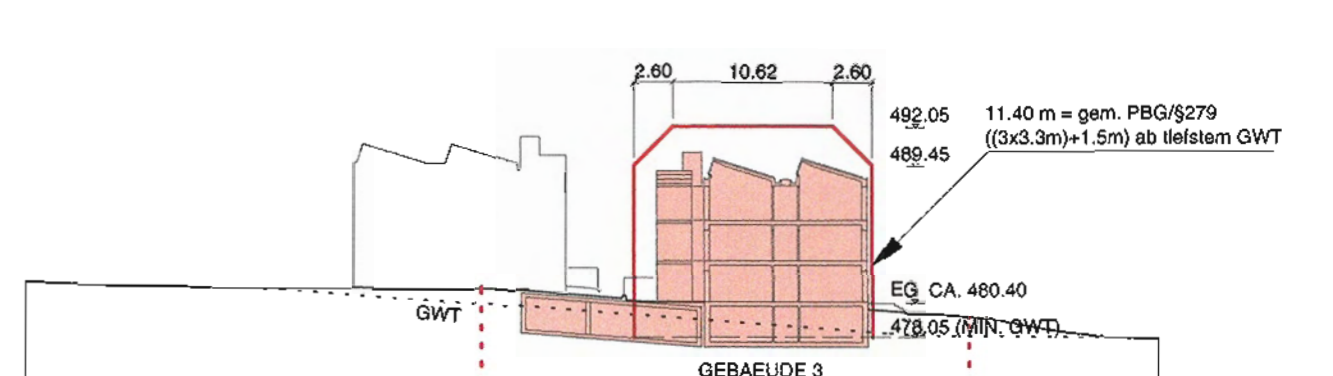
SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



SCHNITT D-D

# BESTIMMUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

## GENEHMIGUNGSVERMERK

DIE GRUNDEIGENTÜMERIN:

KELLER AG ZIEGELEIEN, 8422 PFUNGEN 17. Okt. 2001



ZUSTIMMUNG DES STADTRATES VOM: 15. DEZ. 2004

DER PRÄSIDENT : DER SEKRETÄR:



A. Frey

VON DER BAUDIREKTION

BDV NR. 1264 105

GENEHMIGT AM : - 6. Sep. 2005

FÜR DIE BAUDIREKTION



---

STADT WINTERTHUR / KANTON ZUERICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

MIT OEFFENTLICH-RECHTLICHER WIRKUNG GEMÄSS §85 PBG

DAETTNAU - WINTERTHUR

---

21. AUGUST 1995 / REV. 23-7-96 / REV. 11-2-99 / REV. 9-10-01

JAKOB STEIB  
DIPL. ARCHITEKT ETH / BSA

WETTINGERWIES 2a  
TEL.  
FAX.

8001 ZUERICH  
01/262 66 22  
01/262 66 24

---

# Bestimmungen zum Gestaltungsplan

9. Oktober 2001

## **Art.1 Zielsetzung**

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer beispielhaften Wohnbebauung mit kostengünstigen Wohnungen im Gebiet Dätttau, welche auf die Identität des Weilers Dätttau Rücksicht nimmt.

## **Art.2 Geltungsbereich**

Die Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan bezeichnete Gebiet.

## **Art.3 Inhalt**

Der Gestaltungsplan Dätttau besteht aus diesen Bauvorschriften und dem dazugehörenden Plan 1:500 vom 9.10.2001.

## **Art.4 Ergänzendes Recht**

Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Gestaltungsplangebiet das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 sowie die Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000.

## **Art.5 Empfindlichkeitsstufe**

Für das Gestaltungsplangebiet ist die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung massgebend.

## **Art.6 Baubereiche**

Die zulässigen Baubereiche sind im Plan festgelegt.  
Nebenbauten (besondere Gebäude) sind auf höchstens 10% der Freiflächen zulässig.  
Terrassenpodeste im Erdgeschoss der Wohngebäude dürfen die Mantellinie um höchstens 3.50m überschreiten.

## **Art.7 Gebäudeabmessungen, Geschosszahl**

Die Gebäudeabmessungen (Länge, Breite, Höhe) werden durch die im Plan bezeichneten Gebäudemantellinien bestimmt.  
Es sind drei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Um das Auffüllgebiet von Abtragungen zu entlasten, sind örtlich mehrere Untergeschosse gestattet.  
Unterirdische Parkieranlagen dürfen das gewachsene Terrain um mehr als 0.50m überragen, dürfen aber nach Abschluss der Umgebungsarbeiten nicht als oberirdische Bauten in Erscheinung treten.

## **Art.8 Nutzweise**

Die Nutzweise richtet sich nach den gemäss Empfindlichkeitsstufe II zulässigen Nutzungen.

## **Art.9 Gestaltung**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erreicht wird.  
Dächer sind als Sheddächer, Flachdächer oder einseitig geneigte Pulldächer (Neigung 17° - 25°) auszubilden.

## **Art.10 Etappierung**

Die etappenweise Ausführung der Ueberbauung ist zulässig.  
Baubewilligungen dürfen jedoch nur erteilt werden, wenn der Nachweis einer guten Gesamtgestaltung aller Etappen erbracht ist. Die Baubehörde kann zudem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichernde Bestimmungen bezüglich der Fertigstellung der Gesamtüberbauung erlassen.

## **Art.11 Erschliessung**

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes wird im Rahmen des Quartierplanes gewährleistet.  
Verkehrerschliessungen und Fusswege (Wanderwegnetz) sind öffentlich.

## **Art.12 Parkierung**

Im Gestaltungsplangebiet dürfen maximal 50 Parkplätze oberirdisch angelegt werden.

## **Art.13 Energie**

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Holzsnitzelfeuerung, soweit dies wirtschaftlich tragbar ist.

## **Art.14 Genehmigung und Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan bedarf der Genehmigung durch eine kantonale Behörde (§ 89 i.V.m. § 2 Bst. a bzw. Bzw. b PBG).  
Der Gestaltungsplan tritt mit der amtlichen Publikation der Genehmigung in Kraft.