

VERFÜGUNG

vom 26. Juli 2005

Winterthur. Privater Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur hat am 19. März 2004 dem privaten Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. Juni 2005 kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 9. Juni 2005 ersucht der Vorsteher des Departements Bau der Stadt Winterthur um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung des Areals im „Oberen Alpgut“. Es liegt nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W2/1,0, in welcher freistehende Gebäude mit dem Charakter von Einfamilienhäusern zulässig sind. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum einer Erbengemeinschaft. Sie sollen im Rahmen eines Gesamtkonzepts überbaut werden. Der Gestaltungsplan hat zum Zweck, das Areal mit einem marktfähigen und qualitativ hochwertigen Projekt zu überbauen. Gegenüber der Bau- und Zonenordnung wird die zulässige Baumasse eingehalten. Zugunsten einer guten Gesamtlösung mit eingeschossiger, geschlossener Bauweise wird auf die nach Bau- und Zonenordnung mögliche zweigeschossige, offene Bauweise mit Dachgeschoss verzichtet.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 19. März 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Den Grundeigentümern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Peter Kunz Architektur, Neuwiesenstrasse 69, 8400 Winterthur

(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).

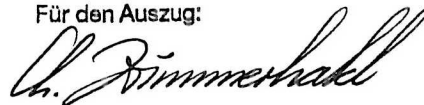
Staatsgebühr	Fr.	696.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	744.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Der Stadtrat von Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat von Winterthur (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 26. Juli 2005
051190/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan "Oberes Alpgut"

Mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Situation / Erschliessung 1 : 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 1.9. März 2004

Die Grundeigentümer
 Alfred R. Sulzer: *Alfred R. Sulzer*
 John M. Sulzer: mit Vollmacht *John M. Sulzer*
 Dorette M. Sulzer-Merjan: mit Vollmacht *Dorette M. Sulzer-Merjan*
 Peter G. Sulzer: *Peter G. Sulzer*
 Marie-Louise Sulzer: *Marie-Louise Sulzer*
 Bettina Milliken-Sulzer: mit Vollmacht *Bettina Milliken-Sulzer*

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom: 21. März 2005

Die Präsidentin: *G. W. H.* Der Sekretär: *A. Fraumfeldt*

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Von der Baudirektion genehmigt am: 26. Juli 2005

BDV Nr. 11451/05

Für die Baudirektion:

C. Zimmermann

Verfasser:

PETER KUNZ ARCHITEKTUR
 neuwiesenstrasse 89 8400 Winterthur
 tel. 052 213 33 60 fax. 052 213 33 81
 mail@kunz-architektur.ch/www.kunz-architektur.ch

073-500-001
 MST 1:500 GEZ in
 GR 60/84 REV
 DAT 10.01.04 REV

Genehmigungsinhalt

Bebauung

- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Bauverbotszone
- Terrenausgleichsbereich
- Hofmauerbegrenzungslinie
- Vordachzone
- Forstrechtliche Waldabstandslinie
- Waldabstandslinie
- Gesetzlicher Gewässerabstand
- Gartenmauer mit fensterartigen Öffnungen
- Höhenbegrenzungslinie Stützmauern
- Höhenbegrenzungslinie Dach

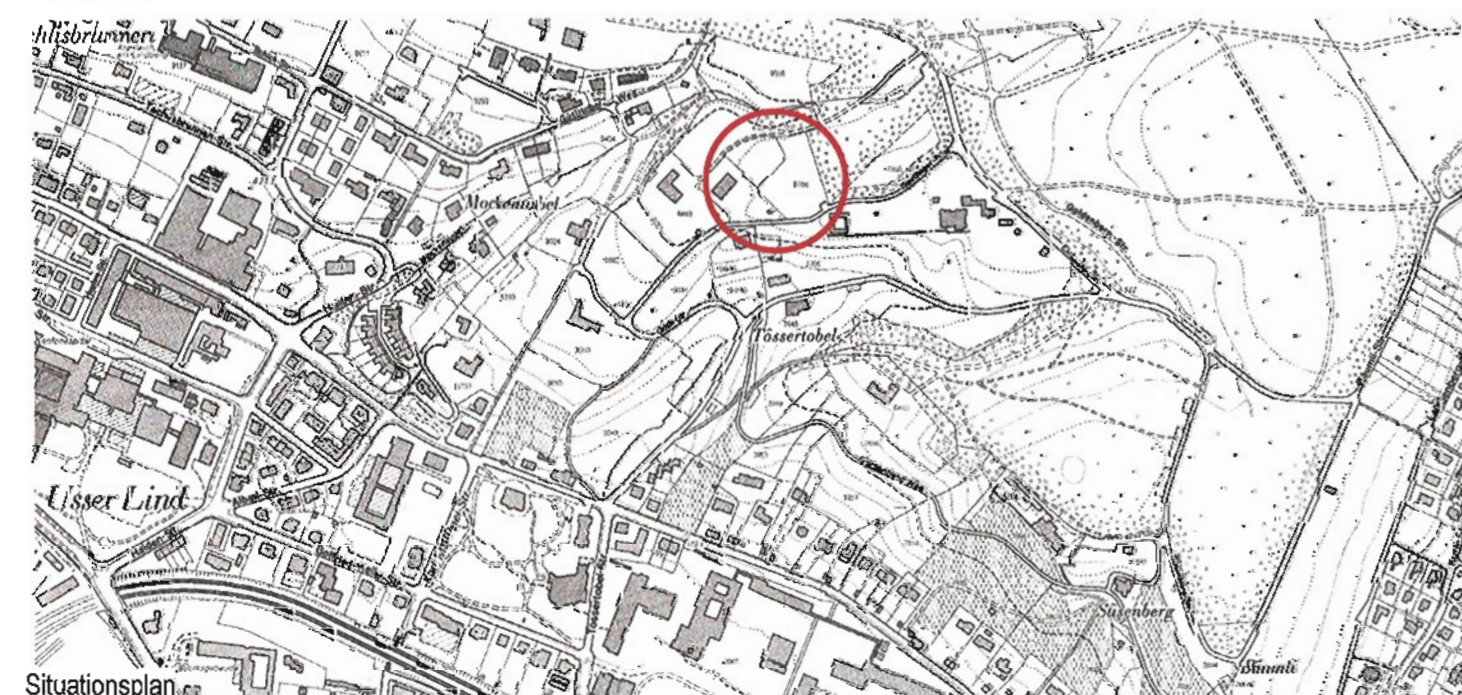
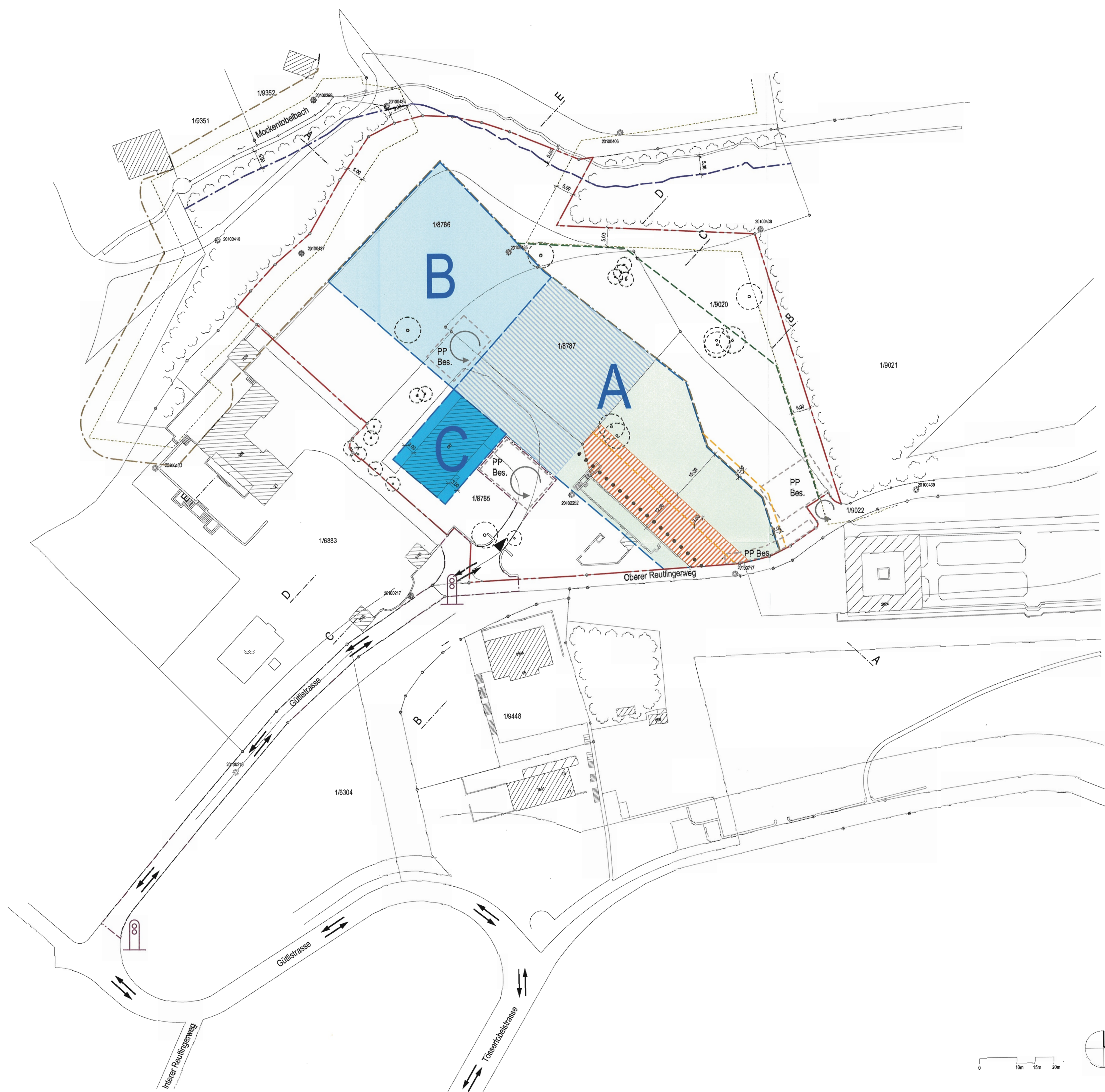
Gestaltungsplanperimeter

Erschliessung / Parkierung / Entsorgung

- Lage für Ein- und Ausfahrten
- Wendeplatz
- Besucher Parkplatz
- Fahrtrichtung
- Zufahrtsweg mit Lichtsignalanlage gesteuert
- Signalanlage (Pollerleuchte)
- Aussenraum
- Erhaltenswerte Bäume

Informationsinhalt

Bauprojekt vom 06.10.2003





Privater Gestaltungsplan "Oberes Alpgut"

Mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Bauvorschriften 10.01.2004

Von den Grundeigentümern festgesetzt am ..1.9..März 2004

Die Grundeigentümer
Alfred R. Sulzer: *Alfred R. Sulzer*
John M. Sulzer: mit Vollmacht *John M. Sulzer*
Dorette M. Sulzer-Merian: mit Vollmacht *Dorette M. Sulzer-Merian*
Peter G. Sulzer: *Peter G. Sulzer*
Marie-Louise Sulzer: *Marie Louise Sulzer*
Bettina Milliken-Sulzer: mit Vollmacht *Bettina Milliken-Sulzer*

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom: 21. März 2005

Die Präsidentin:

G. K. K.

Der Sekretär:

A. Fallener

Im Amtsblatt ausgeschrieben am :

Von der Baudirektion
genehmigt am : 26. Juli 2005

BDV Nr. 14451 05

Für die Baudirektion:

G. Zimmerhald

Privater Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“

mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates Winterthur

Bauvorschriften

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes „Oberes Alpgut“ ist im Plan „Situation“ Mst. 1:500 vom 10.1.2004 festgehalten. Der Plan ist integrierender Bestandteil dieser Bauvorschriften.

Art. 2 Inhalt

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

- Plan Situation/Erschliessung, Mst. 1:500, dat. 10.1.2004
- Plan Schnitte, Mst. 1:500, dat. 10.1.2004

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes enthalten, gelten die Vorschriften der BZO der Stadt Winterthur (Wohnzone W2/1.0) per Datum des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplanes. Zwingendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt, Rahmenbedingungen zu schaffen, um unter Rücksichtnahme und angepassten Miteinbezug des angrenzenden parkähnlichen Waldes die vorhandene bedeutende Lagequalität mit hoher Wohnqualität zu

verbinden. Damit soll ein Beitrag an das Ziel der Stadt Winterthur, das „urbane Wohnen für gehobene Ansprüche“ zu fördern, geleistet werden.

Art. 5 Nutzweise

In allen Baubereichen sind lediglich Wohnen und nicht störendes Gewerbe zugelassen. Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV einzuhalten.

Art. 6 Bestehendes Riegelhaus Vers.Nr. 587

Das bestehende Riegelhaus im Baubereich C bleibt in seinen Ausmassen und in seiner charakteristischen Erscheinung erhalten. Im Inneren darf es vollumfänglich der Wohnnutzung zugeführt werden.

Für eingeschossige Vor- und Anbauten stehen die Ueberlappungen des Baubereiches C (längs der nordöstlichen und südwestlichen Längsfassade) zur Verfügung.

Für alle Veränderungen im Baubereich C gilt Art. 8.1.

Art. 7 Neubauten

- 7.1. Neubauten sind innerhalb der Baubereiche A und B anzuordnen. Sie können teilweise oder insgesamt ohne Einhaltung von Gebäude- und Grenzabständen, jedoch unter Vorbehalt der wohnqualitativen und feuerpolizeilichen Anforderungen zusammengebaut werden.
- 7.2. Neubauten haben die Höhenbegrenzungslinien gemäss Plan „Schnitte“ einzuhalten, sodass optisch eingeschossige Wohnhäuser mit entsprechenden Hofmauern in Erscheinung treten.
- 7.3. Es sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig. Die Höhenbegrenzungslinien dürfen nur mit untergeordneten technisch bedingten Aufbauten durchstossen werden.

- 7.4. Im Baubereich A sind Vordächer zu erstellen. Diese dürfen in die Waldabstandslinie bzw. in das Bauverbotsgebiet in den dafür im Plan „Situation“ vorgesehenen Bereichen, höchstens auf 2m beziehungsweise 3m Tiefe hineinragen.
- 7.5. Anrechenbare Untergeschosse sind zulässig. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet.
- 7.6. Insgesamt darf die realisierte Baumasse die Baumassenziffer gemäss BZO Winterthur (Wohnzone W2/1.0) nicht überschreiten.

Art. 8 Gestaltung

- 8.1. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhange mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung, insbesondere auch in Verbindung mit dem angrenzenden Wald im Ganzen und ihren einzelnen Teilen gut zu gestalten. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.
- 8.2. Der parkartige Wald ist für die Bewohner der Ueberbauung erlebbar zu machen. Die gesamte Ueberbauung (Wohnhäuser und Hofmauern) soll mit Ausnahme des Riegelhauses (Baubereich C) einen muralen Charakter aufweisen. Die Lage der Wohneinheiten soll soweit möglich dem natürlichen Terrain angepasst werden. Abweichungen von den BZO-Vorschriften über Aufschüttung und Abgrabung sind in dem im Situationsplan markierten „Terrainausgleichsbereich“ zum Ausgleich des Niveaus gemäss Plan „Schnitte“ (Schnitt A) zugelassen.
- 8.3. Die bestehende Stützmauer/Terrassen-Situation (im Südwesten des Bauverbotsgebietes und des Baubereiches A) ist im wesentlichen beizubehalten. Die Mauern können (auch entsprechend der Lage der Einfahrt zur UT-Garage, Plan „Situation“) ergänzt werden. Ihre Höhe darf jene der südwestlichen Gartenmauer nicht übersteigen (Plan „Schnitte“, Schnitt B). Der

Treppenbereich darf verlegt werden. An geeigneter Stelle vor der Stützmauer kann zudem ein Lift realisiert werden.

- 8.4. Die Hofmauern haben Richtung Wald die Hofmauerbegrenzungslinie (sowie die Höhenbegrenzungslinie) einzuhalten. Die südwestlich orientierte Front von Gartenmauern, welche sich im Südwesten der Bauverbotsfläche befinden, sind mit fensterartigen grossflächigen Oeffnungen zu versehen.
- 8.5. Die im Plan „Situation“ eingezeichneten Bäume sind zu erhalten. Im übrigen ist eine zurückhaltende Begrünung mit standortgerechten Pflanzen vorzunehmen.
- 8.6. Ausserhalb der Baubereiche und unter Respektierung der Waldabstandslinie und des gesetzlichen Gewässerabstandes sind besondere Gebäude im Sinne von Art. 73 BZO zulässig, insbesondere auch in Verbindung mit Schwimmbecken, Sauna, Biotop und zugehörigen technischen Einrichtungen.

Art. 9 Verbindung mit dem Parkwald

- 9.1. Der bestehende parkartige Wald auf Kat.Nr. 9021 (sowie die Zugangsparzelle Kat.Nr. 2050) wird den künftigen Eigentümern (allenfalls auch nur den Eigentümern im Baubereich A, vgl. Art. 12) zu gemeinsamem Eigentum übertragen, subjektivdinglich verbunden mit einer im Bereiche des Gestaltungsplanareales auszuscheidenden Miteigentumsparzelle.
- 9.2. Die Miteigentümer gemäss Ziffer 9.1. sind verpflichtet, die Nutzung und Bewirtschaftung des Parkwaldes - im Rahmen der Waldgesetzgebung - gemeinsam sicherzustellen. Eine entsprechende Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird im Grundbuch angemerkt.

Art. 10 Parkierung und Erschliessung

- 10.1. Für die gesamte Ueberbauung werden eine gemeinsame UT-Garage sowie für die jeweiligen Baubereiche (allenfalls auch zusammengefasst) oberirdische

Besucherparkplätze und Wendeplätze realisiert. Für die Baubereiche B und C sind (namentlich im Falle der Etappierung) zusätzliche oberirdische, gedeckte Einstellplätze zulässig.

Der Plan „Situation/Erschliessung“ zeigt das Konzept auf. Die genaue Lage der Erschliessungsanlagen ist Sache des Baubewilligungsverfahrens.

10.2. Der Plan „Situation/Erschliessung“ ist verbindlich für die Verkehrsführung.

Die Parkierung längs der Gütlistrasse und des Oberen Reutlingerweges ist unzulässig.

Art. 11 Versorgung

Für die Energieversorgung ist ein dem Stand der Technik entsprechendes Konzept auf der Grundlage von erneuerbarer Energie zu realisieren.

Art. 12 Etappierung

Die drei Baubereiche können unabhängig voneinander baulich realisiert werden. Bei etappenweiser Realisierung ist indessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens jeweils der Nachweis zu erbringen, dass das Weiterbauen gemäss Gestaltungsplan möglich ist.

Art. 13 Änderungen des Gestaltungsplanes

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

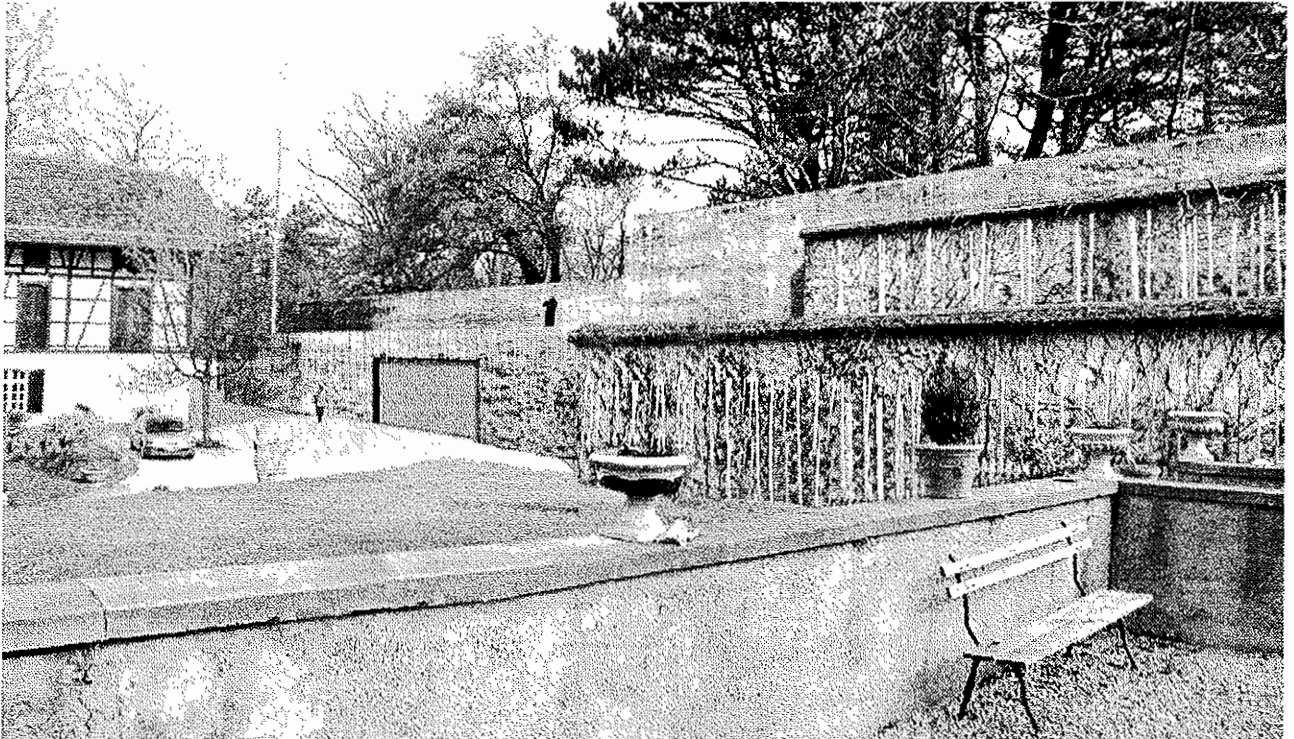
Art. 14 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“ tritt mit der Publikation seiner Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Informationsinhalt zum

Privater Gestaltungsplan "Oberes Alpgut"

Bauprojekt vom 06.10.2003



Verfasser:

PETER KUNZ ARCHITEKTUR

neuwiesenstrasse 69 8400 winterthur
tel.052 213 33 60 fax.052 213 33 61
mail@kunz-architektur.ch/www.kunz-architektur.ch

073-500-001

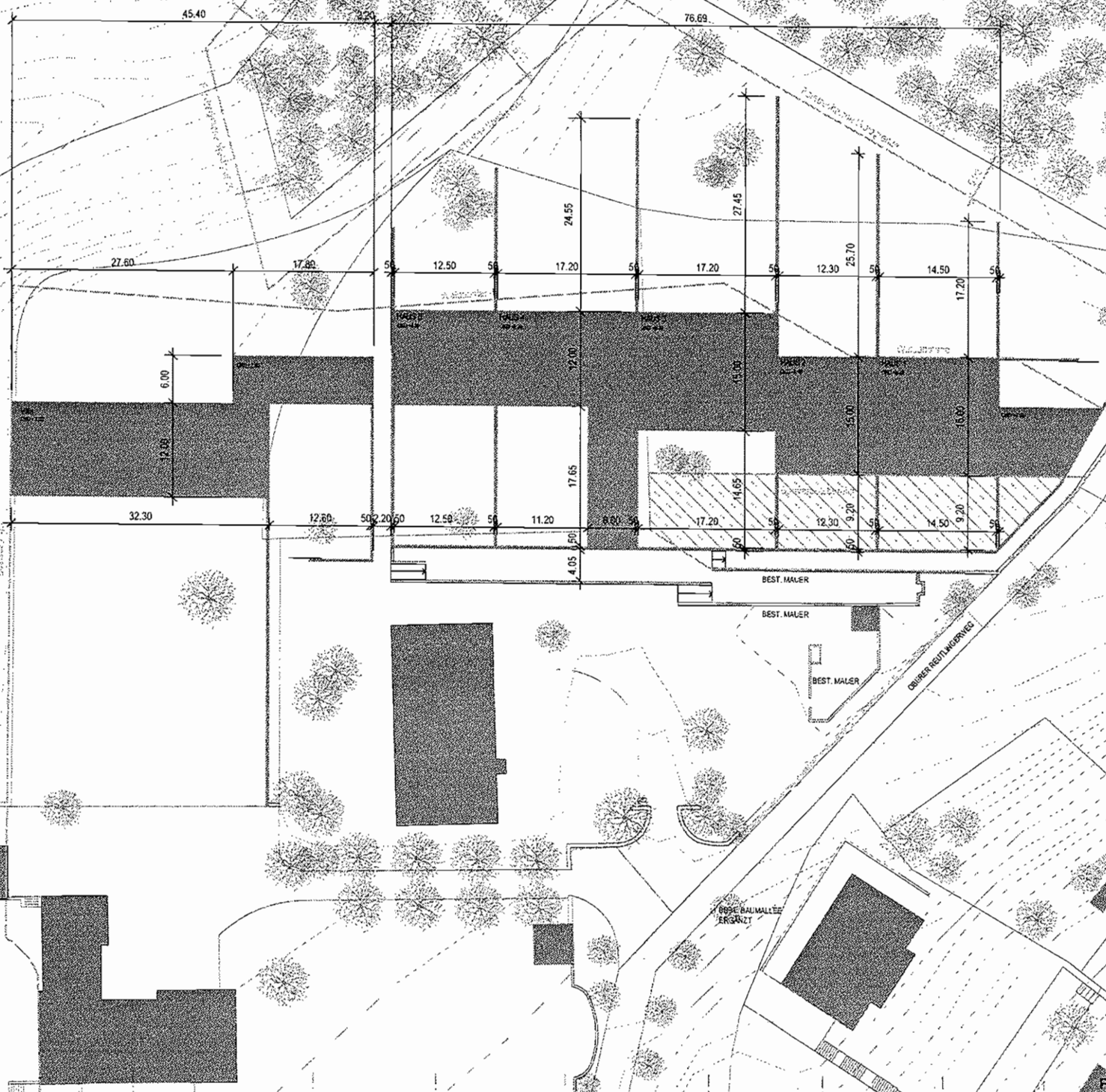
MST	1:500	GEZ	In
GR	A4	REV	
DAT	06.10.03	REV	



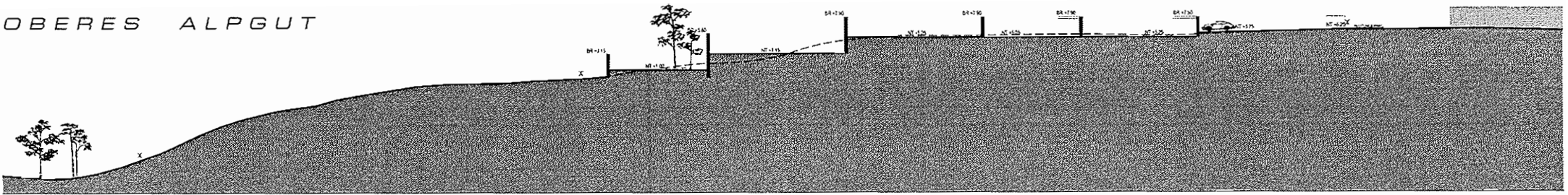
Best. Mauer

Best. Mauer

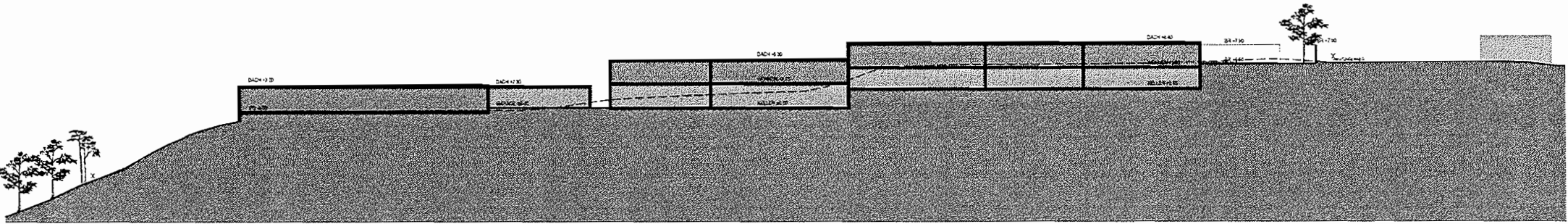
OBERES ALPGUT



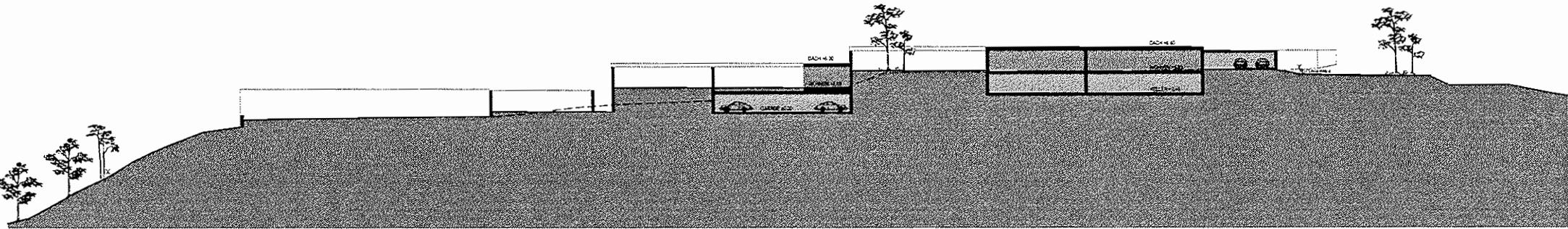
OBERES ALPGUT



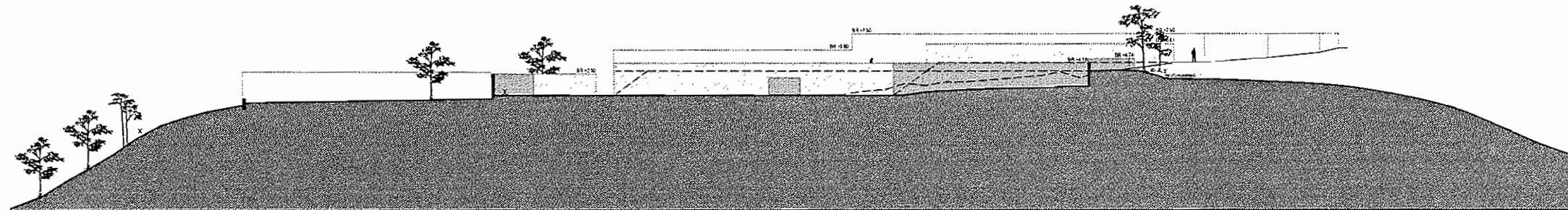
SCHNITT 1



SCHNITT 2

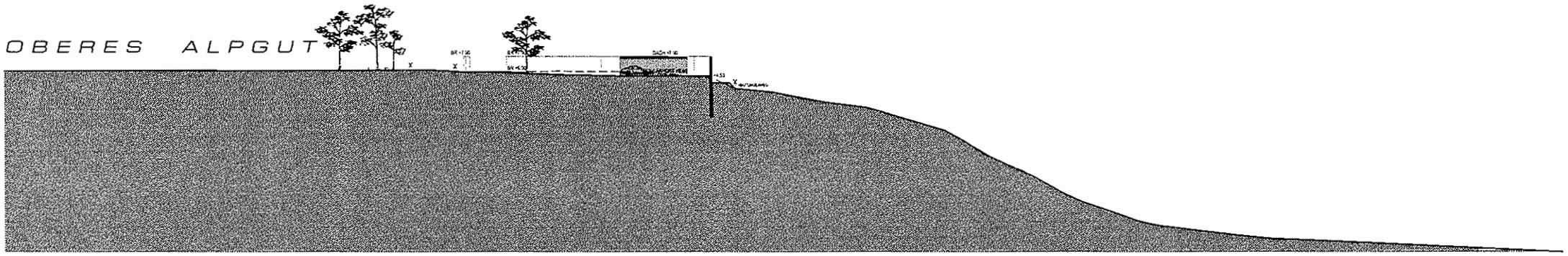


SCHNITT 3

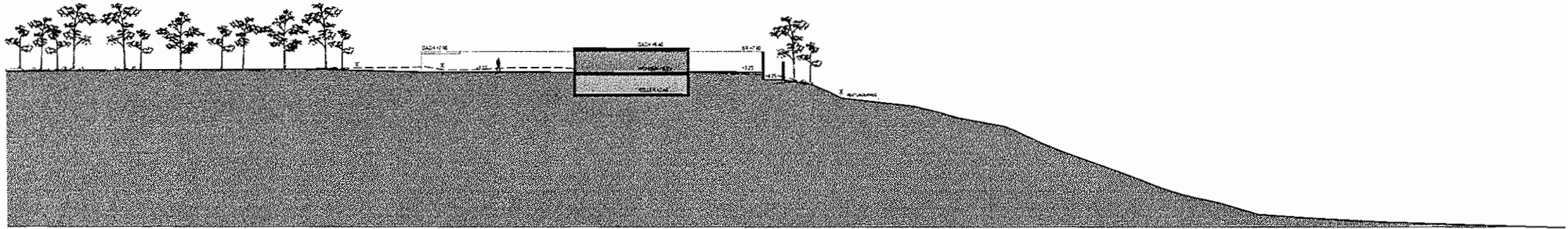


SCHNITT 4

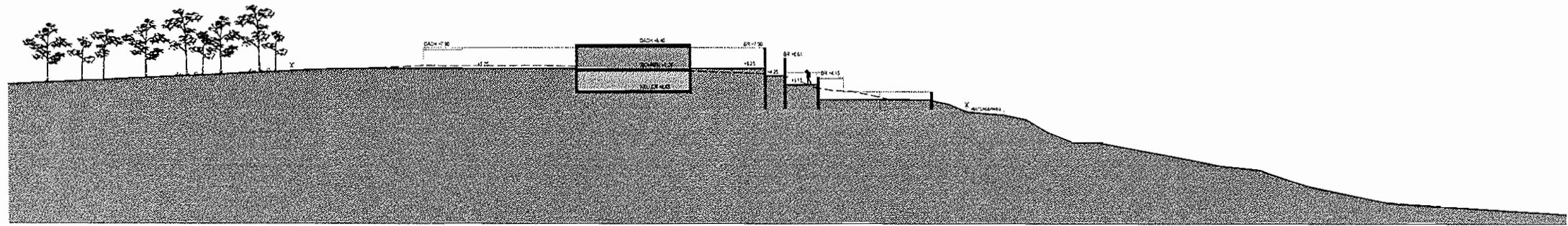
OBERES ALPGUT



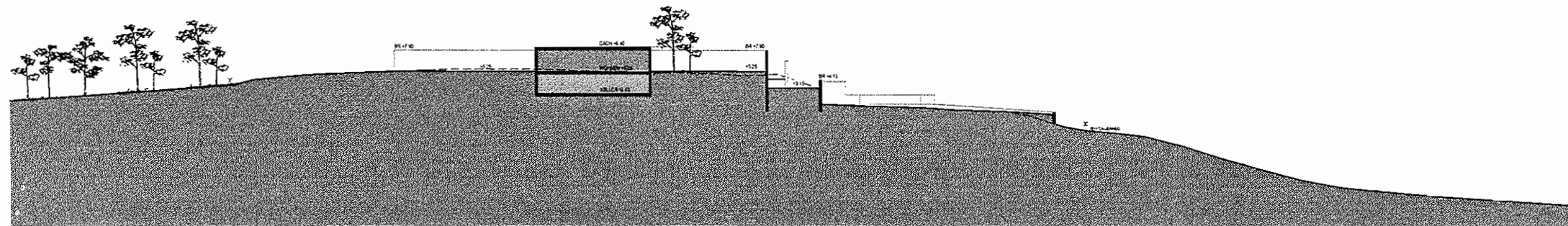
SCHNITT A



SCHNITT B

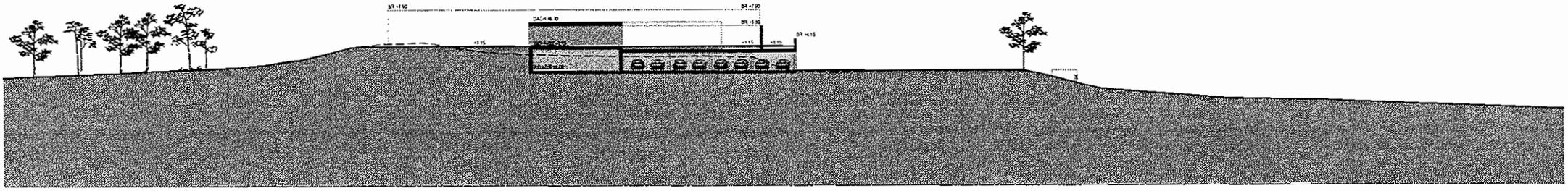


SCHNITT C

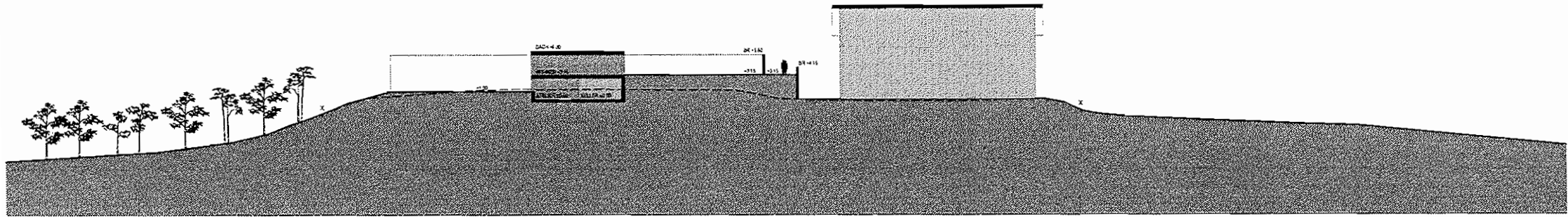


SCHNITT D

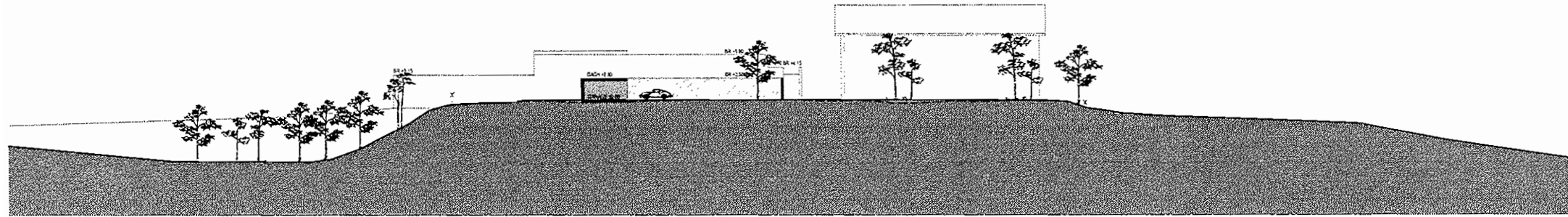
OBERES ALPGUT



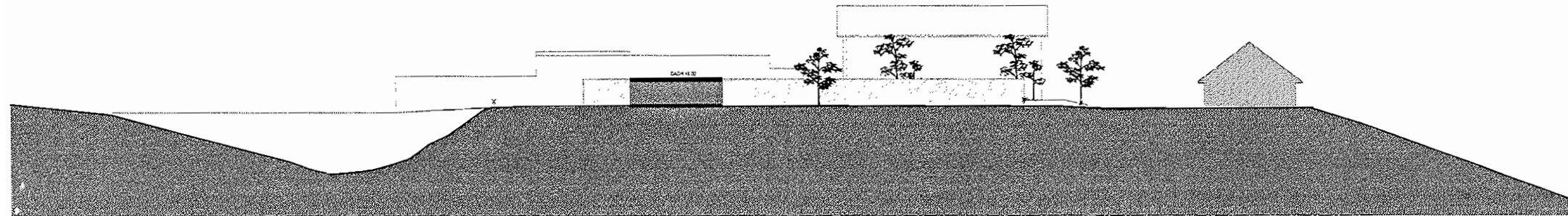
SCHNITT E



SCHNITT F



SCHNITT G



SCHNITT H

Baumassenberechnung

Volumen GWT	Schnittfläche (m2)	Gebäudetiefe (m)	Volumen (m3)
Haus 1	42.2	15.0	633
Garage Haus 1	22.4	8.8	196
Haus 2	37.3	15.0	559
Haus 3	60.4	15.0	906
Haus 4	74.6	12.0	896
	18.6	18.2	338
Haus 5	66.7	12.0	801
Tiefgarage	20.9	22.2	464
Villa	113.1	12.0	1'357
Garage Villa	50.0	6.0	<u>300</u>

Baumasse Total

6'449

Schür bestehend

ca. 3'200

Total Baumasse inkl. Schür

ca. 9'649

massgebliche GF W2, 1.0

11'264.2

Privater Gestaltungsplan "Oberes Alpgut"

Mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Schnitte 1 : 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am ..1.9..März 2004

Die Grundeigentümer
 Alfred R. Sulzer: *Alfred R. Sulzer*
 John M. Sulzer: mit Vollmacht *John M. Sulzer*
 Dorette M. Sulzer-Meriah: mit Vollmacht *Dorette M. Sulzer-Meriah*
 Peter G. Sulzer: *Peter G. Sulzer*
 Marie-Louise Sulzer: *Marie-Louise Sulzer*
 Bettina Milliken-Sulzer: mit Vollmacht *Bettina Milliken-Sulzer*

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom: 21. März 2005

Die Präsidentin: *[Signature]* Der Sekretär: *A. Frauenfelder*

Im Amtsblatt ausgeschrieben am :

Von der Baudirektion genehmigt am : 26. Juli 2005

BDV Nr. 14451/05

Für die Baudirektion: *[Signature]*

Verfasser:
 PETER KUNZ ARCHITEKTUR
 neuwiesenstrasse 69 8400 Winterthur
 tel. 052 213 33 60 fax. 052 213 33 61
 mail@kunz-architektur.ch/www.kunz-architektur.ch

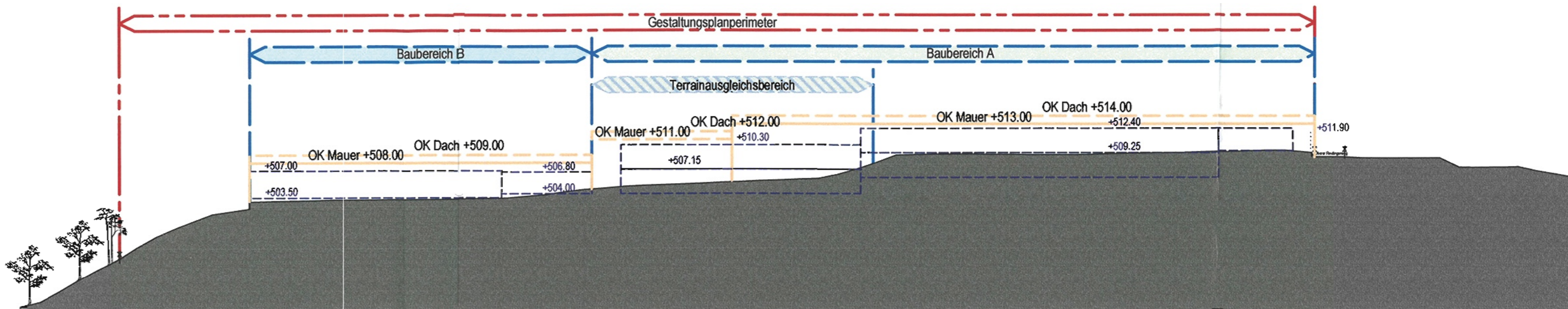
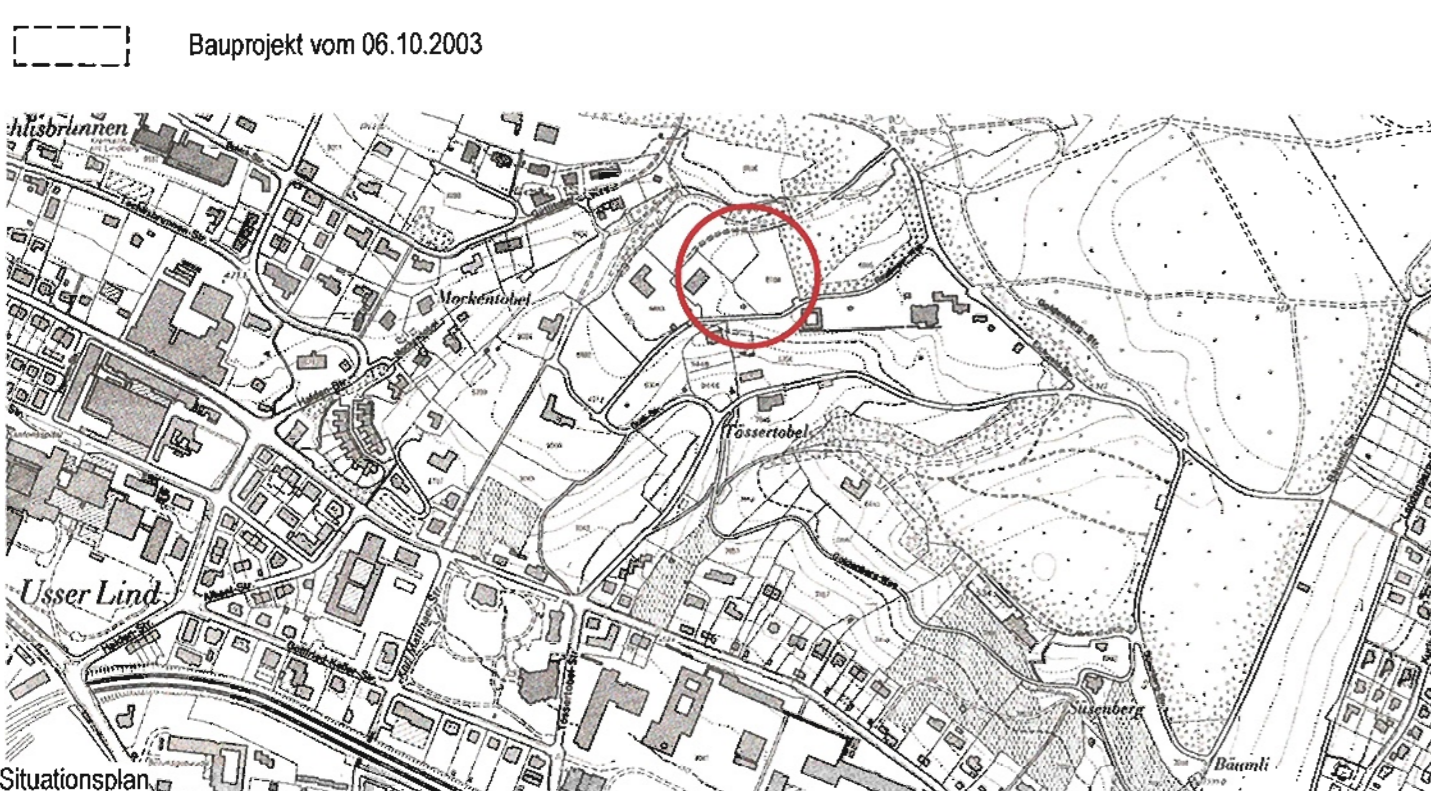
073-500-002
 MST 1:500 GEZ
 GR 60/84 REV
 DAT 10/01/04 REV

Genehmigungsinhalt

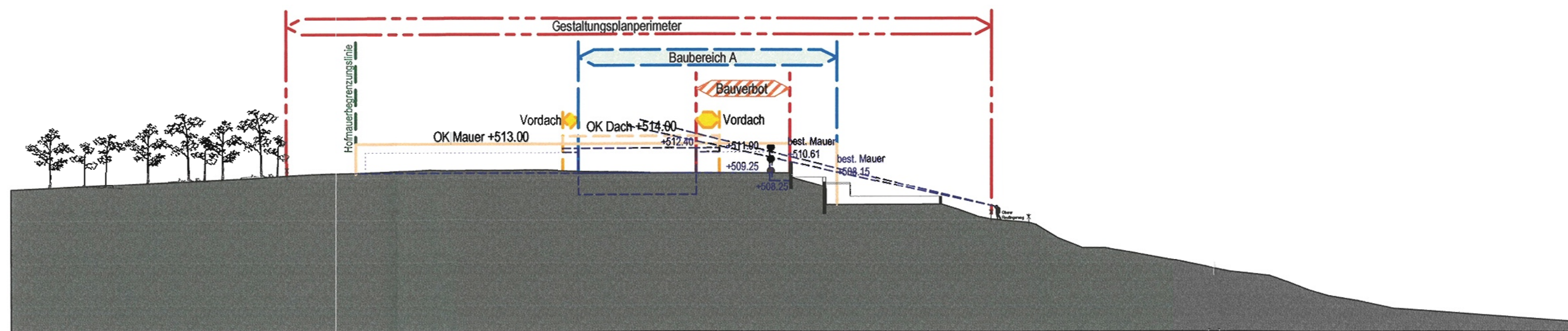
Bebauung

- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Bauverbotszone
- Terrenausgleichsbereich
- Hofmauerbegrenzungslinie
- Vordachzone
- Forstrechtliche Waldabstandslinie
- Waldabstandslinie
- Gartenmauer mit fensterartigen Öffnungen
- Höhenbegrenzungslinie Stützmauern
- Höhenbegrenzungslinie Dach
- Gestaltungsplanperimeter
- Erschliessung / Parkierung / Entsorgung
- Lage für Ein- und Ausfahrten
- Wendepfad
- Fahrtrichtung
- Zufahrtsweg mit Lichtsignalanlage gesteuert
- Signalanlage (Pollerleuchte)
- Aussenraum
- Erhaltenswerte Bäume

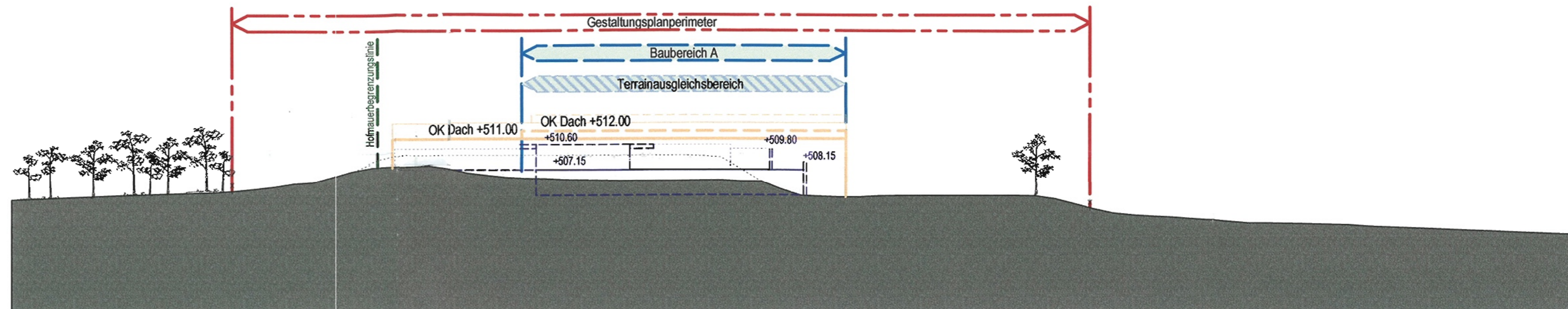
Informationsinhalt



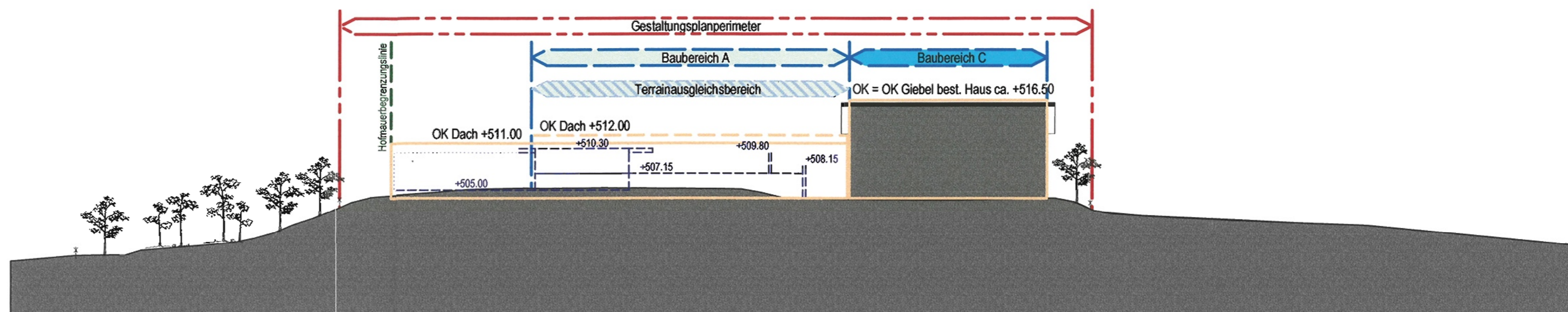
SCHNITT A



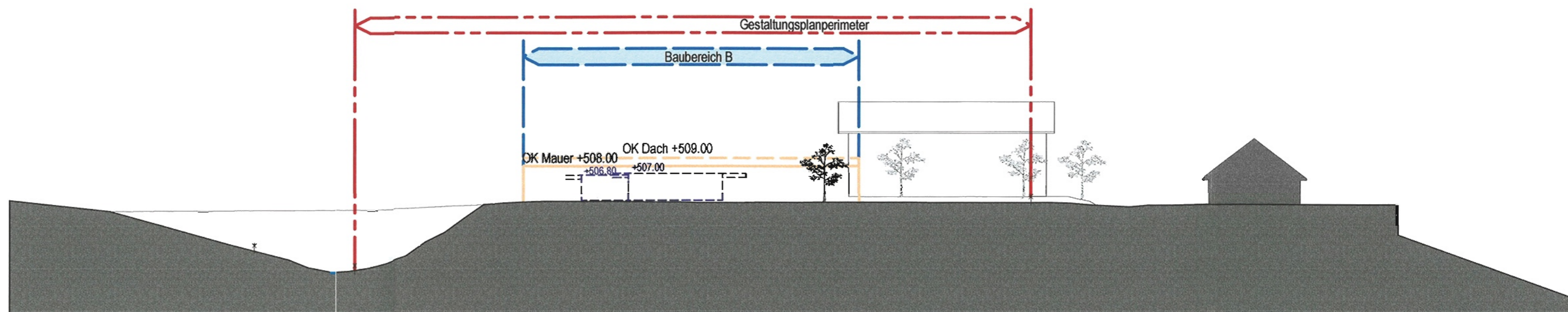
SCHNITT B



SCHNITT C



SCHNITT D



SCHNITT E

Privater Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“

Bericht im Sinne von Art. 47 RPV

1. Ausgangslage

- 1.1. Die Parzellen im „Oberen Alpgut“ liegen am Südhang des Lindbergwaldes (Goldenbergwaldes) oberhalb des Stadtquartiers äusseres Lind. Sie werden im Osten, Norden und Westen durch den Waldrand des Lindbergwaldes begrenzt. Im Südwesten öffnet sich der Blick zum nahegelegenen Stadtquartier. Auf der Südostseite wird das Areal durch einen beliebten Spazierweg (Oberer Reutlingerweg) begrenzt.

Das Areal befindet sich gemäss BZO der Stadt Winterthur vom 3.10.2000 in der Wohnzone W2/1.0, in welcher freistehende Gebäude mit dem Charakter von Einfamilienhäusern zulässig sind (Art. 55 BZO Winterthur). Der Waldrand bildet den Abschluss des Siedlungsgebietes und führt über in den Naherholungsraum des Lindberges (Goldenberges).

- 1.2. Bei den an der Gütlistrasse und am Oberen Reutlingerweg gelegenen Parzellen des „Oberen Alpgutes“ handelt es sich um das Herzstück eines Bauerngutes, das erstmals in den Winterthurer Grundbuchprotokollen von 1659 unter dem Namen „ein Gut, Alp genannt, ob dem Tössmer Tobel gelegen“ urkundlich erwähnt wird. Das Anwesen wurde 1789 von einem Vorfahren der jetzigen Eigentümer erworben und im Laufe der Generationen arrondiert. Ein einfaches Sommerhaus war jeweils von den Eigentümer-Familien nur während weniger Monate bewohnt. Unter Heinrich Sulzer-Steiner (1837 - 1906) erreichte der Landwirtschaftsbetrieb, zu dem seit 1874 auch ein Waldbestand von rund 35 Hektaren gehörte, seine grösste Ausdehnung. Nach seinem Tode wurde das Alpgut aufgeteilt. Erhalten geblieben ist (trotz Abbruch der von Ernst Jung er-

stellten Sommervilla 1915 und der von Lebrecht Völki erstellten Villa „Oberes Alpgut“ 1977) in weiten Teilen der grosszügig konzipierte Landschaftsgarten mit zugehörigem Wald im englischen Stil.

1.3. Heute befinden sich die vom Gestaltungsplan erfassten vier Bauparzellen sowie das angrenzende Waldstück von rund 15 Hektaren im Eigentum von insgesamt sechs Familienmitgliedern:

- Kat.Nr. 8785 Alfred R. Sulzer und John M. Sulzer, Gesamteigentümer
- Kat.Nrn. 9020 und 9021 (Wald): Frau Dorette M. Sulzer-Merian
- Kat.Nrn. 8786, 8787 und 2050 (Waldweg): Peter G. Sulzer, Marie-Louise Sulzer und Bettina Milliken-Sulzer, Gesamteigentümer

Für diese selbständige überbaubaren Parzellen ist gemäss Dienstbarkeits- und Abtretungsverträgen mit der Stadt Winterthur bereits eine Fahrwegerschliessung ab dem (zu diesem Zwecke von den Grundeigentümern auf Verlangen der Stadt ausgebauten) Oberer Reutlingerweg durch einen Fahrweg unmittelbar längs des Waldrandes grundbuchlich sichergestellt.

1.4. Der Obere Reutlingerweg (wie erwähnt zulasten der Grundeigentümer Sulzer als Zufahrt zur Eichwaldstrasse ausgebaut) ist öffentliches Strassengebiet der Stadt Winterthur. Die den Oberen Reutlingerweg Richtung Stadt fortsetzende Gütlistrasse (Kat.Nr. 6303) befindet sich im Miteigentum der jeweiligen Eigentümer der nachfolgenden Liegenschaften (mit diesen subjektivdinglich verbunden):

- Kat.Nr. 6304 4/5 Miteigentum
- Kat.Nr. 8785 (Riegelhaus, Baubereich C) 1/5 Miteigentum

Wie sich aus den Grundbuchauszügen ergibt, sind die Eigentümer der Gütlistrasse identisch mit jenen der vom Gestaltungsplan erfassten Bauzonen-Parzellen.

Der Vorplatz und Wendeplatz der Liegenschaft Kat.Nr. 6883 (Jürg und Dr.

Annemarie Schütt, Gütlistr. 21) ist mit einer Fahrwegdienstbarkeit zugunsten von Kat.Nr. 8785 belastet. Diese wird gemäss Vereinbarung auf das gesamte Gestaltungsplanareal ausgedehnt, sodass die Erschliessung der im Gestaltungsplan projektierten Tiefgarage, der Besucherparkplätze etc. vollumfänglich auch rechtlich sichergestellt ist.

- 1.5. Auch wenn die Verbundenheit der Grundeigentümer mit dem Ort und damit die Interessenlage verschieden ist, konnte erfreulicherweise eine familieninterne Uebereinkunft erzielt werden, dass die Parzellen nicht einzeln, sondern im Rahmen eines Gesamtkonzeptes veräussert werden sollen. Ausschlaggebend war das Bestreben, eine ästhetisch möglichst ansprechende Ueberbauung zu ermöglichen, die sowohl dem landschaftlichen Reiz wie auch der Familientradition Rechnung tragen soll.

2. Ziel der Arealentwicklung und Verfahren

- 2.1. Der Gestaltungsplan bezweckt, das Areal mit einem marktfähigen und qualitativ hochwertigen Projekt zu überbauen, welches die landschaftliche und städtebauliche Situation unterstützt. Unter Rücksichtnahme und angepasstem Mitbezug des angrenzenden parkähnlichen Waldes soll die bestehende Lagequalität mit hoher Bauqualität verbunden werden. Damit soll beigetragen werden zur Erreichung eines der vom Stadtrat und vom Grossen Gemeinderat Winterthur festgelegten Legislatorschwerpunkte 2002 - 2006, nämlich der Förderung der Wohnbautätigkeit insbesondere auch mit Angeboten „für urbanes Wohnen für gehobene Ansprüche“. Die Projektidee von Architekt Peter Kunz bildet dafür eine gute Grundlage, wie Bauausschuss und Stadtrat Winterthur im Vorentscheid vom 22.12.2003/14.1.2004 bestätigt haben.
- 2.2. Die angestrebte Nutzweise des Areales entspricht in weitem Umfange den Vorschriften der BZO Winterthur. Die zulässige, geringe Baumasse (BMZ 1,0) wird nicht überschritten. Die primären Baupolizeivorschriften, insbeson-

dere jene zu Gebäudehöhe und Geschosszahl werden mit Rücksicht auf den nahen Waldrand unterschritten: statt zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (Art. 54 Abs. 1 BZO) soll (allenfalls neben einem anrechenbaren Untergeschoss) nur ein Vollgeschoss optisch in Erscheinung treten. Um den Charakter des Ortes zu erhalten wird somit auf Mehrgeschossigkeit verzichtet zugunsten einer Gesamtlösung in im wesentlichen eingeschossiger, zusammengebauter Bauweise.

- 2.3. Als Konsequenz der Projektidee können jedoch die Vorschriften von Art. 55 BZO nicht eingehalten werden, wonach nur freistehende Gebäude zulässig und der Grenzbau nicht gestattet ist. Stattdessen muss (im Sinne von Art. 7.1. der Bauvorschriften des Gestaltungsplanes) das Zusammenbauen der einzelnen Wohneinheiten ohne Einhaltung von Gebäude- und Grenzabständen (selbstverständlich jedoch unter Vorbehalt der wohnqualitativen und feuerpolizeilichen Anforderungen) erlaubt werden.

Diese Abweichungen von den Vorschriften der BZO Winterthur sind nur mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates zulässig.

3. Projektidee Baubereiche A und B

- 3.1. Die Qualität des Ortes ist seine besondere Identität. Die Geschichte sowie die Entwicklung des Ortes (vgl. vorn unter Ziffer 1.2.) sind zeitgemäss neu zu interpretieren und weiterzuführen. Die (ohnehin geringe) zulässige Baumasse soll an dieser bevorzugten Wohnlage der Stadt nach Möglichkeit erreicht werden.

Die Qualität des Ortes wird namentlich durch den im Norden liegenden parkähnlichen Wald (und weniger durch den Ausblick nach Südwesten) geprägt.

- 3.2. Die projektierten neuen Wohneinheiten treten sehr zurückhaltend in Erscheinung. Sie werden von aussen kaum wahrgenommen, es entstehen optisch nur Hofmauern. Dadurch bleibt der Charakter der Gesamtanlage, bestehend aus dem Riegelhaus (Pächterwohnhaus mit Scheune „im Gütli“, vgl. auch Ziffer 4) und der terrassierten Gartenanlage erhalten.

Die Gestaltung nimmt das Thema der bestehenden Gartenterrassierung sowie jenes der mauergefassten Gartenanlagen der unter Schutz gestellten Villa Balthasar Reinhart (jenseits des Oberen Reutlingerweges) auf.

- 3.3. Das diesen Planungsbericht begleitende Vorprojekt von Peter Kunz, Architekt BSA, Winterthur, informiert über den derzeitigen Stand der Planung.

Der Gestaltungsplan ermöglicht gesetzeskonform den notwendigen Projektierungsspielraum (§ 83 Abs. 2 PBG).

Einerseits wurde dem Riegelhaus der erwünschte Freiraum zugestanden. Andererseits ist je nach der wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere für die Bereiche A und B denkbar, dass anstelle einer Grossvilla bis zu drei kleinere Einheiten (in veränderten Lage und Tiefe sowie unter Anpassung von Einheiten der Erschliessung, jedoch stets im Rahmen des Gesamtkonzeptes) realisiert werden müssen.

- 3.4. Wohnqualität

Den zukünftigen Bewohnern muss ein grosses Mass an Individualität und Mitsprache eingeräumt werden, ohne dass dadurch die Gesamtanlage und deren Gestaltung beeinträchtigt wird. Loftartige Grundrisse bieten grösstmögliche Flexibilität. Die mauergefassten Gartenräume haben meditativen Charakter und können individuell gestaltet werden, ohne das Gesamtkonzept zu beeinflussen. Der Innenraum verschmilzt dabei mit dem Aussenraum; der Wald kann als Parkanlage erlebt werden.

3.5. Konstruktion

Die einfache Statik der eingeschossigen Bauweise bietet ein Höchstmass an Flexibilität. Die Materialisierung ist durch die würdevolle Alterung und Patinabildung geprägt. Die strukturierten Hofmauern verbinden sich durch den Moosbesatz mit der Natur. Die auskragenden Flachdächer, welche namentlich auch von der Zürcherischen Vereinigung für Heimatschutz befürwortet wurden, dienen dazu, die Glasfronten zu beschatten. Indem Spiegelungen vermieden werden, werden die Häuser ab dem Fussgängerbereich Oberer Reutlingerweg nicht mehr als solche in Erscheinung treten. Damit wird auch der Idee der mit der Stadt vereinbarten Bauverbotszone (Plan „Situation/Erschliessung“) entsprochen. Die Tiefe der Vordächer im Bereich der Waldabstandslinie übernimmt die Vorschrift von § 262 PBG.

3.6. Abweichung von den Vorschriften betreffend Auffüllung/Abgrabung

Indem gemäss Ziffer 8.2. der Bauvorschriften von der 1,5m-Regel für Terrainveränderungen im „Terrainausgleichsbereich“ abgewichen werden darf, soll eine harmonische Abtreppung vom höheren Niveau (Bereich A) zum tieferen Niveau (Bereich B) ermöglicht werden. So kann vermieden werden, dass die Hofmauern überhöht in Erscheinung treten (vgl. Plan „Schnitte“). Aus ökologischer Sicht positiv ist dabei zu werten, dass ein wesentlicher Teil des anfallenden Aushubes für die Auffüllung im mittleren Bereich Verwendung finden kann.

4. Projektidee Riegelbau (Baubereich C)

Nach dem Brand vom 14.7.1850, bei dem Scheune, Stallung, Remise und Holzschopf im Gütli vernichtet wurden, baute die Eigentümerin des Bauerngutes, Susanna Catherina Steiner-Sulzer das heutige Oekonomiegebäude. Um 1890 erfolgte eine Vergrösserung der Scheune durch Heinrich Sulzer-Steiner (vgl. Ziffer 1.2.). Der stattliche Riegelbau beherbergte damals die Pächterwohnung, Kuh- und Pferdeställe sowie Wagenremisen. Seit der Aufgabe des

Landwirtschaftsbetriebes um 1920 diente die Scheune namentlich als Garagegebäude. 1986/87 wurde der südliche Hausteil mit der historischen Pächterwohnung sowie den Wagenremisen durch Alfred E. Sulzer-Merian zu einem Einfamilienhaus umgebaut. Rund 60% des Gebäudevolumens blieben dabei ungenutzt. Das Riegelhaus ist aus der Sicht der heutigen Eigentümer als ältester baulicher Zeuge der Parkanlage im „Oberen Alpgut“ erhaltenswert. Der Bau soll mit denkmalpflegerischen Auflagen umfassend genutzt (allenfalls auch in 2 Einheiten aufgeteilt) werden können, um so seinen Erhalt auch in Zukunft sicherzustellen (Art. 6 der Bauvorschriften).

5. Erschliessung und Parkierung

- 5.1. Die herrschaftlichen Grundstückszugänge sind prägend. Die architektonische Qualität des Strassenraums der Gütlistrasse muss erhalten bleiben. Die Strassenbreite ist definiert durch die Hochstammallee längs der Gütlistrasse. Die im Gestaltungsplan vorgeschlagene Verkehrsregelung zwischen dem breiteren unteren Teil der Gütlistrasse und der Zufahrt zur neuen UT-Garage ermöglicht die Beibehaltung der Allee und den Verzicht auf einen Strassenausbau. Den Bereich des Oberen Reutlingerweges prägen eine Buchenhecke, ein Holzlatenzaun und die verputzten Hofmauern der Gartenanlage der Villa Balthasar Reinhart. Auch hier sind mit dem gewählten Verkehrskonzept keine Veränderungen am Bild des Strassenraumes erforderlich.
- 5.2. Während bezüglich der Gütlistrasse und des Oberen Reutlingerweges bereits die bestehenden Eigentumsverhältnisse (Ziffern 1.3. und 1.4.) die auch rechtlich vollständige Erschliessung des Gestaltungsplanareales sicherstellen, wird für den Bereich des Vorplatzes von Kat.Nr. 6883 die Zufahrt von und zur neuen UT-Garage mittels Dienstbarkeiten sichergestellt.
- 5.3. Für die gesamte Ueberbauung wird eine gemeinsame UT-Garage mit Erschliessung ab der Gütlistrasse (signalgesteuerte Zufahrtsregelung) realisiert.

Die erforderlichen Besucherabstellplätze müssen oberirdisch angelegt werden, ebenso wie die Wendeplätze (Notzufahrt etc.) für die einzelnen Baubereiche. Insbesondere für den Fall der Etappierung werden für die Baubereiche B und C zusätzliche oberirdische, jedoch gedeckte Einstellplätze zugelassen. Allenfalls können in der neuen UT-Garage auch Parkplatzbedürfnisse nahegelegener Grundstücke ohne ausreichende eigene Abstellplätze (beispielsweise MFH Kat.Nr. 9448) befriedigt werden.

6. Umgebung und Einbezug des Waldes

- 6.1. Die Qualität des Ortes wird durch den im Norden gelegenen Wald geprägt. Der parkähnliche Wald weist wenig Buschwerk auf. Er besitzt einen einzigartigen alten Baumbestand. Die Natursteinwegführung (mit Bogenbrücke über den Mockentobelbach) zeigt auch heute noch die frühere Parknutzung. Der parkähnliche Wald ist somit ein wesentliches Element der Projektidee des Gestaltungsplanes.
- 6.2. Gemäss den mit der Volkswirtschaftsdirektion vorgenommenen Abklärungen (Stellungnahme des kantonalen Amtes für Landschaft und Natur/Abteilung Wald vom 7.11.2003 in der Beilage) soll der bestehende parkartige Wald den künftigen Eigentümern zu gemeinsamem Eigentum übertragen werden. Dieses Eigentum wird subjektivdinglich verbunden mit der im Gestaltungsplanareal auszuscheidenden Miteigentumsparzelle. Die Miteigentümer sind in der Folge verpflichtet, die Nutzung und Bewirtschaftung des Parkwaldes gemeinsam sicherzustellen. Massgebend sind dabei die Vorschriften des eidgenössischen Waldgesetzes.
- 6.3. Mit besonderer Sorgfalt haben sich die Grundeigentümer um die Frage der Erhaltung bedeutender Bäume und Baumgruppen auch in der Bauzone gekümmert. Renommierete Firmen wie Hofmann Gartenbau und Woodtli Baumpflege wurden zur Beratung beigezogen.

Im Plan „Situation/Erschliessung“ sind die zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen eingetragen.

- 6.4. Die Bedeutung der Hofmauern, welche das Erscheinungsbild der künftigen Siedlung prägen, wurde bereits dargelegt. Statt einer Vielfalt beliebiger EFH soll der bisherige murale Charakter des Ortes beibehalten werden.

Auf der Südwestseite sind im Bereich der bisherigen Stützmauer-/Terrassensituation Ergänzungen erforderlich (Ziffer 8.3. der Bauvorschriften). Die südwestorientierten Garten(einfriedigungs)mauern werden jedoch so gestaltet, dass sie (auch im Interesse einer guten Gartenbesonnung und des Ausblicks der Bewohner) durch „Befensterung“ weniger wuchtig in Erscheinung treten. Auch damit wird der Idee der mit der Stadt vereinbarten Bauverbotszone Rechnung getragen. Zur Illustration beigeheftet ist der Plan „Erscheinungsbild“ (Schnitt und Ansicht). Es handelt sich um eine Vergrößerung von Schnitt B des Planes „Schnitte“.

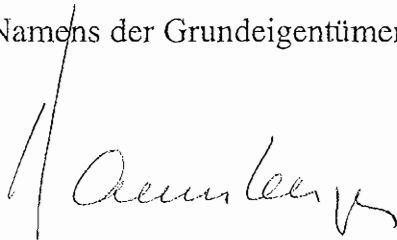
7. Versorgung und Umwelt

- 7.1. Es versteht sich von selbst, dass entsprechend dem Ziel der Arealentwicklung für die Energieversorgung ein dem Stand der Technik entsprechendes Energiekonzept auf der Grundlage von erneuerbaren Energien zu realisieren ist. Im Vordergrund steht die Energieversorgung mittels Wärmepumpen. Die diesbezüglich erfolgten Abklärungen haben gezeigt, dass Erdwärmesonden im konkreten Umfeld zulässig sind.
- 7.2. Wie sich den Unterlagen entnehmen lässt, werden Umweltaspekte im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes besonders gewichtet. Abgesehen vom Einbezug von Wald und Baumgruppen sowie der Energieversorgung gilt dies namentlich auch im Zusammenhange mit den Terrainanpassungen (vorn unter

Ziffer 3.6.) und generell bezüglich der Projektidee: Diese ermöglicht mit dem Zusammenbauen nicht nur eine energiesparende Lösung, sondern auch die von der BZO Winterthur (auch bei wie vorliegend geringer zulässiger Baumasse) angestrebte angemessene Verdichtung.

Winterthur, 20.2.2004

Namens der Grundeigentümer:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Baumberger', written over a vertical line that serves as a separator between the text above and below.

Dr. Peter Baumberger

Beilagen:

- Stellungnahme des kant. Amtes für Landschaft und Natur/Abteilung Wald vom 7.11.2003
- Plan „Erscheinungsbild“



Dr. Peter Baumberger
Rechtsanwalt
Herrmannweg 4
8400 Winterthur

Zürich, 7. November 2003

**Überbauung „Sulzer-Liegenschaften“ am oberen Reutlingerweg, Winterthur
Weiterbestand Waldeinzäunung, Sicherung von Nutzung und Unterhalt des Waldes**

Sehr geehrter Herr Dr. Baumberger

Ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 29. Oktober 2003 an Kreisforstmeister Dr. Eichenberger in obgenannter Angelegenheit. Sie ersuchen darin zum dargelegten Gestaltungsplan-konzept um Stellungnahme aus forstrechtlicher Sicht, insbesondere zur Frage der Einzäunung und zur vorgesehenen gemeinsamen Nutzung und Pflege des Waldes auf Kat. - Nr. 9021.

Nach Rücksprache mit den Herren H. Eichenberger, Kreisforstmeister, und M. Bossard, jur. Sekretär ALN, kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

- Aus Ihrem Schreiben geht hervor, dass die Qualifikation der Bestockung auf Kat. - Nr. 9021 als Wald im Sinne der Forstgesetzgebung (zu Recht) nicht in Frage steht. Die vorgesehenen Wohnbauten halten die Waldabstandslinie ein. Die Waldabstandslinie wird lediglich von etwa sechs senkrecht auf den Wald zulaufende Mauern überschritten. Die Mauern enden mindestens 5 m von der Waldgrenze entfernt; die Unterschreitung ist daher aus forstrechtlicher Sicht bewilligungsfähig (§ 3 der kant. Waldverordnung).
- Es ist vorgesehen, dass der Wald auf Kat. - Nr. 9021 zu *gemeinsamem* Eigentum an die künftigen Eigentümer der Wohnüberbauung übertragen werden soll und diese zu Nutzung und Unterhalt des Waldes verpflichtet werden sollen:
Die *Veräusserung* einer ganzen Waldparzelle im Eigentum von Privaten ist nicht bewilligungspflichtig (Art. 25 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991, WaG). Einer *gemeinsamen Nutzung* durch die künftigen Wohneigentümer steht forstrechtlich nichts im Weg. Selbstverständlich hat diese Nutzung im Rahmen der Waldgesetzgebung

zu erfolgen. Zu erwähnen sind etwa das Rodungs-, das Kahlschlagverbot, das Verbot der nachteiligen Nutzung usw.(vgl. Art. 4, 16, 22 WaG). Bewilligungspflichtig wäre hingegen eine *Teilung* der Waldparzelle (Art. 25 WaG). Eine solche Teilung ist aber gemäss Konzept nicht vorgesehen.

- Wie in der Antwort des Regierungsrates zur Anfrage Wohlwend (RRB Nr. 715/1991) festgehalten, kommt der Einzäunung der Waldparzelle Kat. - Nr. 9021 infolge ihres viele Jahrzehnte dauernden Bestehens *Bestandesgarantie* zu. Die Beseitigung der Einzäunung kann daher von der Forstbehörde nicht verlangt werden.

Ich hoffe, dieses Schreiben entspricht Ihren Erwartungen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

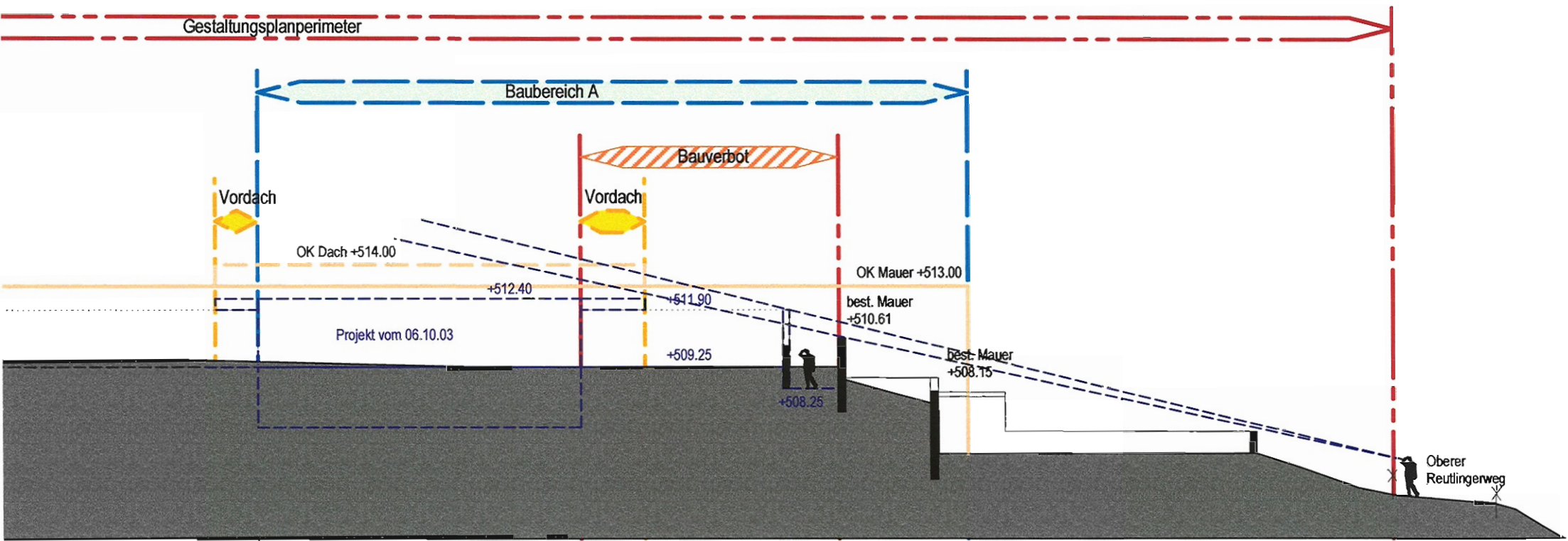
Amt für Landschaft und Natur
Abteilung Wald



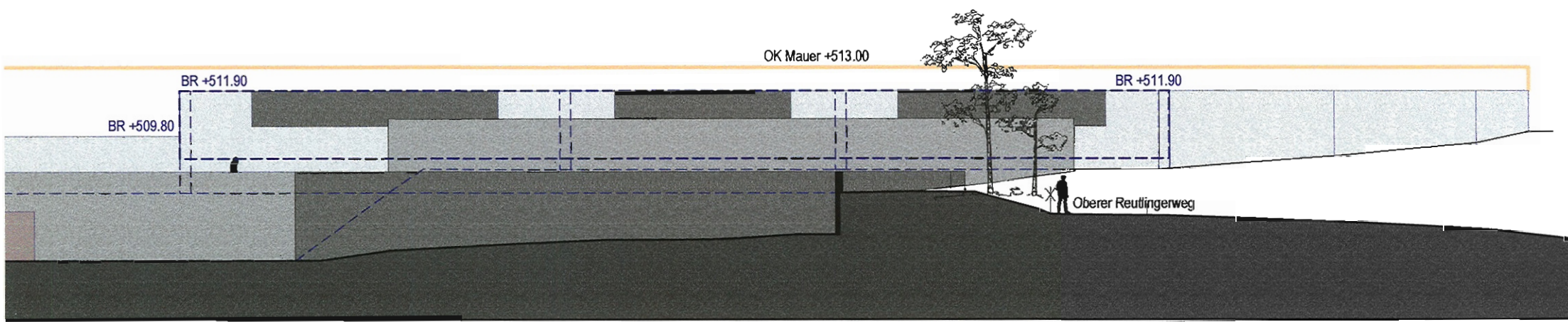
A. Morier, Kantonsforstingenieur

Kopie z.K. an

- Stadt Winterthur, Herrn R. Haller Stadtplaner
- ARV, Felix Blindenbacher, Kreisplaner
- Dr. H. Eichenberger, Forstkreis 4
- M. Bossard, ALN



SCHNITT B



ANSICHT