



VERFÜGUNG

vom 25. Juni 2009

Winterthur. Privater Gestaltungsplan «Grienen»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur hat am 23. Februar 2009 dem privaten Gestaltungsplan «Grienen» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. Mai 2009 und des Bezirksrates von Winterthur vom 4. Mai 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Mai 2009 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Der Verein Grienen realisiert oder unterstützt Projekte, welche die freie Entfaltung Jugendlicher oder junger Erwachsener sowie das Verständnis zwischen den Generationen fördern. Er betreibt im Gebiet Grienen zwischen Winterthur-Seen und Sennhof seit dem Jahre 2000 eine selbst verwaltete Siedlung mit land- und forstwirtschaftlicher Nebennutzung für den Eigenbedarf.

Nach der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur liegt das Areal in der Landwirtschaftszone. Die bestehende Wohnnutzung zu nicht hauptsächlich landwirtschaftlichen Zwecken ist nicht zonenkonform. Der Eintrag in den kommunalen Richtplan bildet die Grundlage für einen massgeschneiderten Gestaltungsplan. Die Richtplanrevision wurde gleichzeitig mit dem vorliegenden Gestaltungsplan vom Grossen Gemeinderat festgesetzt.

Im Gestaltungsplan sind im Wesentlichen die Nutzung der bestehenden Haupt- und Nebengebäude, die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenbauten (max. 12 Bauten) sowie die Erschliessung geregelt.

Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:1000, den Bauvorschriften, dem Erläuterungsbericht und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

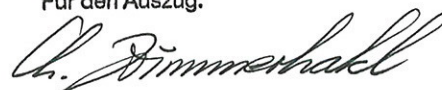
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Grienen», welchem der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 23. Februar 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Stadt Winterthur (unter Beilage von sechs Dossiers für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Stadt Winterthur, Departement Bau, Vermessungsamt, Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur, sowie an den Rechnungsadressaten, Verein Grienen, c/o Joseph-André Vogel, Rychenbergstrasse 187, 8404 Winterthur.

Zürich, den 25. Juni 2009
090533/Oth/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan Grienen

gemäss PBG § 85 ff mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Situation 1:1000

vom 9. Mai 2007

Durch den Grundeigentümer festgesetzt am: 9. Mai 2007

Verein Grienen
c/o Joseph-André Vogel
Rychenbergstrasse 187
8404 Winterthur

Unterschrift:
J. Vogel

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am: 23. Februar 2009

Der/die Präsident/in:

Der Sekretär:

W. Jungfrank

M. Zentgraf

Von der Baudirektion genehmigt am: 25. Juni 2009

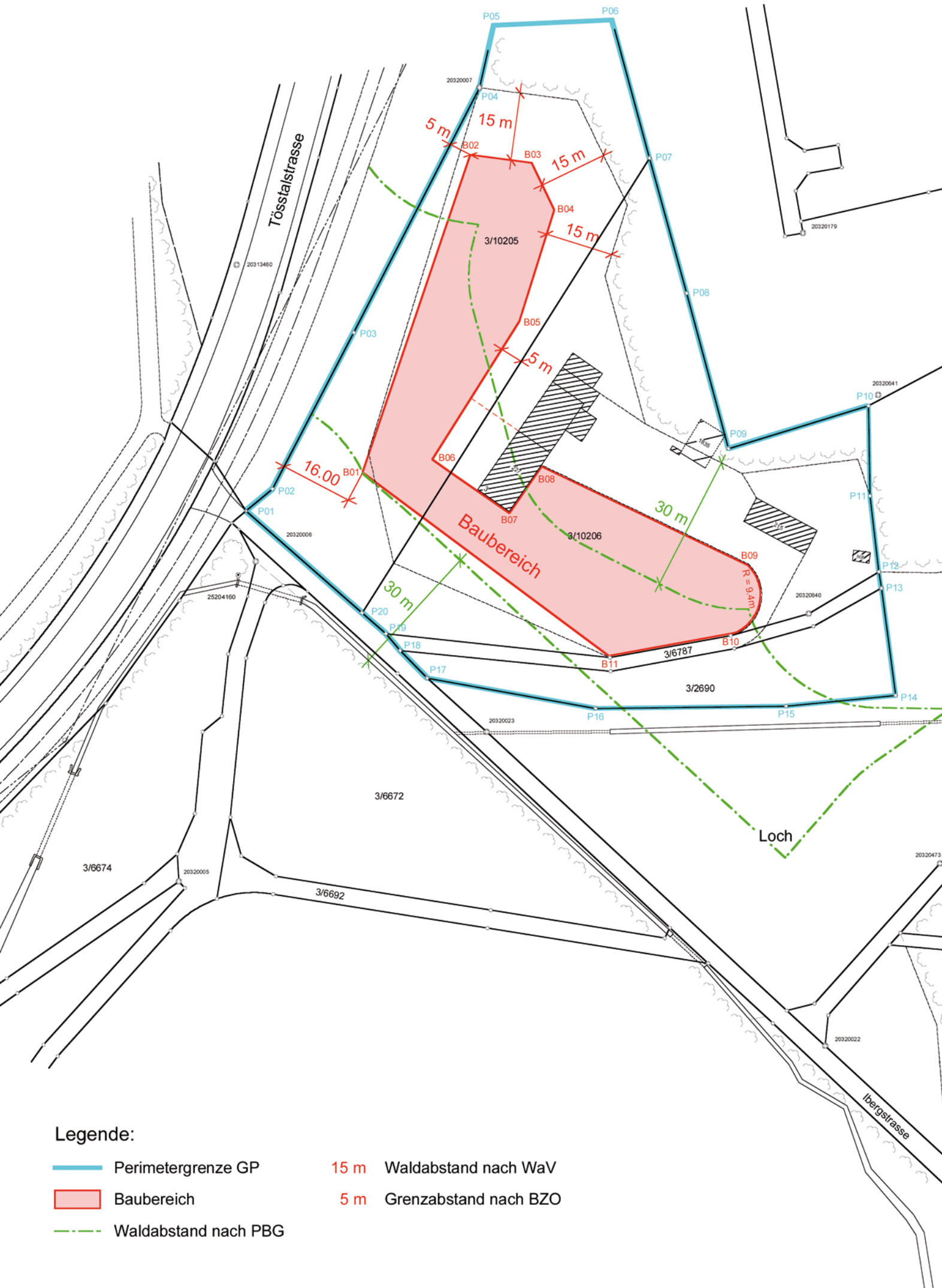
Für die Baudirektion:

BDV-Nr: 85/09

A. Zimmermann

Plan Nr. 7637-11

bürkel baumann schuler



Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan Grienen

gemäss PBG § 85 ff mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Bauvorschriften

vom 9. Mai 2007

Durch den Grundeigentümer festgesetzt am: 9. Mai 2007

Verein Grienen
c/o Joseph-André Vogel
Rychenbergstrasse 187
8404 Winterthur

Unterschrift:



Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am: 23. Februar 2009

Der/die Präsident/in:

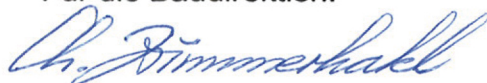


Der Sekretär:



Von der Baudirektion genehmigt am: 25. Juni 2009

Für die Baudirektion:



BDV-Nr: 85/09

Art. 1 Bestandteile

Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Plan Situation 1:1000 vom 9. Mai 2007
- Bauvorschriften vom 9. Mai 2007

Art. 2 Zweck

Zweck des Gestaltungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Betrieb der selbstverwalteten Siedlung Grien im Sinn des gemeinnützigen Zwecks des Vereins Grien mit land- und forstwirtschaftlicher Nebennutzung für den Eigenbedarf.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplanes liegt auf folgenden Parzellen (vgl. Situation 1:1000):

- Kat. Nr. 3/2690 (Böschung unterhalb des Zufahrtsweges)
- Kat. Nr. 3/6787 (Zufahrtsweg)
- Kat. Nr. 3/10205 (Garten, Wiese, Wald)
- Kat. Nr. 3/10206 (Gebäude 215, 227, 908, 1835, Zufahrtsweg, Vorplatz, Wiese, Wald)

Der Perimeter ist durch diejenigen Grenzpunkte definiert, welche die vier erwähnten Parzellen gegenüber ihrer Umgebung abgrenzen. Deren Landeskoordinaten sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

<i>Punkt</i>	<i>X-Koordinate</i>	<i>Y-Koordinate</i>	<i>Punkt</i>	<i>X-Koordinate</i>	<i>Y-Koordinate</i>
P01	699'994.18	258'563.73	P11	700'131.91	258'567.02
P02	699'999.98	258'568.57	P12	700'133.88	258'550.27
P03	700'017.95	258'603.06	P13	700'134.41	258'546.66
P04	700'045.69	258'657.14	P14	700'137.59	258'522.99
P05	700'048.84	258'670.78	P15	700'113.37	258'520.65
P06	700'074.92	258'672.02	P16	700'071.35	258'520.15
P07	700'083.24	258'641.56	P17	700'034.15	258'526.83
P08	700'091.39	258'611.73	P18	700'028.19	258'532.88
P09	700'100.67	258'577.46	P19	700'025.05	258'536.59
P10	700'131.59	258'586.91	P20	700'019.79	258'541.22

Art. 4 Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten im Gestaltungsplangebiet die übergeordneten Vorschriften. Allfällige Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 5 Nutzung der Haupt- und Nebengebäude

Die Grundstücke dienen im Sinn des gemeinnützigen Zwecks des Vereins Grien dem Wohnen in Hauptbauten, Nebenbauten und untergeordneten Kleinbauten sowie der land- und forstwirtschaftlichen Nebennutzung.

Die bestehenden Gebäude dürfen wie folgt genutzt werden:

- Hauptgebäude (Ibergstrasse 3, Ass. Nr. 227): Wohnen, Lager, Werkstatt, Stall für Nutztierhaltung
- Nebengebäude (Ass. Nr. 908, ehemaliges Bahnwärterhaus): Wohnen
- Nebengebäude (Ass. Nr. 215): Lager für Bauholz oder ähnliche Materialien, Stall für Nutztierhaltung, Wohnnutzung nicht gestattet
- Nebengebäude (Ass. Nr. 1835): Unterstand für Fahrzeuge und Lager

Die bestehenden Gebäude dürfen in ihrem äusseren Volumen nicht verändert werden, insbesondere darf der Abstand zum Waldrand nicht vermindert werden.

Art. 6 Baubereich für untergeordnete Kleinbauten

Es wird folgender Baubereich festgelegt (vgl. Situation 1:1000):

- Auf der Wiese nördlich des Hauptgebäudes mit einem Waldabstand von minimal 15 m und einem Grenzabstand von minimal 5 m
- Auf der Wiese südlich und südöstlich des Hauptgebäudes, südlich begrenzt durch einen Waldabstand von 30 m, ansonsten begrenzt durch das Gebäude, den Vorplatz und die Zufahrtsstrasse

Der Baubereich ist durch diejenigen Punkte definiert, deren Landeskoordinaten in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet sind.

<i>Punkt</i>	<i>X-Koordinate</i>	<i>Y-Koordinate</i>	<i>Punkt</i>	<i>X-Koordinate</i>	<i>Y-Koordinate</i>
B01	700'019.92	258'572.21	B07	700'052.26	258'563.59
B02	700'043.68	258'642.28	B08	700'059.37	258'573.87
B03	700'057.22	258'640.47	B09	700'105.02	258'552.01
B04	700'062.20	258'630.11	B10	700'101.13	258'536.19
B05	700'054.53	258'605.51	B11	700'074.51	258'531.33
B06	700'035.29	258'575.04			

Im Baubereich sind untergeordnete Kleinbauten für die Wohnnutzung gestattet. Im Baubereich dürfen maximal zwölf Bauten erstellt werden.

Folgende Schutzabstände sind zwischen den Kleinbauten einzuhalten:

- a) mindestens 7 m, wenn beide benachbarten Aussenwände eine brennbare äussere Schicht aufweisen;
- b) mindestens 6m, wenn eine Aussenwand eine brennbare, die andere eine nicht brennbare äussere Schicht aufweist;
- c) mindestens 4 m, wenn beide Aussenwände eine nicht brennbare äussere Schicht aufweisen.

Im übrigen Gestaltungsplan-Perimeter sind nur Bauten für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung gestattet.

Art. 7 Erschliessung

Zufahrt

Um die Zufahrt für die Feuerwehr sicherzustellen ist die private Zufahrtsstrasse auf eine minimale Breite von 3,00 m und eine Belastung von 18 t auszubauen.

Art. 8 Umwelt

Lärm

Der Gestaltungsplan-Perimeter ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume dürfen nicht zur Tösstalstrasse hin orientiert werden.

Energie

Alle Umnutzungen oder neu erstellten Kleinbauten haben sinngemäss den energetischen Vorschriften zu genügen.

Art. 9 Melde- und Bewilligungspflicht

Der Grundeigentümer erstattet der Baubehörde Bericht (mit Situationsplan), wenn neue Kleinbauten aufgestellt werden. Die baurechtliche Bewilligung sowie die Auflagen der zuständigen Behörden bleiben vorbehalten.

Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan Grienen

gemäss PBG § 85 ff mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Erläuterungsbericht

vom 9. Mai 2007

Bürkel Baumann Schuler
Ingenieure + Planer AG
Gertrudstrasse 17
CH-8400 Winterthur
Telefon 052 260 07 10
Telefax 052 260 07 20
admin@bbs-ing.ch

bürkel baumann schuler

Inhalt

- 1 Ausgangslage
- 2 Vorhaben
- 3 Planungsrechtliche Situation
- 4 Weitere Vorschriften
- 5 Erschliessung
- 6 Umwelt

1 Ausgangslage

Der Verein Grien betreibt im Gebiet Grien zwischen Winterthur-Seen und Sennhof seit dem Jahre 2000 eine selbstverwaltete Siedlung mit land- und forstwirtschaftlicher Nebennutzung für den Eigenbedarf. Als planungsrechtliche Grundlagen werden ein Gestaltungsplan und ein Richtplaneintrag benötigt. Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die Bebauung und die Nutzung und stellt die Auswirkungen auf die Umwelt dar.

Es sind alle im Dokument "Bauvorschriften" erwähnten Grundlagen und Bestandteile des Gestaltungsplanes zu beachten.

2 Vorhaben

Der gemeinnützige Verein Grien mit Sitz in Winterthur realisiert oder unterstützt Projekte, welche die freie Entfaltung Jugendlicher und junger Erwachsener sowie das Verständnis zwischen den Generationen fördern. Zu diesem Zweck kann er Grundstücke und Liegenschaften erwerben und diese unter bestimmten Bedingungen zur Verfügung stellen.

Die Grundstücke der Siedlung Grien (Parzellen Kat.Nr. 3/2690, 3/6787, 3/10205, 3/10206) sind im Eigentum des Vereins. Er beaufsichtigt die finanziellen Verhältnisse und sorgt für den Werterhalt der Liegenschaften. Die BewohnerInnen der Siedlung sollen die grösstmögliche individuelle Freiheit haben, aber sich auch bewusst sein, dass diese nicht zulasten Anderer gehen kann.

Obwohl die BewohnerInnen ihrer Erwerbsarbeit ausserhalb der Siedlung nachgehen, werden auf den Grundstücken im Nebenbetrieb land- und forstwirtschaftliche Tätigkeiten (momentan Gartenanbau, Hühner- und Schafhaltung, Brennholzproduktion) ausgeübt.

Im Stall innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters (Ass. Nr. 215) werden 5 Hühner und 5 Kaninchen, in jenem östlich des Perimeters (Ass. Nr. 84) 15 Schafe gehalten. Diese Anzahl Tiere wird mit geringen Abweichungen in den nächsten Jahren gleich bleiben.

3 Planungsrechtliche Situation

Rechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Grundlagen sind insbesondere:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz RPG, SR 700) vom 22. Juni 1979 (Stand am 13. Mai 2003)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz USG, SR 814.01) vom 7. Oktober 1983 (Stand am 23. August 2005)
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz WaG, SR 921.0) vom 4. Oktober 1991 (Stand am 6. April 2004)
- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG, 700.1) vom 7. September 1975 (Stand am 1. Januar 2006)
- Kantonales Waldgesetz (921.1) vom 7. Juni 1998 (Stand am 1. Januar 2005)
- Kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 3. Oktober 2000

sowie die zugehörigen Verordnungen und Ausführungserlasse.

Nutzungsplanung

Die Parzellen des Vereins Grien liegen gemäss kommunalem Zonenplan grösstenteils in der Landwirtschaftszone Lw, der nördliche Rand im Wald. Weil eine Wohnnutzung zu nicht hauptsächlich landwirtschaftlichen Zwecken an diesem Standort nicht zonenkonform ist, muss ein Gestaltungsplan festgesetzt werden. Als ergänzende Massnahme wird ein Eintrag im Richtplan angestrebt.

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan ("Privater Gestaltungsplan Grien") benötigt die Zustimmung des Grossen Gemeinderates und die Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

Richtplaneintrag

Zusätzlich zum Gestaltungsplan ist gemäss Angaben des kantonalen Amtes für Raumordnung und Vermessung ARV ein Richtplaneintrag erforderlich; er kann gleichzeitig vorbereitet werden. Dem Richtplaneintrag muss ebenfalls durch den Grossen Gemeinderat zugestimmt und von der kantonalen Baudirektion genehmigt werden. Die Stadtplanung veranlasst das Notwendige, damit im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan ein Eintrag (voraussichtlich ein Campingplatz) vorgenommen werden kann.

4 Weitere Vorschriften und Auflagen

Die noch nicht bewilligten Bauten sowie neu aufzustellende Kleinbauten (Wohnwagen) müssen nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes mittels einer Baubewilligung rechtlich einwandfrei genehmigt werden. Wie bereits anlässlich mehreren Begehungen mit den zuständigen Behörden, mittels eines baurechtlichen Vorentscheides aus dem Jahre 2001 sowie anlässlich der Vorprüfung des vorliegenden Gestaltungsplanes festgestellt, müssen die nachfolgenden Auflagen verschiedener Stellen erfüllt werden.

Kantonales Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)

- Wohnräume mit sanitären Anlagen müssen an die städtische Kanalisation angeschlossen werden. Die entsprechende Schmutzwasserleitung vom Hauptgebäude wurde im Jahre 2002 erstellt und durch die Stadtentwässerung abgenommen.
- Ställe für die Tierhaltung müssen dichte, armierte Böden aufweisen. Die Mistplatzanlagen und Ausläufe müssen in eine genügend grosse Güllegrube entwässert werden. Falls die eigenen Kulturlandflächen für die Verwertung des Hofdüngers nicht ausreichen, sind Düngerabnahmeverträge schriftlich abzuschliessen und durch das Kontrollorgan zu genehmigen. In Absprache mit der Stadtentwässerung wurde dies so gelöst, dass der Mist in eine Mulde neben dem Stall geführt wird. Wenn die Mulde voll ist, wird sie von einer privaten Unternehmung abgeholt. Der Stall steht ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters.

Kantonales Amt für Landschaft und Natur (ALN)

- Die Nutzung des Lagergebäudes Ass. Nr. 215 als Stall ist möglich, der bereits sehr geringe Waldabstand darf aber nicht weiter vermindert werden. Bewohnte Wohnwagen müssen einen Minimalabstand von 15 m vom Waldrand aufweisen. Diese Auflagen sind in den Bauvorschriften des Gestaltungsplanes festgehalten.

Kantonales Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV)

- Wohnwagen dürfen in der Landwirtschaftszone nicht aufgestellt werden. Diese Vorschrift kann durch den Gestaltungsplan mit Baubereichen zulässig gemacht werden.
- Die Umnutzung der ehemaligen Schreinerei im Hauptgebäude zu Wohnzwecken ist zulässig, sofern die Baute für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die neue Nutzung geeignet ist und die Erschliessung höchstens geringfügig erweitert werden muss. In der ehemaligen Schreinerei ist momentan keine Wohnnutzung geplant.
- Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen sind zulässig, sofern keine Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Nicht gestattet sind beispielsweise Lagerplätze im Freien. Eine Ponyreitschule ist eine neue Hauptnutzung mit gewerblichem Charakter und in der Landwirtschaftszone nicht zulässig.
- Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist mit dem Stadtwerk und der Feuerwehr zu klären (siehe unten).

- Die Entwässerung muss GEP-konform sein. Die Stadtentwässerung hat bestätigt, dass dies der Fall ist.
- Im Perimeter sind die Planungswerte der Lärmschutzerordnung einzuhalten. Bezüglich Strassenlärm von der Tösstalstrasse ist dies nicht der Fall (vgl. Anhang). Eine einschränkende Vorschrift ist im Gestaltungsplan enthalten.
- Für zusätzliche bewohnte Bauten muss ein Waldabstand von 15 m ab der forstrechtlichen Waldgrenze eingehalten werden, ansonsten ist eine forstrechtliche Bewilligung notwendig. Die Baubereiche im Gestaltungsplan sind entsprechend festgelegt.
- Das Lagergebäude Ass. Nr. 215 darf nicht als Wohngebäude genutzt werden, Stall oder Lager ist möglich. Der Waldabstand darf bei Umbauten nicht weiter unterschritten werden. Eine entsprechende Vorschrift ist im Gestaltungsplan enthalten.

Stadtentwässerung

- Der WC-Wagen muss an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden, wenn er benutzt wird. Dies wurde zusammen mit dem Bau der Schmutzwasserleitung ausgeführt und abgenommen. Es wurden drei Anschlüsse im Freien erstellt, an einem ist der Küchenwagen, an einem der WC-Wagen angeschlossen.

Feuerpolizei

- Feuerungsanlagen (Öfen, Cheminés, Kochherde) sind bestimmungsgemäss auszuführen, vor Inbetriebnahme abnehmen, regelmässig warten und reinigen zu lassen. Die Feuerwehrzufahrt zu allen Bauten muss gewährleistet sein. Die Handfeuerlöcher sind gut sichtbar und erreichbar zu situieren und alle 3 Jahre warten zu lassen. Die Fluchtwege sind freizuhalten, Brandlasten zu entfernen. Dies wurde beim bestehenden Gebäude ausgeführt und im November 2006 von der Feuerpolizei kontrolliert.
- Folgende Schutzabstände sind zwischen den Kleinbauten einzuhalten:
 - a) mindestens 7 m, wenn beide benachbarten Aussenwände eine brennbare äussere Schicht aufweisen;
 - b) mindestens 6m, wenn eine Aussenwand eine brennbare, die andere eine nicht brennbare äussere Schicht aufweist;
 - c) mindestens 4 m, wenn beide Aussenwände eine nicht brennbare äussere Schicht aufweisen.

Die entsprechenden Vorschriften sind im Gestaltungsplan enthalten.

Feuerwehr

- Um die Zufahrt für die Feuerwehr sicherzustellen ist die private Zufahrtsstrasse auf eine minimale Breite von 3,00 m und eine Belastung von 18 t auszubauen. Der Kurvenradius in der Achse muss mindestens 10 m betragen. Ein 10 m langes Fahrzeug muss auf dem Vorplatz wenden können. Es ist vorgesehen, die Zufahrtsstrasse auszubauen.
- Einarmige Hydranten dürfen maximal 60 m, zweiarmlige maximal 100 m vom Gebäude entfernt sein. Der bestehende Hydrant steht an der Zufahrtsstrasse, ca. 40 m Luftlinie vom Gebäude entfernt.

Umwelt- und Gesundheitsschutz

- Es wird angenommen, dass keine UVP-Pflicht vorliegt. Dies ist angesichts der wenigen gehaltenen Tiere (vgl. Ziffer 2) der Fall. Zudem wird auf die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen zu Wohnbauten gemäss FAT-Bericht 476 verwiesen. Die zugehörigen AWEL-Grundlagen mit Berechnungstabelle zeigen, dass die erforderlichen Abstände gegenüber Wohnzonen ca. 25 m und gegenüber Landwirtschaftszonen ca. 12 m betragen. Somit ist die Situation bezüglich Luftreinhaltung für das Wohnhaus Grien wie auch für die östlich davon gelegene Wohnsiedlung Weierhöhe unproblematisch.

Energiefachstelle

- Im Hauptgebäude wird empfohlen, die Kellerdecke mit einer Wärmedämmung zu versehen. Umnutzungen sind bewilligungspflichtig und haben den Wärmedämmvorschriften zu entsprechen. Alle Leitungen wurden wärmegeklämt. Die Wärmedämmung der bestehenden Wohnwagen kann unter Beachtung der Verhältnismässigkeit vorläufig belassen werden.

Baupolizei

- Der Lastwagen-Unterstand im Felsen ist statisch untersuchen zu lassen. Ein Ingenieurbüro hat inzwischen bestätigt, dass momentan kein Handlungsbedarf besteht.
- Die frei hängenden oder liegenden Elektrizitätsanschlüsse der Wohnwagen sind durch das Stadtwerk Elektrizität abzunehmen. Bei den Wohnwagen südlich des Hauptgebäudes sind die Arbeiten im Gang, bei jenen nördlich wird bis zur Genehmigung des Gestaltungsplanes abgewartet, weil sie teilweise verschoben werden müssen.

Tiefbau

- Die Situation beim Bahnübergang Ibergstrasse ist zu überprüfen. Die Stadtpolizei gibt vor dem Bahnübergang (ostseitig) eine neue Markierung "kein Vortritt" (Haifischzähne) in Auftrag. Die Betroffenen (SBB, Verkehrsplanung, Tiefbau, Stadtpolizei) erachten diese Massnahme als genügend.

5 Erschliessung

Die Zufahrt ist über die Ibergstrasse und die mit einer Chausserie versehenen Güterstrasse Kat. Nr. 3/6787 gewährleistet.

Die Anschlüsse für Elektrizität, Wasser und Schmutzabwasser im Hauptgebäude und in einigen Wohnwagen sind vorhanden. Eine Ausnahme bildet die Elektrizität bei den Wohnwagen nördlich des Hauptgebäudes, für welche die Genehmigung des Gestaltungsplanes abgewartet wird (siehe oben).

Die Abfuhr des Hauskehrichts erfolgt mittels einer Mulde, welche beim Nebengebäude Ass. Nr. 215 aufgestellt ist und regelmässig von einer privaten Entsorgungsunternehmung geleert wird.

6 Umwelt

Luft

Mit den erwähnten Auflagen der Feuerpolizei ist gewährleistet, dass keine übermässigen Luftschadstoff-Emissionen verursacht werden. Die Immissionen durch die Nutztierhaltung ist ebenfalls unproblematisch (vgl. Ziffern 2 und 4).

Lärm

Die vorgesehenen Nutzungen verursachen keine übermässigen Lärmemissionen. Zudem ist die nächstgelegene Wohnsiedlung Weierhöhe rund 200 m entfernt und durch das Gelände grösstenteils abgeschirmt. Der Lärmschutz des Gebäudes und der Kleinbauten gegenüber dem Strassen- und Eisenbahnlärm wird mittels einer Auflage gewährleistet (siehe oben).

Grundwasser

Das Areal liegt weder im Gewässerschutzbereich A_U noch im Zuströmbereich Z_U . Weil das Platzabwasser keine erheblichen Mengen verunreinigender Stoffe enthält, gilt es als unverschmutzt. Das unverschmutzte Abwasser wird gemäss den Vorschriften des Bundes im angrenzenden Gelände versickert, das verschmutzte Abwasser in die Kanalisation geleitet. Somit wird das Grundwasser nicht belastet. Der Gestaltungsplan tangiert das geplante Bachrevitalisierungsvorhaben der Stadtgärtnerei nicht.

Altlasten

Die Parzellen im Gestaltungsplan-Perimeter sind nicht im Altlasten-Kataster enthalten.

Anhang

- Strassen- und Eisenbahnlärm-Berechnung (1 Seite)

Strassen- und Eisenbahnlärm-Berechnung																
(Strasse: Modell Verkehrsplanung Stadt Winterthur)																
(Eisenbahn: SBB Emissionsplan 2015)																
<u>Emissionen</u>																
gemäss EMPA-Modell (korr. BUWAL-Mitteilung Nr. 6/1995)																
Quelle: Strasse	Abschnitt	DTV	M(T)	M(N)	Eta(T)	Eta(N)	v	i	Belag-Z	K(T)	K(N)	Lre(T)	Lre(N)	gerundet		
			[Fz/h]	[Fz/h]										[km/h]	[%]	[dBA]
Tösstalstrasse (Moosacker)	680		842	147	7%	5%	50									
Tösstalstrasse (Sennhof)	690		650	112	7%	5%	50									
Tösstalstrasse (Grien)	685		700	120	7%	5%	80	4	0	0.0	0.0	81.2	73.0	81	73	
SBB Winterthur-Bauma												57.6	44.6	58	45	
<u>Immissionen</u>																
gemäss EMPA-Modell, Reflexionen gemäss BUWAL Nr. 15																
Empfangspunkt/Quelle	Lre(T)	Lre(N)	a	z	s	h	phi	B1	B0	Lr(T)	Lr(N)	PW(T)	PW(N)	Ü(T)	Ü(N)	
	[dBA]	[dBA]	[m]	[m]	[m]	[m]	[Grad]			[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]	
<u>Wohnhaus</u>																
Quelle Tösstalstrasse	81.2	73.0	62.0	6.0	62.2	3.4	180	0.00	0.00	62.1	53.9	60	50	2.1	3.9	
Quelle SBB	57.6	44.6	52.0	6.0	52.3	3.4	180	0.00	0.00	39.4	26.4	60	50	-20.6	-23.6	
<u>Westrand Baubereich</u>																
Quelle Tösstalstrasse	81.2	73.0	37.0	3.0	37.1	1.9	180	0.00	0.00	64.5	56.4	60	50	4.5	6.4	
Quelle SBB	57.6	44.6	27.0	3.0	27.1	1.9	180	0.00	0.00	42.5	29.5	60	50	-17.5	-20.5	
BBS 7637 / Sta																