

VERFÜGUNG

vom 4. September 2009

Winterthur. Privater Gestaltungsplan „Am Schlossberg“ – Aufhebung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Regierungsrat hat mit Beschluss RRB Nr. 2987/1991 den privaten Gestaltungsplan „Am Schlossberg“ genehmigt. Der Grosse Gemeinderat Winterthur hat am 25. September 2006 der Aufhebung dieses Gestaltungsplanes zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Juli 2009 und des Bezirksrates Winterthur vom 23. Februar 2009 kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 27. Juli 2009 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplanreal liegt nach rechtskräftigem Zonenplan in den Wohnzonen W2/2,0 und W2/1,2. Es gelten zudem die Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen gemäss Art. 58 BZO. Für die Überbauung des Gebietes Schlossberg wurde Ende der 1980er-Jahre ein Wettbewerb durchgeführt. Gestützt auf das Siegerprojekt wurde der private Gestaltungsplan „Am Schlossberg“ ausgearbeitet. Seit der Festsetzung des Gestaltungsplans sind mehrere Versuche von Generalunternehmungen und Architekten, diesen zu realisieren, gescheitert. Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt konnte wegen der für die Hangsicherung erforderlichen aufwändigen bautechnischen Massnahmen und den für die im Verhältnis zur realisierbaren Wohnungszahl hohen Erschliessungskosten nicht realisiert werden.

In der Folge wurde ein in funktionaler und architektonischer Hinsicht überzeugendes Projekt erarbeitet, welches der Grundordnung entspricht. Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung für das Projekt ist jedoch die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes „Am Schlossberg“. Die Voraussetzungen für die Aufhebung des Gestaltungsplans gemäss § 87 PBG sind gegeben.

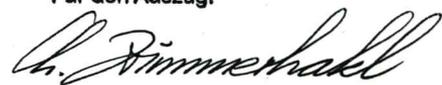
Die Akten, bestehend aus der Weisung an den Grossen Gemeinderat Nr. 2006/036, den Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 25. September 2006 sowie die Einverständniserklärung der Grundeigentümer für die Aufhebung des Gestaltungsplanes sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes „Am Schlossberg“, welcher der Grosse Gemeinderat am 25. September 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an die Stadt Winterthur (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Vermessungsamt der Stadt Winterthur, Departement Bau, Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 4. September 2009
090223/Oth/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





**Aufhebung privater Gestaltungsplan
Am Schlossberg**

Der private Gestaltungsplan "Am Schlossberg" (GGR-Nr. 1990/162 vom 25. Februar 1991) wird aufgehoben.

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom 25. September 2006

Der Stadtschreiber:

A. Fraunfelder

Von der Baudirektion genehmigt am -4. Sep. 2009

BDV Nr. 111/09

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmerhake



Nutzungsplanung Genehmigung Aufhebung privater Gestaltungsplan

"Am Schlossberg"

Am 25. Februar 1991 hat der grosse Gemeinderat dem privaten Gestaltungsplan "Am Schlossberg" zugestimmt und der Kanton hat diesen am 21. August 1991 genehmigt.

Zu Händen des Kantons bestätigen die heutigen Grundeigentümer, dass sie mit der Aufhebung dieses Gestaltungsplanes einverstanden sind.

Grundstück

Eigentümer

Unterschrift

Kat.-Nr. 7069

Leopold Bachmann

Leopold Bachmann
.....

Kat.-Nr. 6792

Flurgenossenschaft Wülflingen,

Kat.-Nr. 7068

Flurgenossenschaft Wülflingen,

Vertreten durch

Balz Peter, Präsident

B. Peter
.....

und Ueli Gnehm, Aktuar

Ueli Gnehm
.....

Kat.-Nr. 7070

Stadt Winterthur, Strasseninspektorat,

Vertreten durch Dr. F Störi, Bausekretär

F. Störi
.....

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 21. August 1991

2987. Privater Gestaltungsplan Am Schlossberg, Winterthur

Am 25. Februar 1991 stimmte der Grosse Gemeinderat Winterthur dem privaten Gestaltungsplan Am Schlossberg zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. Juli 1990 ersucht der Stadtrat Winterthur um die Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in den Wohnzonen W2 30/55 T. Anlass für die Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans war die vorgesehene etappenweise Überbauung des Areals nach einem einheitlichen Konzept in verdichteter Bauweise, das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen ist.

Der Gestaltungsplan besteht aus den Gestaltungsplanvorschriften, dem Baubereichs- und Übersichtsplan, dem Erschliessungsplan und dem Profilplan. Der gleichzeitig eingereichte Plan Projektidee erläutert die Überbauungsvorstellungen der Projektverfasser; er ist nicht Gegenstand der Festsetzung und der Genehmigung.

Im übrigen ist die Vorlage angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Am Schlossberg, bestehend aus den Gestaltungsplanvorschriften und den Plänen Baubereiche/Übersicht, Erschliessung und Profile im Massstab 1:500, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 25. Februar 1991 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, 8402 Winterthur (für sich und zuhanden der Grundeigentümer, unter Beilage von je drei mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungsplänen), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 21. August 1991

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller

PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN
AM SCHLOSSBERG

MIT ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES

BAUBEREICHS- UND ÜBERSICHTSPLAN 1 : 500

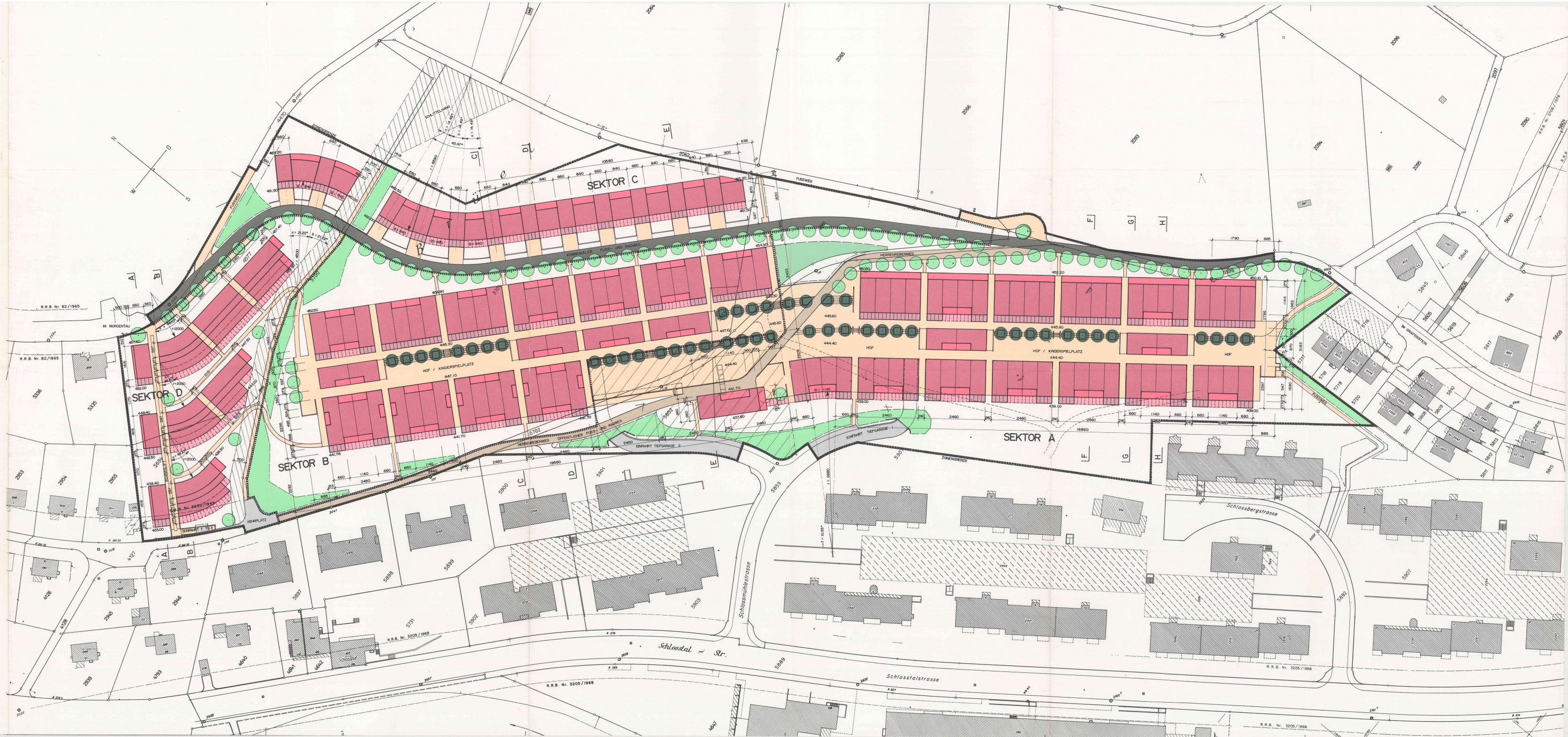
ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES VOM 25. Feb. 1991
DER PRÄSIDENT: *M. Walth* DER SEKRETÄR: *K. Cella*
IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM 5. April 1991

VOM REGIERUNGSRAT AM 21. Aug. 1991
MIT BESCHLUSS NR. 2997 GENEHMIGT

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER: *Maggioli*

VERFASSER: *oib* Dahinden+Ham Dipl. Architekten ETH/STL
St. Gallenstrasse 45 8400 Winterthur
Telefon 052/27 49 27

- LEGENDE:
- PLANUNGSGEBIET (GELTUNGSBEREICH)
 - ETAPPIERUNG (SEKTOR A, B, C UND D)
 - KINDERGARTENPARZELLE
 - ENGERER BAUBEREICH (PROJEKTIDEE)
 - ERWEITERTER BAUBEREICH (PLANUNGSSPIELRAUM)
 - ENGERER BAUBEREICH FÜR TERRASSEN UND WINTERGÄRTEN
 - ERWEITERTER BAUBEREICH FÜR TERRASSEN UND WINTERGÄRTEN
 - BEPLANZUNGSBEREICH HOCH- UND NIEDERSTÄMME
 - BEPLANZUNGSBEREICH EINZELBÄUME
 - EINZELBÄUME
 - KOMMUNALER FUSS- UND RADWEG
ZUBRINGER VON DEN SEKTOREN C+D GESTATET
 - ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG
ZUBRINGER GESTATET
 - WEGE UND PLÄTZE
 - ZUFAHRTEN
 - SCHLITTELBEREICH ÖFFENTLICH



Pensionskasse
der Werkzeugmaschinenfabrik
Oerlikon-Bührle AG
Ulrich Dellen



KANTON ZÜRICH
STADT WINTERTHUR

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN AM SCHLOSSBERG

MIT ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES VOM : 25. Feb. 1991

DER PRÄSIDENT :

DER SEKRETÄR :

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 5. April 1991

VOM REGIERUNGSRAT AM
MIT BESCHLUSS NR. 2987

21. Aug. 1991

GENEHMIGT :

VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER :



VERFASSER

15. I. 1990



Dahinden+Heim ■ Dipl. Architekten ETH-SIA ■
St. Gallerstrasse 45 ■ 8400 Winterthur ■
Telefon 052/27 49 27 ■

Privater Gestaltungsplan "Am Schlossberg"

Art. 1 Geltungsbereich

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplanes "Am Schlossberg" in Winterthur-Wülflingen ist im Baubereichs- und Uebersichtsplan 1:500 vom 15.1.1990, Plan Nr. 01, abgegrenzt.

Art. 2 Bestandteile

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

Plan Nr. 01 Baubereichs- und Uebersichtsplan 1:500
vom 15.1.1990

Plan Nr. 02 Erschliessungsplan 1:500 vom 15.1.1990

Plan Nr. 03 Profilplan (Schnitte) 1:500 vom 15.1.1990

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsplanbereich das kantonale Planungs- und Baugesetz und die kommunale Bau- und Zonenordnung.

Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes sind ungeachtet allfälliger Baubereiche stets die ordentlichen Abstände gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung einzuhalten.

Art. 4 Hauptgebäude, Terrassen und Wintergärten

In den im Baubereichs- und Uebersichtsplan und im Profilplan (Pläne Nrn. 01 und 03) bezeichneten Baubereichen sind Hauptgebäude innerhalb der dargestellten Baubereiche zulässig. Terrassen, Wintergärten und dgl. sind zusätzlich in den dafür ausgeschiedenen Baubereichen gestattet. Weitere Untergeschosse (Keller, Garagen und dgl.) sind zulässig. Sie dürfen jedoch über dem gestalteten Boden nicht in Erscheinung treten.

Innerhalb der Baubereiche dürfen die kantonalrechtlichen Gebäudeabstände unterschritten werden.

Zwischenräume zwischen benachbarten Baubereichen können mit Leichtkonstruktionen überdeckt werden. Sie dürfen auch für Erschliessungszwecke beansprucht werden.

Art. 5 Bepflanzung

Bepflanzungen (Hoch- und Niederstämme) sowie Einzelbäume sind in den im Uebersichtsplan Nr. 01 hellgrün bezeichneten Bereichen vorgesehen. Die dunkelgrün eingetragenen Einzelbäume sind im Rahmen der jeweiligen Realisierungsetappe zu pflanzen und dauernd beizubehalten.

Art. 6 Etappierung

Bauten und Anlagen nach diesem Gestaltungsplan können in beliebigen Etappen realisiert werden. Wird in

irgendeinem Sektor (gemäss Plan Nr. 01) begonnen, so ist der gesamte Sektor einheitlich zu realisieren. Dabei ist nachzuweisen, dass die übrigen Sektoren nicht nachteilig präjudiziert werden.

Mit Rücksicht auf das öffentliche Interesse an der Erstellung des Kindergartens wird der im Plan Nr. 01 bezeichnete Sektor A als erste Etappe vorgesehen. Sofern der Bau des Kindergartens oder die Realisierung der gesamten ersten Etappe sich jedoch aus Gründen, welche nicht gestaltungsplanbedingt sind, verzögern, hindert dies die Erschliessung und Ueberbauung anderer Bereiche des Gestaltungsplanes nicht.

Art. 7 Ausnützung

Für das Gestaltungsplangebiet ist gesamthaft eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) von 24'946m² zulässig. Diese verteilt sich auf die im Plan Nr. 01 abgegrenzten Sektoren wie folgt:

A: 11'271m² (davon 605m² für den Kindergarten der Stadt)

B: 9'380m²

C: 2'400m²

D: 1'895m²

Ausnützungsverschiebungen zwischen den einzelnen Sektoren sind bis zu 10 % jener BGF zulässig, welche das Gebiet mit der geringeren BGF gemäss diesem Artikel ausweist.

Art. 8 Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Geltungsbereich dieses Gestaltungsplanes sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe zulässig (§ 294 Abs. 2 lit.b PBG).

Im Gestaltungsplangebiet gilt gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung die Empfindlichkeitsstufe II (Wohnzone). Deren Einhaltung ist vor Baubeginn nachzuweisen.

Art. 9 Erschliessung

Für den privaten Motorfahrzeugverkehr offen sind nur jene Wege und nur in jenem Umfange, wie dies im Erschliessungsplan Nr. 02 dargestellt ist. Höfe und Plätze (gemäss Uebersichtsplan Nr. 01) dürfen nur im Rahmen von "Zubringerdienst" befahren werden.

Container, Velounterstände und ähnliche Ergänzungen der Erschliessungsanlagen dürfen in zweckmässiger Lage auch ausserhalb der speziell ausgewiesenen Baubereiche erstellt werden.

Die Rad- und Fusswege gemäss Erschliessungsplan Nr. 02 werden gleichzeitig mit den im Baubereichsplan Nr. 01 umschriebenen Sektoren realisiert.

Art. 10 Weitere Ausstattungen

Die im Baubereichsplan Nr. 01 dargestellten Hofräume sind in angemessenem Ausmasse als Kinderspielflächen herzurichten und entsprechend auszustatten.

Auf dem im Baubereichsplan Nr. 01 ausgeschiedenen Kindergartenareal der Stadt Winterthur dürfen weitere, diesem Zwecke dienende Bauten und Ausstattungen realisiert werden.

Art. 11 Gestaltung und Einordnung

Die nach diesem Gestaltungsplan erstellten Gebäude müssen eine gute architektonische Gestaltung aufweisen und sich gut in ihre Umgebung einordnen. Die Ueberbauungen der verschiedenen Sektoren sind gegenseitig aufeinander abzustimmen.

Die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen, welche, soweit sie nicht begehbar sind, begrünt werden müssen.

Art. 12 Schlussbestimmung

Der Gestaltungsplan "Am Schlossberg" tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich in Kraft.

Winterthur, den 28. März 1990

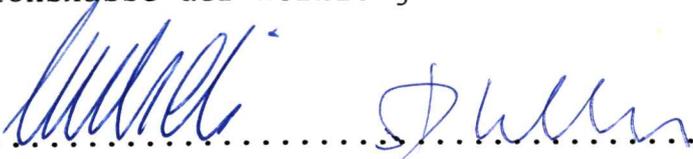
Die Grundeigentümer:

BW Holding AG: ,



.....

Pensionskasse der Werkzeugmaschinenfabrik Oerlikon-Bührle AG



.....