

## VERFÜGUNG

vom 18. Juni 2010

### **Winterthur. Revision Privater Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Südwest»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Baudirektion hat mit Verfügung ARV/1015/1998 vom 27. August 1998 den privaten Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Süd-West» genehmigt. Der Grosse Gemeinderat von Winterthur hat am 16. November 2009 einer Revision dieses Gestaltungsplans zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates von Winterthur vom 27. Januar 2010 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Februar 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. Februar 2010 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Süd-West» werden insbesondere die Baubereiche für Hauptgebäude und besondere Gebäude sowie die Parkierung und Umgebungsgestaltung geregelt. Mit der Revision des Gestaltungsplans soll dem Bedürfnis der Bewohnerschaft Rechnung getragen werden, wonach gedeckte Sitzplätze und Pergolen auch an den westwärts orientierten Fassaden erlaubt sein sollen. Der Plan der Baubereiche, der Plan der Mantellinien sowie Art. 2, 4 und 8 der Gestaltungsplanbestimmungen werden entsprechend angepasst.

Die Revision des privaten Gestaltungsplans wurde von 21 der 24 betroffenen Grundeigentümer unterzeichnet. Gemäss § 85 PBG können private Gestaltungspläne allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt sind. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

Die Akten, bestehend aus den geänderten Plänen 1:500 «Baubereichsplan» und «Mantellinienplan», den revidierten Gestaltungsplanbestimmungen und dem Bericht nach Art. 47

RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

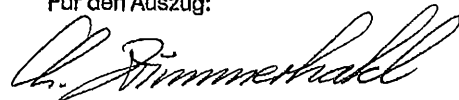
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans « Oberer Deutweg Süd-West », welcher der Grosse Gemeinderat Winterthur am 16. November 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (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 I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Stadt Winterthur (unter Beilage von sechs Dossiers für sich und zu Händen der Grundeigentümer), 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 (Nachführungsstelle), sowie an Manuel Rohrbach, oberer Deutweg 16a, 8400 Winterthur (Rechnungsadressat).

Zürich, den 18. Juni 2010  
100339/Oth/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



## VERFÜGUNG

vom 27. August 1998

### Winterthur. Privater Gestaltungsplan Oberer Deutweg Süd-West

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 23. Februar 1998 stimmte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur der Teil-aufhebung beziehungsweise der Anpassung des privaten Gestaltungsplans Oberer Deutweg und dem privaten Gestaltungsplan Oberer Deutweg Süd-West zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Juni 1998 und des Bezirksrates Winterthur vom 27. Mai 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Juni 1998 ersucht das Baupolizeiamt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Im Jahr 1991 genehmigte der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan Oberer Deutweg. Der Gestaltungsplan sollte die voraussehbare Entwicklung der auf dem Areal ansässigen Firma gewährleisten und dem Umgebungsschutz für das benachbarte Eigenheimquartier Rechnung tragen. Aus verschiedenen Gründen wurde in der Folge das Gestaltungsplan-gebiet Oberer Deutweg in einen Bereich Nord-Ost, welcher verkehrsexponiert und wie bisher mit gewerblich orientierter Nutzung angelegt ist, sowie in einen Bereich Süd-West aufgeteilt, welcher in Anlehnung an das benachbarte Eigenheimquartier neu der Wohnnutzung gewidmet werden soll. Für den Bereich Oberer Deutweg Süd-West wurde ein neuer Gestaltungsplan festgesetzt und der bisher gültige Gestaltungsplan aufgehoben.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Oberer Deutweg Süd-West, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 23. Februar 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Das Baupolizeiamt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 27. August 1998  
981196/Obl/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

*A. Fimmershäll*

Sondernutzungsplanung

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Änderung:

## Oberer Deutweg Süd-West

**Festsetzungsbeschluss der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer**

Datum: 23. Februar 2009

Unterschriften der MEG oberer Deutweg auf Seite 2

**Zustimmung des Grossen Gemeinderates**

Datum: 16. 11. 2009

Präsidentin



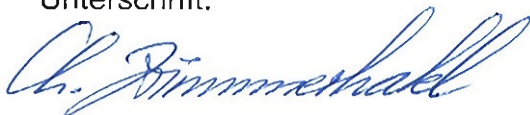
Ratssekretär



**Von der Baudirektion genehmigt**

Datum: 18. Juni 2010

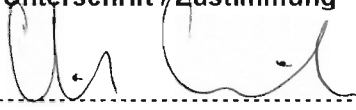
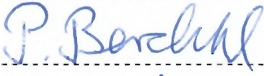



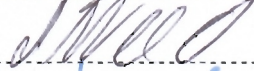

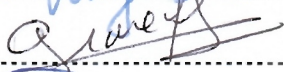

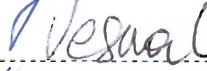



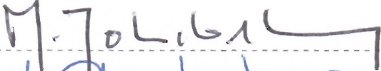







Unterschrift:



BDV Nr. 63/10

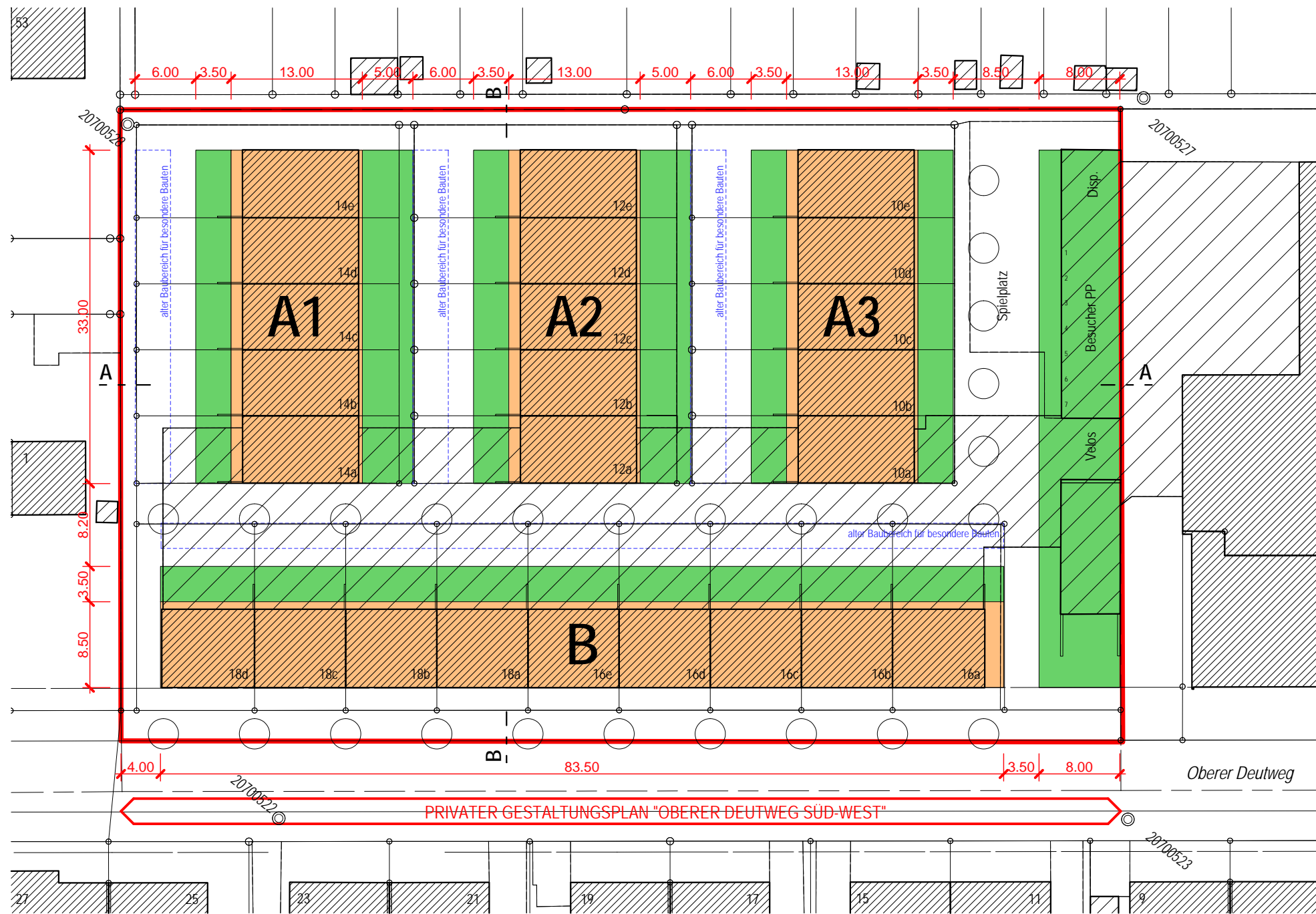
Mit ihrer Unterschrift stimmen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer folgenden Änderungen zu:

- Änderung der Bauvorschriften vom 23. Februar 2009
- Baubereichsplan vom 23. Februar 2009
- Mantellinienplan vom 23. Februar 2009

Adresse	Name	Unterschrift / Zustimmung
oberer Deutweg 10a	C. Cavicchiolo / K. Bescotti	
oberer Deutweg 10b	Z. + G. Demir	
oberer Deutweg 10c	P. Berchtold / K. Odermatt	
oberer Deutweg 10d	M. + R. Ballmann	
oberer Deutweg 10e	D. + N. Gerkens	
oberer Deutweg 12a	T. + G. Ungricht	
oberer Deutweg 12b	W. Meili / S. Wild	
oberer Deutweg 12c	E. + R. Wegelin	
oberer Deutweg 12d	Ph. Godano / N. Graeff	
oberer Deutweg 12e	K. Eugster / B. Singer	
oberer Deutweg 14a	A. Liebetrau	
oberer Deutweg 14b	A. + D. Frei	
oberer Deutweg 14c	R. + K. Müller	
oberer Deutweg 14d	G. + L. Quaglia	
oberer Deutweg 14e	R. + Ch. Müller	
oberer Deutweg 16a	M. + M. Rohrbach	
oberer Deutweg 16b	M. Oberholzer	
oberer Deutweg 16c	T. Avvocato	
oberer Deutweg 16d	R. + S. Mujanovic	
oberer Deutweg 16e	J. + V. Kusigerski	
oberer Deutweg 18a	B. Bey	
oberer Deutweg 18b	M. + A. Giarraputo	
oberer Deutweg 18c	M. Hirt	
oberer Deutweg 18d	A. + R. Qehaja	

BAUBEREICHSPLAN

M. 1:500



Legende

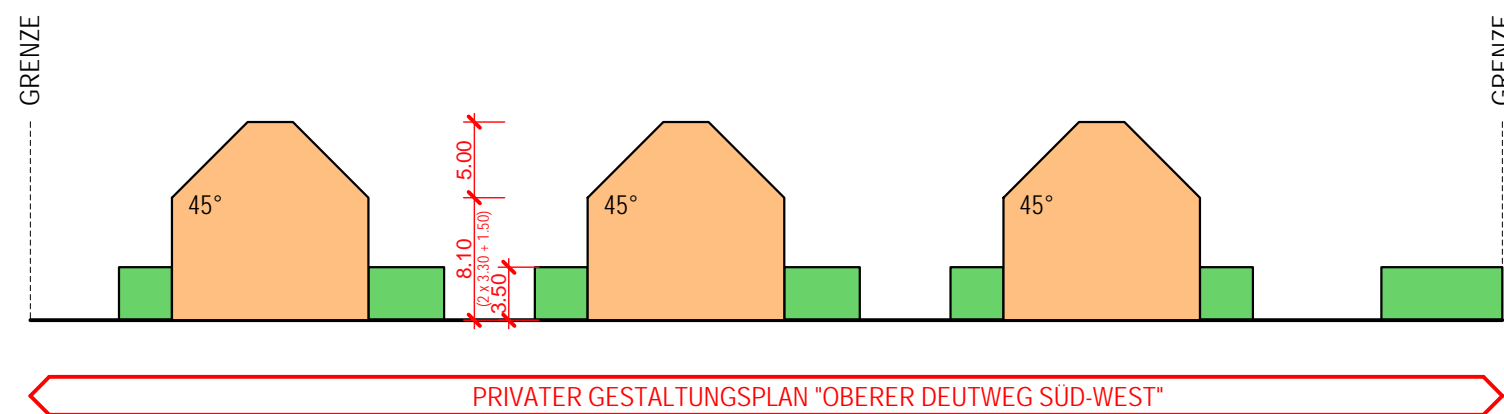
- Geltungsbereich
- Baubereich für besondere Bauten gem. PBG und BZO der Stadt Winterthur
- Baubereiche A und B
- ehemalige Baubereiche für besondere Bauten im GSP vom 14.01.1997

8400 Winterthur / 23.02.2009

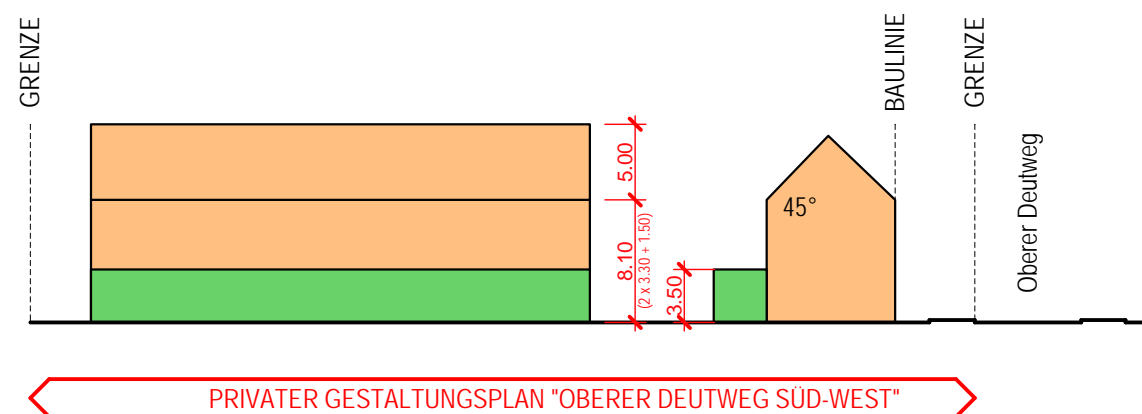
Manuel Rohrbach  
 dipl. Arch. FH  
 oberer Deutweg 16a  
 8400 Winterthur

MANTELLINIENPLAN

M. 1:500





MANTELLINE A



MANTELLINE B

Legende

-  Baubereich für besondere Bauten gem. PBG und BZO der Stadt Winterthur
-  Baubereiche A und B

8400 Winterthur / 23.02.2009

Manuel Rohrbach  
dipl. Arch. FH  
oberer Deutweg 16a  
8400 Winterthur

BAUBEREICHSPLAN

M. 1:50



Legende:

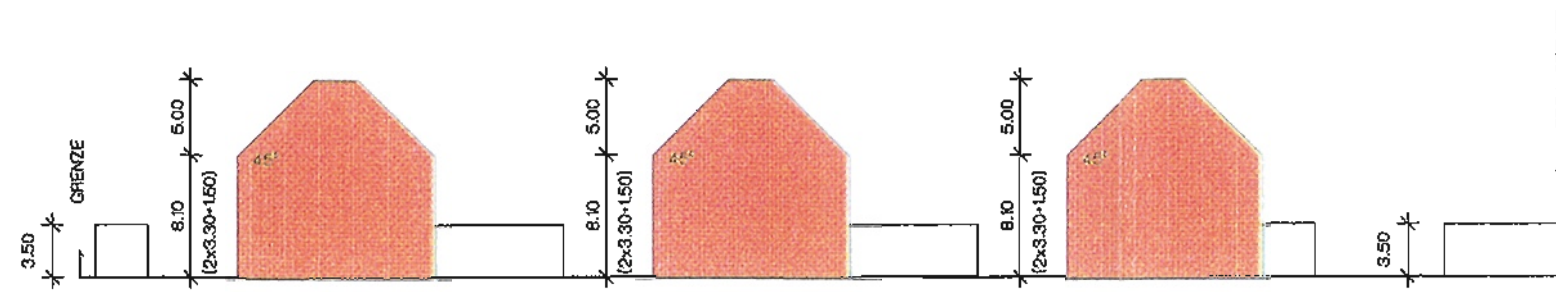
- Geltungsbereich
- Baubereiche für besondere Bauten gem. PBG und BZO der Stadt Winterthur
- Baubereiche A und B

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "OBERER DEUTWEG SÜD-WEST"

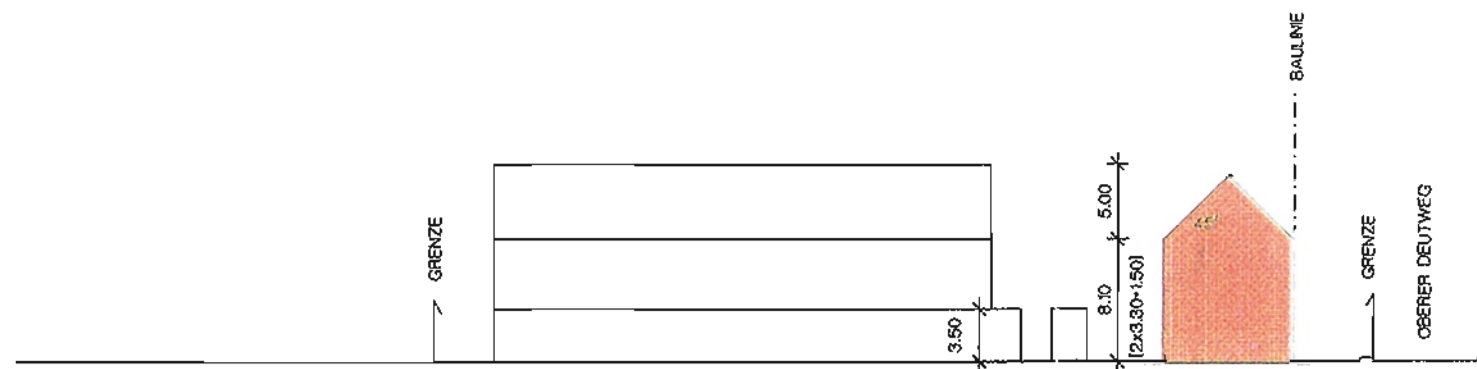
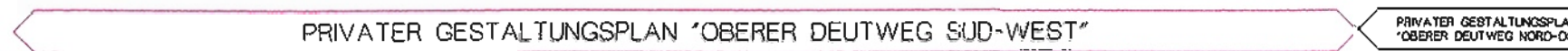
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "OBERER DEUTWEG NORD-OST"

**MANTELLINIENPLAN**

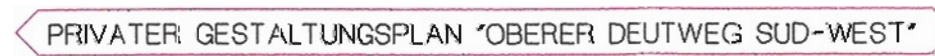
**M. 1:500**





MANTELLINIE A



MANTELLINIE B

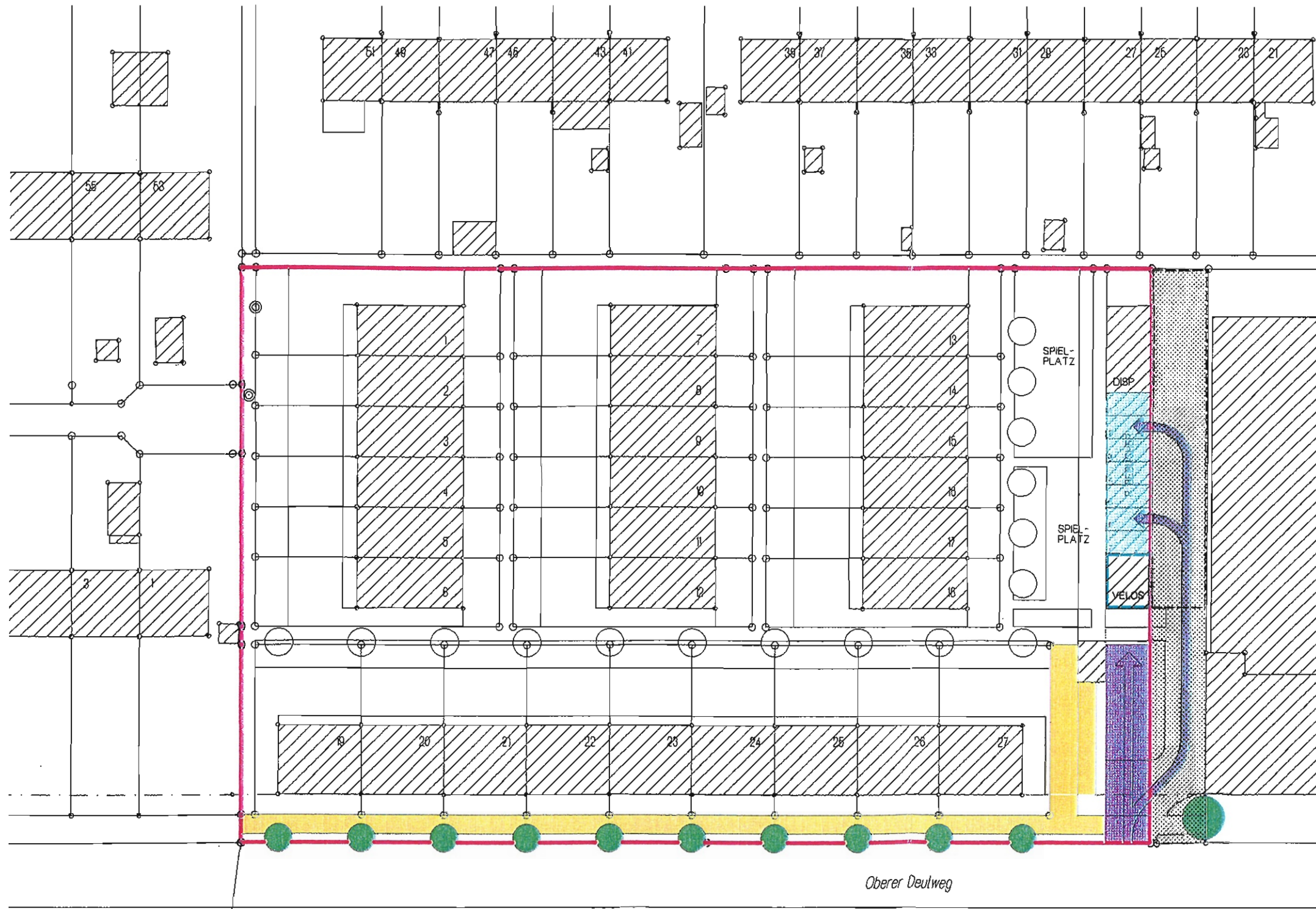


Legende:

-  Baubereiche für besondere Bauten gem. PBG und BZO der Stadt Winterthur
-  Baubereiche A und B

**PLAN ERSCHLIESSUNG PARKIERUNG  
 AUSSTATTUNG**

M. 1:500



Legende:

- Geltungsbereich
- Erschliessung für Fussgänger
- Erschliessung für Motorfahrzeuge
- Besucherplätze Motorfahrzeuge
- Besucherplätze Velos
- Alleebepflanzung entlang Oberer Deutweg
- Gemeinsamer Erschliessungsbereich für Gestaltungspläne „Oberer Deutweg Süd-West“ und „Oberer Deutweg Nord-Ost“
- Ueberbaurecht für 15-20 unterirdische Parkplätze

## Änderung der Bauvorschriften vom 23. Februar 2009

### Art. 2 Inhalt (geändert)

Der private Gestaltungsplan "Oberer Deutweg Süd-West" besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie aus folgenden verbindlichen Plänen:

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| a) Baubereichsplan 1:500   | Plan Nr. 1 vom <u>23.2.2009</u> |
| b) Mantellinienplan 1:500  | Plan Nr. 2 vom <u>23.2.2009</u> |
| c) Plan Erschliessung Parkierung Ausstattung 1:500<br><del>alle datiert vom 14.1.1997.</del> | Plan Nr. 3 vom 14.1.1997.       |

### Art. 4 Neubauten

Abs. 3 (geändert)

Die Flächen von Besonderen Gebäuden werden pro Haus wie folgt beschränkt:

- Hauseingangsbereich für Baubereiche A1 bis A3: max. 10m<sup>2</sup> zuzüglich max. 7m<sup>2</sup> für allfällige Vordachkonstruktionen,
- Gartenbereich: für alle Baubereiche max. 30 m<sup>2</sup>

### Art. 8 Gestaltung (geändert)

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

Die Dachformen der Baubereiche B bzw. A1 bis A3 sind unter sich und gegenseitig aufeinander abzustimmen.

Allfällige besondere Bauten sind in der Farb- und Materialgestaltung an die Siedlung anzupassen. Ebenso ist auf eine zurückhaltende Gestaltung zu achten.

## Erläuterungen:

Der Baubereichsplan 1:500 vom 14.1.1997 wird durch den Baubereichsplan vom 23.2.2009 ersetzt.

Der Mantellinienplan 1:500 vom 14.1.1997 wird durch den Mantellinienplan vom 23.2.2009 ersetzt.



KANTON ZÜRICH  
STADT WINTERTHUR

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „OBERER DEUTWEG SÜD-WEST“

MIT ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES WINTERTHUR

## GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

VON DER GRUNDEIGENTÜMERIN FESTGESETZT AM: 14.01.1997

DIE GRUNDEIGENTÜMERIN: \_\_\_\_\_

WINIMOD AG

**Winimod AG**  
Oberer Deutweg 4  
8411 Winterthur

*[Signature]* *[Signature]*

ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES VOM : 23. FEB. 1998

DER PRÄSIDENT:

DER SEKRETÄR:

*[Signature: W. Baumann]*

*[Signature]*

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM:

Von der Baudirektion  
genehmigt am 27. Aug. 1998

BDV Nr. 10151/98

Für die Baudirektion

*[Signature: Ch. Zimmerhals]*

VERFASSER:

WALTER HOLLENSTEIN  
ARCHITEKT SIA  
BÜHLACKERWEG 38  
8405 WINTERTHUR

14.1.1997

Privater Gestaltungsplan "Oberer Deutweg Süd-West"

\*\*\*\*\*

Mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates Winterthur

Bauvorschriften

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "Oberer Deutweg Süd-West" ist im zugehörigen Plan "Baubereiche" Mst. 1:500 festgehalten. Der Plan ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.

Art. 2 Inhalt

Der private Gestaltungsplan "Oberer Deutweg Süd-West" besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie aus folgende Plänen:

- |  |       |            |
|--|-------|------------|
| a) Baubereichsplan                           | 1:500 | Plan Nr. 1 |
| b) Mantellinienplan                          | 1:500 | Plan Nr. 2 |
| c) Plan Erschliessung Parkierung Ausstattung |       |            |
| 1:500  |       | Plan Nr. 3 |

alle datiert vom 14.1.1997.

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

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsplanbereich

die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

Art. 4 Neubauten

Abs. 1 Oberirdische Neubauten sowie neubauähnliche Umgestaltungen der bisherigen gewerblichen Bauten und Anlagen dürfen nur innerhalb der im Baubereichsplan bezeichneten Baubereiche für Hauptgebäude bzw. für "Besondere Gebäude" sowie unter den im Mantellinienplan festgelegten Mantellinien realisiert werden.

Abs. 2 Neue Hauptgebäude dürfen entweder drei Vollgeschosse aufweisen (wobei das dritte Geschoss als Attikageschoss auszubilden ist) oder zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Die Gebäudetiefe ist auf max. 11,5m beschränkt.

Abs. 3 Die Flächen von Besonderen Gebäuden werden pro Haus wie folgt beschränkt:

- Hauseingangsbereich: max. 10m<sup>2</sup> zuzüglich max. 7m<sup>2</sup> für allfällige Vordachkonstruktionen,
- Gartenbereich: max. 9m<sup>2</sup>

Abs. 4 Im übrigen haben sich Neubauten an die Vorschriften der BZO Winterthur für die Wohnzone W2/2.0 unter Mitbeanspruchung der Art. 48 und 49 der BZO für Arealüberbauungen zu halten.

Art. 5 Nutzweise und Lärmempfindlichkeitsstufe

In allen Baubereichen sind lediglich Wohnen und nichtstörendes Gewerbe zugelassen. Es sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV einzuhalten.

Im Baubereich B sind alle erforderlichen Massnahmen zum Schutze vor Strassenlärm des oberen Deutweges vorzukehren. Um die Funktion als Lärmriegel für die zurückliegenden Baubereiche A1 bis A3 zu erfüllen, sind die Neubauten im Baubereich B längs des oberen Deutweges als geschlossene Front mindestens zweigeschossig auszubilden.

Art. 6 Verkehrsführung und Umgebungsgestaltung

Für die neue Wohnüberbauung ist eine gemeinsame Tiefgarage zu realisieren, welche ab oberem Deutweg zu erschliessen ist. Oberirdische Besucherparkplätze sind nur im Bereich längs der Grenze zum Gestaltungsplan "Oberer Deutweg Nord-Ost" zulässig.

Die Zufahrt zur UT-Garage und zu den oberirdischen Besucherabstellplätzen ist mit jener für den angrenzenden Bereich des Gestaltungsplanes "Oberer Deutweg Nord-Ost" zu kombinieren. Unterhalt, Betrieb und Erneuerung richten sich nach Massgabe der beidseitigen Nutzungen. Für die Anordnung von 15 bis 20 unterirdischen Parkplätzen in der UT-Garage steht den Grundeigentümern im Gestaltungsplan "Oberer Deutweg Süd-West" das erforderliche Ueberbaurecht gemäss Plan "Erschliessung, Parkierung, Ausstattung" unentgeltlich zu.

Art. 7 Ausstattungen

Entlang des oberen Deutweges ist gemäss Plan "Ausstattung" eine Alleebepflanzung zu realisieren und dauernd beizubehalten.

Für das Gestaltungsplangebiet ist eine zentrale Wärmeversorgung zu erstellen.

Art. 8 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im ganzen und in den einzelnen Teilen gut zu gestalten. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.

Die Dachformen der Baubereiche B bzw. A1 bis A3 sind unter sich und gegenseitig aufeinander abzustimmen.

Art. 9 Etappierung

Bei etappenweiser Realisierung der künftigen Wohnüberbauung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens jeweils der Nachweis zu erbringen, dass ein Weiterbauen gemäss Gestaltungsplan möglich ist.

Art. 10 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Oberer Deutweg Süd-West" tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

---



Sondernutzungsplanung

# **PRIVATER GESTALTUNGSPLAN**

Änderung:

## **Oberer Deutweg Süd-West Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**

## Änderung des Gestaltungsplans

### Handlungsbedarf

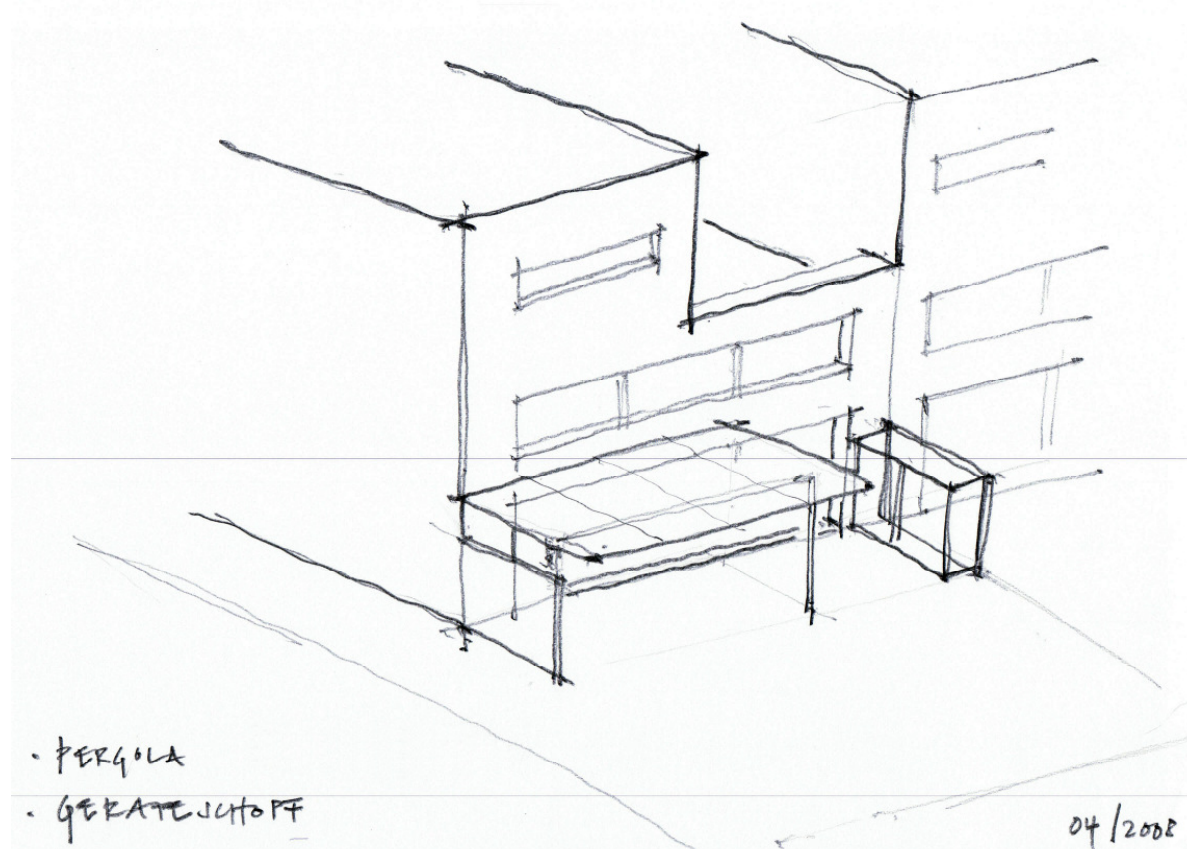
Die Bewohnerschaft der Siedlung Oberer Deutweg Süd-West schätzt die architektonische Qualität und das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung im Stadtgefüge. Seit einiger Zeit häufen sich die Wünsche nach einem gedeckten Sitzplatz oder einer Pergola im Garten an den westwärts orientierten Fassaden. Gemäss Gestaltungsplan vom 27. Aug. 1998 (Datum Genehmigung durch BD, Kt. ZH) sind jedoch die besonderen Bauten im Garten in einem von der Fassade abgesetzten Baubereich, an der gegenüber verlaufenden Parzellengrenze zu erstellen.

### Architektonische Qualität und Gesamterscheinungsbild der Siedlung

Mit der Änderung des Gestaltungsplans wird auch in Zukunft der architektonischen Qualität der Siedlung Rechnung getragen. Um in Zukunft den Wünschen der Bewohnerschaft Rechnung zu tragen, wird der Baubereich für die Besonderen Bauten im Garten direkt an die west orientierten Fassaden verlegt. Für die zukünftigen Besonderen Gebäude gelten weiterhin erhöhte gestalterische Anforderungen in diesem sensiblen Bereich vor den Fassaden. Der Baubereich definiert den Anordnungsperimeter, wo der gedeckte Sitzplatz oder die Pergola erstellt werden darf. Die Abmessungen und Proportionen des gedeckten Sitzplatzes oder der Pergola orientieren sich an der Gliederung der Fassade (siehe auch Ideenskizze).

### Ideenskizze

Um die architektonische Qualität der Siedlung zu wahren, gibt die folgende begleitende Ideenskizze die gestalterische Richtung an.



## Einwendungsverfahren

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 4 RPG und § 7 PBG hat vom 09. April – 15. Juni 2009 stattgefunden. Es sind keine Einwendungen gemacht worden.