

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 6. Juli 1994

1987. Sonderbauvorschriften Haldengut, Winterthur

Am 10. Januar 1994 setzte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur Sonderbauvorschriften für das Areal der Brauerei Haldengut nördlich der Rychenbergstrasse fest. Gegen diesen Beschluss sind keine Rekurse eingereicht worden. Am 20. Juni 1994 ersucht das Baupolizeiamt der Stadt Winterthur um die Genehmigung der Vorlage.

Die Sonderbauvorschriften ermöglichen die Umnutzung der für betriebliche Zwecke nicht mehr benötigten Bauten unter Beachtung einer guten städtebaulichen Lösung und der Erhaltung schutzwürdiger Bausubstanz. Dabei wird Wert auf eine vielfältige Nutzungsdurchmischung gelegt.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die vom Grossen Gemeinderat der Stadt Winterthur am 10. Januar 1994 festgesetzten Sonderbauvorschriften Haldengut werden genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, 8402 Winterthur (unter Beilage von fünf mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren der Sonderbauvorschriften), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baukurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 6. Juli 1994



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

Baupolizeiamt Vis.	Erlassung: 26.7.94 Aktionsstage: 13.5.94
Bausekretär	z. K. / Akten
Sekretariat BPA	direkt erledigen
Kanzlei BPA	Antrag an
Energieberater	Bespr. mit
Rechtsdienst	Bespr. organisieren
Bauinspektorat Ost	mit
Bauinspektorat West
Feuerpolizei
Baul. Zivilschutz
TERMIN:	Erledigung an Sekretariat BPA

Departement Bau	Geschäft:	Akten Nr.
Visum: UO	Termin:	Eing. Dat. 2. Juli 1994
Kopie	* Bitte Erledigungsvermerk an Sekr. Vorsteher	
<input checked="" type="checkbox"/> WS	<input type="checkbox"/> üS	<input checked="" type="checkbox"/> z. K. / Akten
<input type="checkbox"/> ASP	<input type="checkbox"/> AV	<input type="checkbox"/> direkte Erledigung
<input type="checkbox"/> HS	<input type="checkbox"/> ASG	<input type="checkbox"/> schriftl. Vorlage / Antrag an:
<input type="checkbox"/> AHB	<input type="checkbox"/> AGU	<input type="checkbox"/> Kontakt aufnehmen mit:
<input type="checkbox"/> TB	<input type="checkbox"/> AE	<input type="checkbox"/> Besprechung organisieren mit:
<input type="checkbox"/> ATB	<input type="checkbox"/> ASI	<input type="checkbox"/> Akten BPA
<input type="checkbox"/> ABP	<input type="checkbox"/> RD	
<input type="checkbox"/> VA		



Sonderbauvorschriften Haldengut

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 10. Januar 1994

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident:

E. K. ...

Der Sekretär:

... ..

Vom Regierungsrat am: **6. Juli 1994**

mit Beschluss Nr. **1987**

genehmigt:

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:
In Vertretung












Hirschi

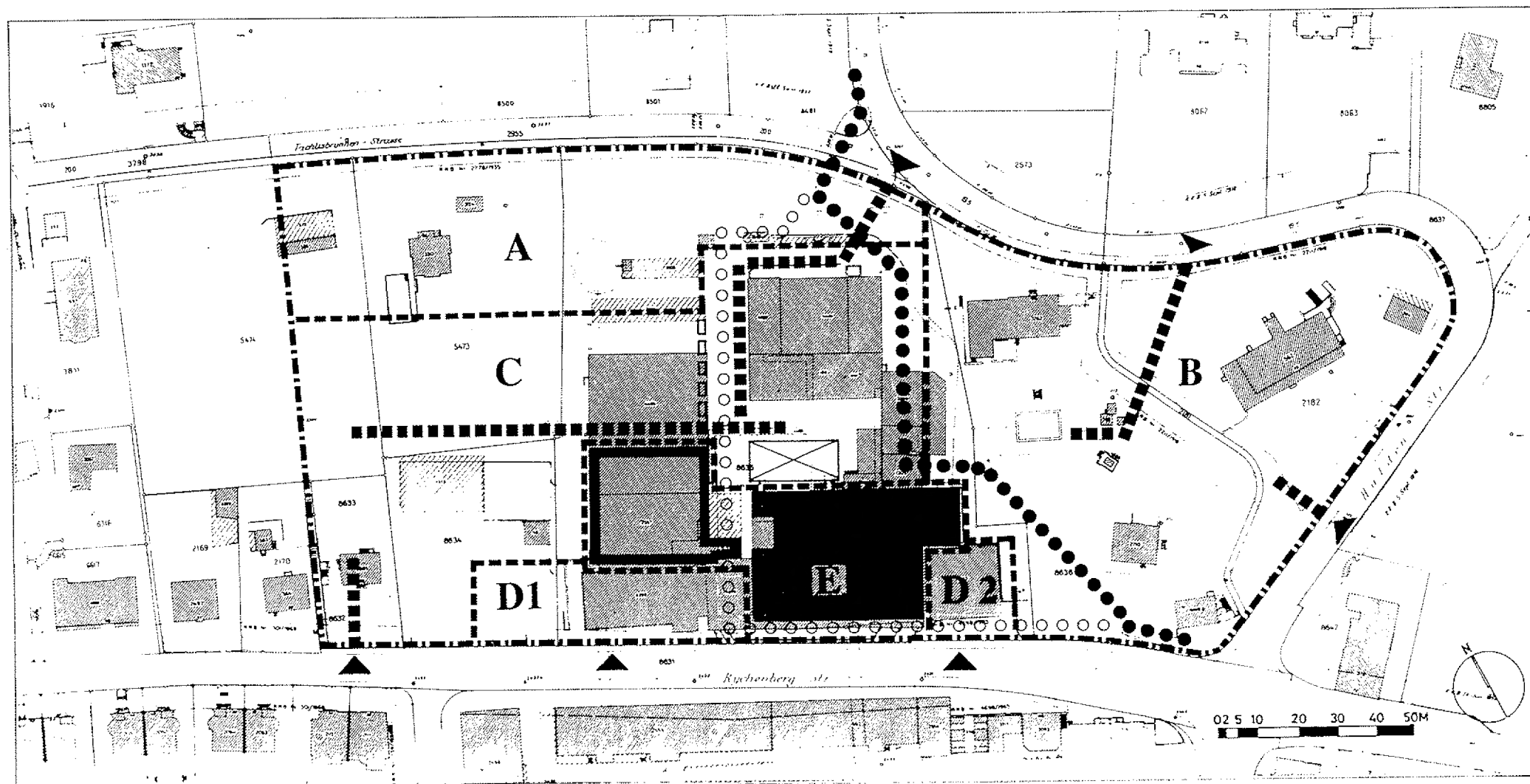
Hirschi



Sonderbauvorschriften Haldengut:
Plan

Legende:

- | | | | |
|---|-----------------------|---|---------------------------|
|  | Geltungsbereich |  | Einfahrtsbereich |
|  | Sektorenbegrenzung |  | Notzufahrt |
|  | Unterteilung Sektor C |  | öffentlicher Fussweg |
|  | Sektorenbezeichnung |  | alternative Linienführung |
|  | Um- oder Ersatzbauten |  | Platzgestaltung |
|  | erhaltenswerte Bauten | | |



Geltungsbereich

Art. 1

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet.

**Verhältnis zur kommunalen
Bau- und Zonenordnung**

Art. 2

Soweit diese Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 11. März 1986.

Zweck

Art. 3

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften bezwecken:

- eine gute städtebauliche Lösung für das Gesamtareal
- eine gute Gestaltung und Einordnung im einzelnen
- eine vielfältige Nutzungsmischung
- die Erhaltung von schutzwürdigen und für eine Umnutzung geeigneten Teilen der Altbausubstanz
- eine rationelle Erschliessung
- die Beibehaltung und Erneuerung der für die Brauerei betrieblich erforderlichen Bauten und Anlagen

Gemeinsame Bestimmungen

Art. 4

- 1 Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- 2 Die arealinternen Gebäudeabstände können verkleinert werden, soweit keine feuerpolizeilichen oder wohnhygienischen Anforderungen dagegen sprechen.
- 3 Es gelten folgende Grundmasse:

Sektor	zulässige Geschossfläche *) m ²	Mindestwohnanteil %	zulässiges Volumen m ³	Freiflächenziffer %
A	3'005	80	-	40
B	5'435	60	-	40
C	14'270	20	-	20
D1 und D2	-	-	19'000	-
E	innerhalb bestehendem Volumen	-	bestehendes Volumen	-

**) Ermittlung der Geschossfläche gemäss § 255 Abs. 1 rev. PBG für alle anrechenbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen*

Bestimmungen für den Sektor A

Art. 5

- 1 Der Sektor A ist insbesondere für Wohnungsbau und für nicht störendes Gewerbe bestimmt.
- 2 Es muss bezüglich Massstäblichkeit der Bauten auf eine sorgfältige Ausbildung des Uebergangsbereichs geachtet werden, insbesondere zur anschliessenden Wohnzone.
- 3 Die Bauten entlang der Tachlisbrunnenstrasse dürfen höchstens 3 Vollgeschosse sowie eine maximale Gesamtlänge von 3/4 der Anstosslänge des Sektors A entlang der Tachlisbrunnenstrasse aufweisen.

Bestimmungen für den Sektor B

Art. 6

- 1 Der Sektor B ist insbesondere für Wohnungsbau, für nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es soll eine feinstrukturierte punktuelle Bebauungsart mit höchstens 3 Vollgeschossen angestrebt werden, damit der parkartige Charakter dieses Gebietes erhalten bleibt. Dabei ist auf die besondere topografische Situation einzugehen.
- 3 Die bestehenden Bauten können um- und ausgebaut werden oder durch Bauten, die den vorstehenden Bestimmungen entsprechen, ersetzt werden.

Bestimmungen für den Sektor C

Art. 7

- 1 Der Sektor C ist für Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störendes Gewerbe, Wohnungsbau, kulturelle Nutzungen sowie Schulung und Ausbildung bestimmt.
- 2 Die bestehenden Bauten können neu- und ausgebaut oder durch Bauten, die den nachstehenden Bestimmungen entsprechen, ersetzt werden.
- 3 Neubauten dürfen östlich des öffentlichen Fussweges (Hauptvariante) die Kote von 480 m ü.M., westlich davon die Kote von 470 m ü. M. nicht übersteigen. Darüber sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Oberlichter, Liftüberfahrten und dergleichen bis maximal 10% der Dachfläche zulässig.
- 4 Im Interesse einer abwechslungsreichen Dachlandschaft dürfen 30% der Dachflächen die Kote von 467 m ü. M. nicht übersteigen.
- 5 Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.
- 6 Ein Zusammenbauen mit Bauten im Sektor D1 ist zulässig.

**Bestimmungen
für die Sektoren D1, D2**

Art. 8

- 1 Die Sektoren D sind für Bauten und Anlagen der Brauerei bestimmt.
- 2 Neubauten dürfen die Kote von 470 m ü. M. nicht übersteigen. Darüber sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Oberlichter, Liftüberfahrten und dergleichen bis maximal 20% der Dachfläche zulässig. Davon ausgenommen sind bestehende Bauten.
- 3 Flachdächer neu erstellter Gebäude sind nach Möglichkeit zu begrünen.
- 4 Ein Zusammenbauen mit Bauten im Sektor C ist zulässig, mit Bauten im Sektor E nur, sofern die heutige Gesamtwirkung der im Plan schraffierten Bauten erhalten bleibt.

**Bestimmungen
für den Sektor E**

Art. 9

- 1 Im Sektor E sind insbesondere Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe, Gastronomie mit Nebenbetrieben, kulturelle Einrichtungen, Schulung, Ausbildung und Wohnungen zulässig.
- 2 Die im zugehörigen Plan bezeichneten, erhaltenswerten Bauten dürfen innerhalb des bestehenden Volumens um- und ausgebaut werden. Sie sollen in ihrer Erscheinung und Ambiance gepflegt werden.
- 3 Die im zugehörigen Plan bezeichneten Um- und Ersatzbauten dürfen innerhalb des bestehenden Volumens um- und ausgebaut werden. Sie können aber auch durch Neubauten, die sich an die Abmessungen der bestehenden Bauten halten, ersetzt werden.
- 4 Die Zwischenräume zwischen den zu erhaltenden Bauten dürfen mit Leichtkonstruktionen überdeckt werden.
- 5 Ein Zusammenbauen mit Bauten im Sektor D ist zulässig, sofern die heutige Gesamtwirkung der im Plan schraffierten Bauten erhalten bleibt.

Erschliessung

Art. 10

- 1 Die im Plan bezeichnete Fusswegverbindung muss dauernd öffentlich zugänglich bleiben. Sie soll in der Regel eine Breite von 2.5 m aufweisen. Die Linienführung ist im Rahmen der Umgebungsgestaltung festzulegen. (Alternative Linienführungen gemäss Plan)
- 2 Die Bereiche für Zufahrten und Notzufahrten sind im Plan schematisch festgehalten.
- 3 Bauten und Anlagen, welche hauptsächlich der Erschliessung dienen (z.B. Garagen), können über die Sektorengrenzen hinweg zusammengebaut werden.
- 4 Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der im jeweiligen Projekt vorgesehenen Nutzung. Die nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätze sind überwiegend unterirdisch anzuordnen.
- 5 Die oberirdischen Zufahrten sind als verkehrsberuhigte Strassen zu gestalten.
- 6 Bauten und Anlagen sind ab standortgerechten Zentralen mit Wärme zu versorgen, soweit sie nicht an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Für bereits bestehende Bauten können besondere Regelungen getroffen werden.

Lärmempfindlichkeitsstufen

Art. 11

Den Sektoren dieser Sonderbauvorschriften werden folgende Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

Sektoren A und B Stufe II

Sektoren C, E und D2 Stufe III

Sektor D1 Stufe IV

Etappierung

Art. 12

1 Bauten und Anlagen nach diesen Sonderbauvorschriften können in Etappen realisiert werden.

2 Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn der Nachweis über eine gute Gesamtgestaltung des entsprechenden Sektors erbracht und die zweckmässige Erschliessung betroffener Nachbarsektoren sichergestellt ist.

3 Mit der ersten Baubewilligung, welche sich auf die vorliegenden Sonderbauvorschriften stützt, und welche über Umbau oder betriebliche Anpassung und Erneuerung bestehender Gebäude hinausgeht, werden diese für den gesamten Geltungsbereich verbindlich.

Inkrafttreten

Art. 13

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.