



KANTON ZÜRICH STADT WINTERTHUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „GÄSSLI“

(VON DER BAUDIREKTION MIT BDV NR. 986/99 AM 4.8.99 GENEHMIGT)

AENDERUNG DER GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN MIT ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES WINTERTHUR

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM:

KAT. NR. 4455, 4458, 4639, 4640
ERBEN DER FRAU DR. M. NÄGELI-GSELL
VERTRETEN DURCH DR. H. KUNDERT,
RECHTSANWALT, WINTERTHUR

KAT. NR. 6829
RUDOLF THOMA WINTERTHUR
UND ERBEN DES J.R. SCHICKLI:
DORA SCHICKLI-SCHOCH, WINTERTHUR
PAULINE RYF-SCHICKLI, BIRCHWIL
ELSBETH GUIDI-SCHICKLI, SCHAFFHAUSEN

KAT. NR. 3969, 4641, 4642
STADT WINTERTHUR

H. Kundert

Thoma

RS

Stadt Winterthur
Departement Finanzen

R. Stahel

R. Stahel, Stadtrat

*unter Auflagen gemäss
Beschluss Nr. 2001/1008*

ZUSTIMMUNG DES GROSSEN GEMEINDERATES VOM: *9. April 2001*

DER PRÄSIDENT:

[Signature]

DER SEKRETÄR:

A. Frauenfelder

IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM:

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM: *10. Juli 2001* *BDV Nr. 840*

FÜR DIE BAUDIREKTION:

Ch. Zimmerhake

VERFASSER:
WALTER HOLLENSTEIN
ARCHITEKT SIA
RUDOLF-DIESEL-STR. 5
8404 WINTERTHUR

Bauvorschriften

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes „Gässli“ ist im zugehörigen „Baubereichsplan“ Mst. 1:500 festgehalten. Der Plan ist integrierender Bestandteil dieser Bauvorschriften.

Art. 2 Inhalt

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

- a) Baubereichsplan 1:500 Nr. 1
 - b) Mantellinienplan 1:500 Nr. 2
 - c) Plan Erschliessung, Parkierung, Ausstattung 1:500 Nr. 3
- alle datiert vom 20.6.1997 / rev. 16.11.1998

Lediglich informatischen Charakter haben

- Plan Projektidee
- Plan Landumlegung
- Machbarkeitsstudie Lärmschutz

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsbereich die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie der kommunalen Bau- und Zonenordnung über die Kernzonen (Kernzone K/III Seen).

Art. 4 Bestehende Gebäude

- 4.1. Beim „Doktorhaus“ Vers. Nr. 392 (Tösstalstr. 247) handelt es sich um ein schutzwürdiges Gebäude. Es darf nicht abgebrochen, jedoch unter Rücksichtnahme auf die seinen Schutzcharakter definierenden Erscheinungsformen und Stilelemente um- und ausgebaut werden.

Neubauten im Baubereich C haben auf die Schutzwürdigkeit des Doktorhauses Rücksicht zu nehmen.

- 4.2. Im Bereich des Gebäudes Vers. Nr. 391 (Tösstalstr. 249) besteht ein Altlastenverdacht. Die erforderlichen Abklärungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorgenommen.

- 4.3. Mit der Erhaltung des Wohn- und Gewerbegebäudes Vers. Nr. 389 (Tösstalstr. 253) ist (allein oder zusammen mit Vers. Nr. 704, Tösstalstr. 251) längerfristig zu rechnen. Solange eine Neuüberbauung im Sinne dieser Bauvorschriften unterbleibt, gelten vollumfänglich die Vorschriften der BZO Winterthur gemäss Art. 3

- 4.4. Die in den Kernzonen erforderliche Bewilligung für Gebäudeabbrüche gilt auch für Teilüberbauungen gemäss den Vorschriften dieses Gestaltungsplanes als erteilt, soweit die Etappen den Anforderungen von Art. 10 entsprechen.

Art. 5 Neubauten

- 5.1. Die Lage von oberirdischen Neubauten sowie die maximal zulässigen Gebäudelängen ergeben sich aus dem Plan Nr. 1 „Baubereichsplan“ (Baubereiche A – C). Die Bewilligung für die Ueberstellung der Baulinien längs der Tösstalstrasse im Baubereich B1 gilt als erteilt (städtebauliche Gründe im Zusammenhange mit der Erhaltung des „Doktorhauses“ gemäss Art. 4.1.).
- 5.2. Werden innerhalb eines Baubereiches mehrere (zusammengebaute) Hauptgebäude erstellt, so gilt (unabhängig vom Aneinanderstossen verschiedener Baubereiche) unter Vorbehalt wohnhygienischer Anforderungen ein Gebäudeabstand von mindestens 7,0 m. Untergeordnete Fassadenvorsprünge ohne Fenster zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen sind bis zu einem Gebäudeabstand von mindestens 6,0 m zulässig. Im Verhältnis zum „Doktorhaus“ sind die Abstände gemäss Baubereichsplan massgebend (Plan Nr. 1).
- 5.3. Die Gebäudetiefe ist in allen Baubereichen auf 14 m beschränkt. Vorgelagerte, bauliche Schallschutzmassnahmen (Art. 6.3.) und Balkone werden auf die Gebäudetiefe nicht angerechnet.
- 5.4. Die Zahl der zulässigen Geschosse beträgt
Baubereiche A und B1: 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, 1 anrechenbares Untergeschoss
Baubereich B2: 3 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse, jedoch ohne Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss.
Baubereich C: 1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoss, 1 anrechenbares Untergeschoss
- 5.5. Die Erdgeschosshöhe richtet sich nach Art. 22 Abs. 2 BZO. Für die Gebäude- und Firsthöhen ist der Mantellinienplan massgebend.
- 5.6. Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie die Anforderungen von Art. 57 BZO erfüllen.

Art. 6 Nutzweise und Lärmempfindlichkeitsstufe

- 6.1. In allen Baubereichen sind Wohnen und nicht störendes Gewerbe zugelassen. In den Baubereichen A, B1 und C sind auch mässig störende Gewerbe zugelassen.
- 6.2. Im gesamten Gestaltungsplanareal sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV einzuhalten.
- 6.3. In den Baubereichen längs der Tösstalstrasse sind alle erforderlichen Massnahmen zum Schutze vor Strassenlärm vorzukehren.

Art. 7 Erschliessung

- 7.1. Für die Ueberbauung des Gestaltungsplanareals ist eine gemeinsame Tiefgarage zu realisieren, welche ab Kanzleistrasse zu erschliessen ist. Diese Erschliessung ist gemäss Vertrag vom 20.2./11.9.1996 sichergestellt und vom Stadtrat mit Beschluss vom 11.9.1996 genehmigt.
- 7.2. Aufgrund der besonderen Erschliessungsverhältnisse sind Besucherparkplätze ebenfalls in der Tiefgarage anzuordnen und separat auszuscheiden.
- 7.3. Der im Plan Nr. 3 „Erschliessung, Parkierung und Ausstattung“ gelb bezeichnete Fusswegbereich ist der Oeffentlichkeit dauernd zugänglich zu halten.
- 7.4. Ein ausbaufähiges Wärmeversorgungskonzept ist im Rahmen der etappenweisen Ueberbauung (Art. 10) auszuarbeiten.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

- 8.1. Die beiden im Plan Nr. 3 eingetragenen Bäume (Blutbuche und Linde) sind zu schützen, zu erhalten und bei Abgang in angemessener Form zu ersetzen.
- 8.2. Entlang der Tösstalstrasse ist gemäss Plan Nr. 3 eine Alleebeplantzung zu realisieren und dauernd beizubehalten, im einzelnen gemäss den im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festzulegenden Auflagen.
- 8.3. Für die Beplantzung der Aussenräume, insbesondere des Areales zwischen den Baubereichen A und B2 sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Unter Berücksichtigung der Etappierung ist eine angemessene Kinderspielfläche auszuscheiden.

8.4 *Siehe Beilage*

Art. 9 Gestaltung

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

Art. 10 Etappierung

Die Bauten gemäss Gestaltungsplan können etappenweise realisiert werden. Im Baubewilligungsverfahren für die Realisierung einzelner Etappen ist (auch unter der Voraussetzung des zeitweiligen Weiterbestandes einzelner Objekte längs der Tösstalstrasse) der Nachweis zu erbringen, dass ein Weiterbauen gemäss Gestaltungsplan möglich bleibt.

Art. 11 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „Gässli“ tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

16.11.1998 / 10.11.2000

LEGENDE

-  Geltungsbereich
-  Baubereich A 3-geschossig
Max. Gebäudelänge 30 m
-  Baubereich B 3-geschossig
Max. Gebäudelänge 25 m
-  Baubereich C 1-geschossig
-  Best. Baulinie RRB Nr. 4361/1970
-  Projektidee

Privater Gestaltungsplan "Gässli"
Tösstalstrasse / Kanzleistrasse
8405 Winterthur

Plan Nr. **1**

BAUBEREICHSPAN

1 : 500

8404 Winterthur 20. 6. 1997 rev. 16. 11. 1998
W. Hollenstein Architekt SIA 8404 Winterthur



LEGENDE

 Baubereich A 3-geschossig
Max. Gebäudelänge 30 m

 Baubereich B 3-geschossig
Max. Gebäudelänge 25 m

 Baubereich C 1-geschossig

 Best. Baulinie RRB Nr. 4361/1970

 Projektidee

Privater Gestaltungsplan "Gässli"
Tösstalstrasse / Kanzleistrasse
8405 Winterthur

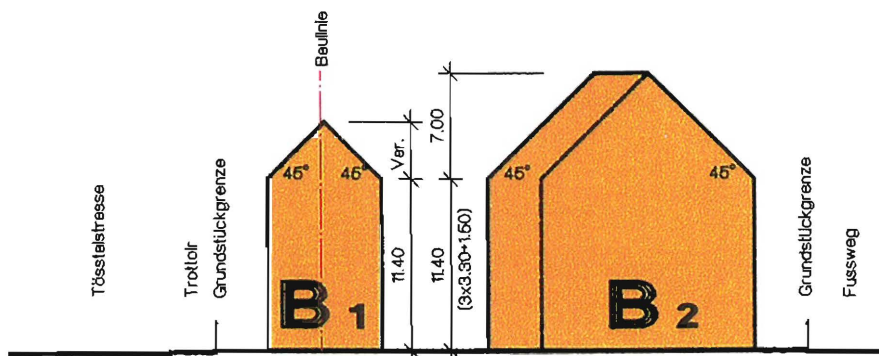
Plan Nr. **2**

MANTELLINIENPLAN

1 : 500

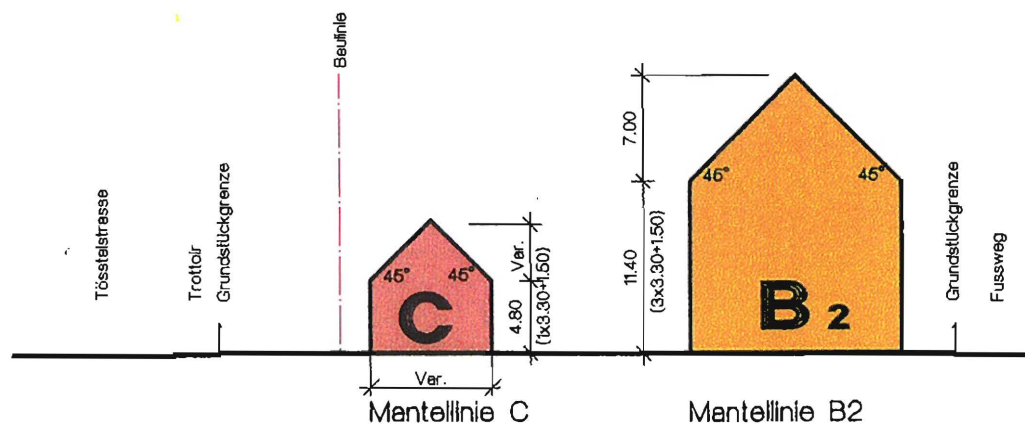
8404 Winterthur 20. 6. 1997
W. Hollenstein Architekt SIA

rev. 16. 11. 1998
8404 Winterthur



Mantellinie B1 Mantellinie B2

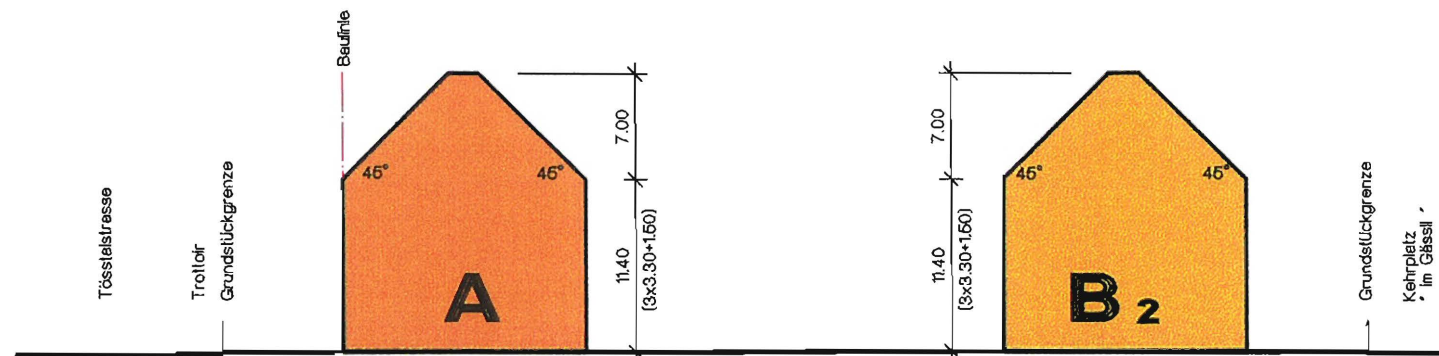
Privater Gestaltungsplan "Gässli"



Mantellinie C

Mantellinie B2

Privater Gestaltungsplan "Gässli"



Mantellinie A

Mantellinie B2

Privater Gestaltungsplan "Gässli"

LEGENDE

-  Geltungsbereich
-  Erschliessung für Fussgänger
-  Erschliessung für Motorfahrzeuge
gem. sep. Landumlegungs- und
Erschliessungs-Vertrag vom 20.2.96
-  Alleebepflanzung
-  Bestehende geschützte Bäume
-  Projektidee

Privater Gestaltungsplan "Gässli"
Tösstalstrasse / Kanzleistrasse
8405 Winterthur

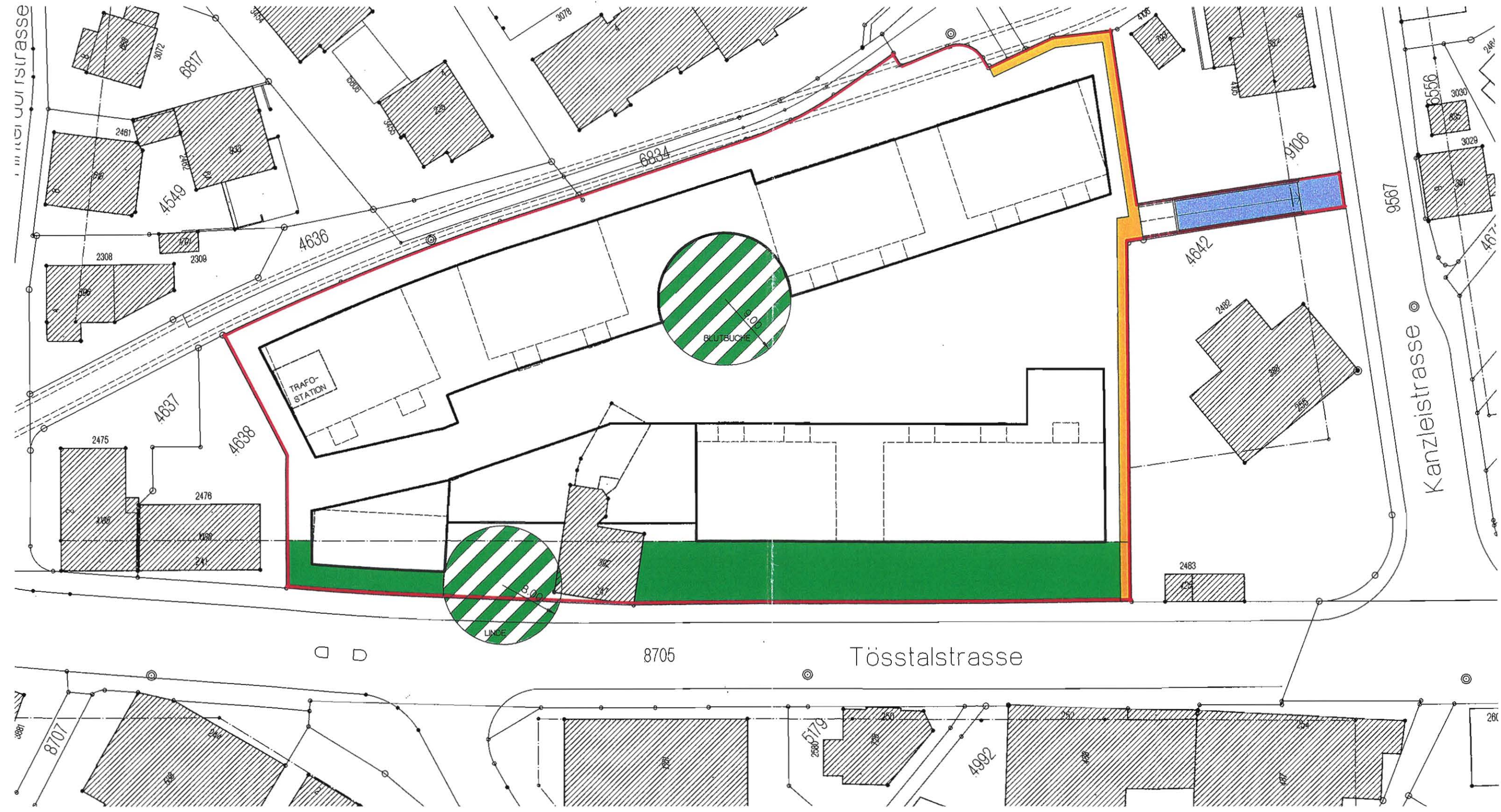
Plan Nr.

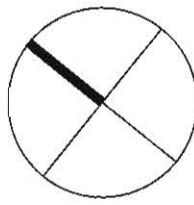
3

PLAN ERSCHLIESSUNG PARKIERUNG AUSSTATTUNG 1 : 500

8404 Winterthur 20. 6. 1997
W. Hollenstein Architekt SIA

rev. 16. 11. 1998
8404 Winterthur





LEGENDE

- Geltungsbereich
- Projektierte Grenzen
- Bestehende Grenzen
- Neuzuteilung Nägelis Erben
- Neuzuteilung Stadt Winterthur
- Neuzuteilung (Teilfläche) R. Thoma
- Neuzuteilung (Teilfläche) Erben J.R. Schickli
- Miteigentum aller Grundeigentümer

Privater Gestaltungsplan "Gässli"
Tösstalstrasse / Kanzleistrasse
8405 Winterthur

LANDUMLEGUNGSPLAN 1 : 500

8404 Winterthur 20.6.97
W. Hollenstein Architekt SIA
rev.16.11.98
8404 Winterthur

