

KANTON ZÜRICH

STADT WINTERTHUR

## PRIVATER GESTALTUNGSPLAN IN WANNEN, 8406 WINTERTHUR

MIT ZUSTIMMUNG DES STADTRATES WINTERTHUR

INHALT :      - ÜBERSICHTSPLAN (NICHT BESTANDTEIL GESTALTUNGSPLAN)  
                 - BAUVORSCHRIFTEN ( ART. 1 BIS 15 )  
                 - PLÄNE 9684 - 11 / - 12 / - 13 / - 14

ZUSTIMMUNG DES STADTRATES WINTERTHUR VOM 7. DEZEMBER 1994 :

DER STADTPRÄSIDENT :



DER STADTSCHREIBER :



IM AMTSBLATT AUSGESCHRIEBEN AM : 16. Dez. 1994

24. Sep. 1997

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZÜRICH AM  
MIT BESCHLUSS NR. 2052

GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRAT,  
DER STAATSSCHREIBER :

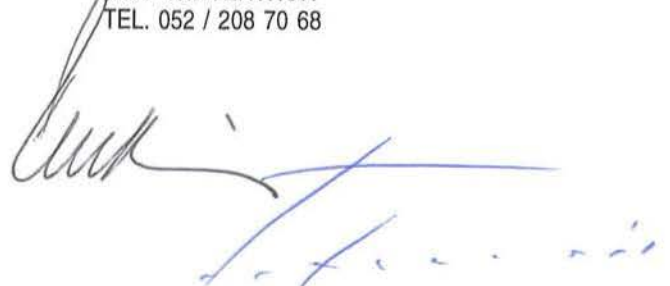


GRUNDEIGENTÜMER :

MASCHINENFABRIK RIETER AG  
KLOSTERSTRASSE 20  
8406 WINTERTHUR

RIETER IMMOBILIEN  
SCHILLERSTRASSE 2  
8406 WINTERTHUR  
TEL. 052 / 208 70 68

OKTOBER 1993



# P r i v a t e r   G e s t a l t u n g s p l a n   "I N W A N N E N"

---

## B A U V O R S C H R I F T E N

\*\*\*\*\*

### Art. 1   Geltungsbereich

Das Gebiet des Gestaltungsplanes "In Wannen" ist im Plan Nr. 9684-11 (Geltungsbereich) vom 3.3.1992, revidiert 11.10.1993, abgegrenzt.

### Art. 2   Bestandteile

Der Gestaltungsplan "In Wannen" setzt sich zusammen aus diesen Bauvorschriften sowie den folgenden Plänen (alle Mst. 1:500):

- 9684-11: Geltungsbereich/Erschliessung
- 9684-12: Baubereiche/Umgebung
- 9684-13: Parkierung
- 9684-14: Bachgestaltung

### Art. 3   Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsplanbereich das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die kommunale Bau- und Zonenordnung (Stichtag 1.2.1992).

#### Art. 4 Ueberbauung

Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan "Baubereiche" ausgeschiedenen Flächen erstellt werden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Baubereichsplan festgelegt. Für die Baubereiche nordöstlich der Spielstrasse sind die im Plan "Geltungsbereich" eingetragenen Erdgeschoss-Koten verbindlich. Die Dachformen richten sich nach Art. 5 der Bauvorschriften.

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

#### Art. 5 Dachformen

Alle Trauf- und Firstlinien müssen waagrecht verlaufen. Abstufungen der Dächer haben der Hangneigung zu folgen. Im übrigen gelten für die Dächer der verschiedenen im Plan "Baubereiche" festgehaltenen Gebäudetypen folgende Vorschriften:

##### Typen A und B

Die zweigeschossigen Gebäudeteile sind mit Flachdächern zu decken. Die dreigeschossigen Gebäudeteile sind mit gegen die nordostseitige Grenze geneigten Pultdächern zu decken (Neigung maximal 20°).

##### Typ C

Alle Gebäude sind mit Flachdächern oder mit flachgeneigten Dächern (Neigung maximal 10°) zu decken.

Typ D

Die dreigeschossigen Gebäude sind mit Pult- oder Flachdächern zu decken. Für die Zwischenbauten sind Flachdächer vorgeschrieben.

Art. 6 Besondere Gebäude

In den im Plan "Baubereiche" dafür ausgeschiedenen Gebieten können "Besondere Gebäude" mit einer Maximalhöhe von 3m über dem gestalteten Terrain erstellt werden (beispielsweise als Geräte- oder Veloräume und dgl.) Die einzelnen Baubereiche zwischen den Haustypen C dürfen bis zu einem Drittel, die einzelnen Baubereiche längs der Spielstrasse bis zu zwei Dritteln ihrer jeweiligen Fläche mit Besonderen Gebäuden überstellt werden.

Die Besonderen Gebäude sind etappenweise (vgl. Art. 16) nach einem einheitlichen Gestaltungsprinzip zu realisieren, wobei Flach- oder Pultdächer zulässig sind.

Art. 7 Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Geltungsbereich dieses Gestaltungsplanes sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe zulässig.

Im Gestaltungsplangebiet gilt gemäss § 43 LSV die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 8 Ausnützung

Die im Plan "Baubereiche" angegebenen Bruttogeschossflächen sind Richtwerte. Insgesamt darf für das Gestaltungsplangebiet die Ausnützung für die Regel-

bauweise zusätzlich Arealüberbauungszuschlag nicht überschritten werden. Interne Verschiebungen sind im Rahmen der vorgegebenen Baukuben zulässig.

Art. 9 Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt einerseits über die Stichstrasse "In Wannen", andererseits über die Rainstrasse.

Im übrigen ist das in den Plänen "Erschliessung" und "Parkierung" dargestellte Erschliessungskonzept verbindlich. Soweit nichts anderes festgelegt ist (Notzufahrten), bleibt das Wegnetz den Fussgängern vorbehalten.

Art. 10 Parkierung

Die Pflichtabstellplätze sind gemäss Plan "Parkierung" in den beiden Tiefgaragen anzulegen. Die Besucherparkplätze sind in den bezeichneten Bereichen an der Strasse "In Wannen" und an der Rainstrasse zu realisieren.

Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen sind in ausreichender Anzahl in den in den Plänen angegebenen Bereichen anzuordnen.

Art. 11 Ausstattungen

Auf dem im Plan "Baubereiche/Umgebung" als "Spielbereich" bezeichneten Gebiet ist ein Kinderspielplatz mit zweckmässiger Ausstattung einzurichten. Analoges gilt für die "Spielstrasse". Die Realisierung dieser Ausstattungen richtet sich nach der Etappierung der Ueberbauung.

Im Baubereich, welcher östlich an den Spielbereich anschliesst, darf nur eine Nichtwohnnutzung realisiert werden (beispielsweise Atelier, Laden, Gemeinschaftsraum).

Art. 12 Energieversorgung

Für die jeweiligen Bauetappen sind gemeinschaftliche, dem Stand der Technik entsprechende Heizanlagen zu realisieren.

Art. 13 Oeffentliches Gewässer

Das teilweise eingedolte öffentliche Gewässer im nordwestlichen Bereich des Gestaltungsplanes ist unter Rücksichtnahme auf die neu projektierte öffentliche Kanalisation der Stadt Winterthur gemäss den Anordnungen des vorliegenden Gestaltungsplanes umzulegen (Plan "Bachgestaltung").

Art. 14 Gestaltung

Die nach dem vorliegenden Gestaltungsplan erstellten Bauten und deren Umschwung müssen gut gestaltet sein und sich gut in ihre Umgebung einordnen.

Art. 15 Etappierung

Bauten und Anlagen nach diesem Gestaltungsplan können in Etappen realisiert werden. Gebäude der Typen A (Reihenhäuser) und B (Etagenwohnungen) sind dabei untereinander vollständig auswechselbar. Die jeweiligen Etappen und die zugehörigen Erschliessungsanlagen sind aufeinander abzustimmen.

ÜBERBAUUNG  
IN WANNEN  
WTHUR-DÄTTNAU  
BAUHERRSCHAFT  
RIETER IMMOBILIEN AG  
SCHILLERSTRASSE 2  
8408 WINTERTHUR  
TEL. 052 / 208 70 88

GESTALTUNGSPLAN

GELTUNGSBEREICH /  
ERSCHLIESSUNG  
MASSSTAB 1 : 500  
PLANGRÖSSE 84 / 80  
GEZEICHNET sch  
DATUM 08.03.1992  
REVIDIERT 19.05.1992 tw  
REVIDIERT 11.10.1993 tw

RUEDI LATTMANN  
ARCHITEKT ETH / SIA  
TÖSSTALSTRASSE 14  
8400 WINTERTHUR  
TEL. 052 / 213 90 51  
FAX. 052 / 213 93 61

Maschinenfabrik Rieter A.G.

RIETER IMMOBILIEN AG

DIE GRUNDEIGENTÜMER

DATUM

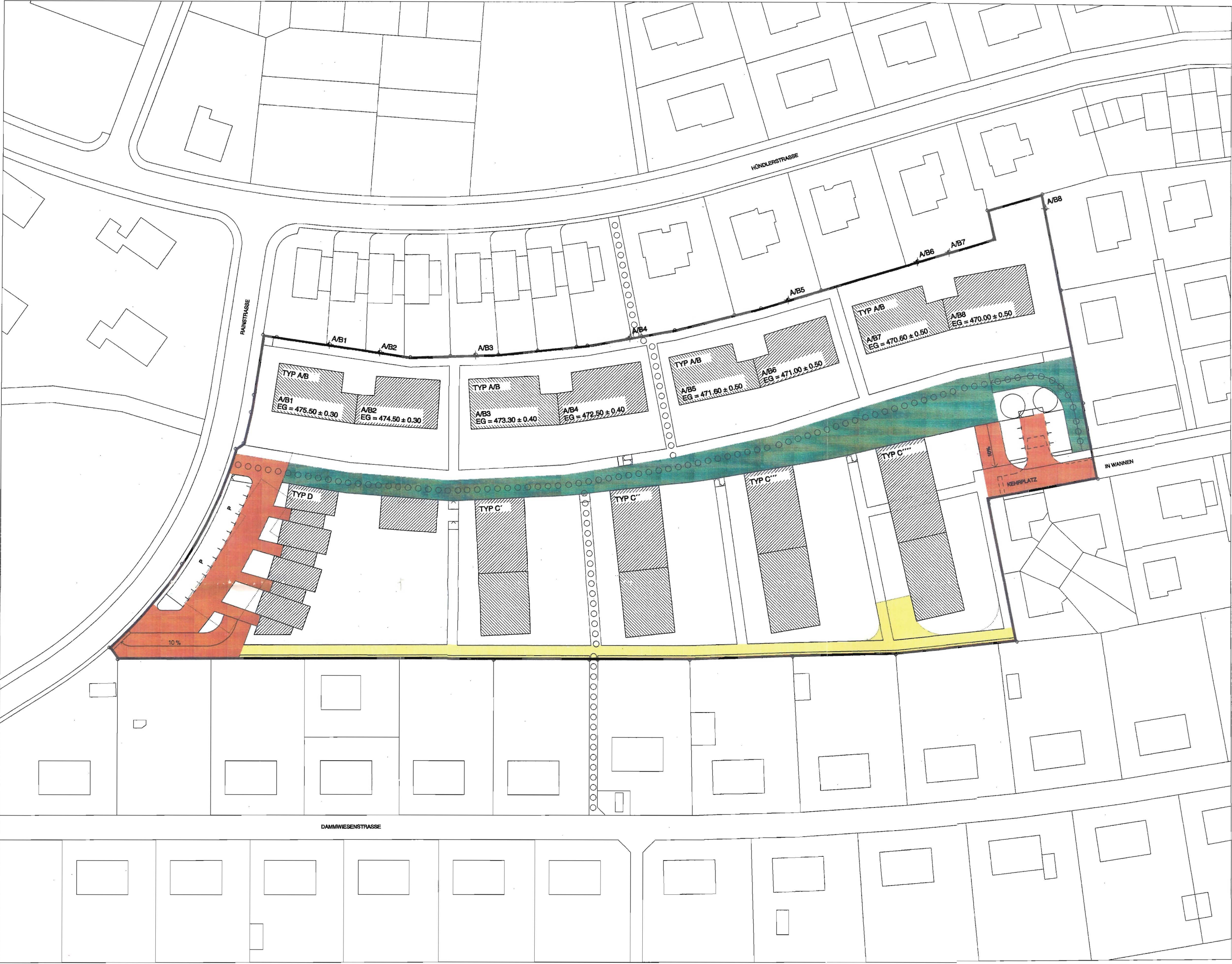
25. OKT. 1993

Im Namen des Stadtrates,  
Der Stadtpräsident:  
Der Stadtschreiber:

7. Dez. 1994

VOM REGIERUNGSRAT AM  
MIT BESCHLUSS NR. 2052 GENEHMIGT.  
VOR DEM REGIERUNGSRAT,  
DER STAATSSCHREIBER:

24. Sep. 1997



LEGENDE GELTUNGSBEREICH / ERSCHLIESSUNG

- GELTUNGSBEREICH GESTALTUNGSPLAN
- ZUFARTEN PARKPLÄTZE
- ZUFART FEUERWEHR / NOTZUFART
- NOTZUFART
- ÖFFENTLICHER DURCHGANG FÜR FUSSGÄNGER

LEGENDE HÖHENANGABEN

- A/B5  
GRENZPUNKT: HÖHE ENTSPRICHT  
BEZEICHNETER EG-KOTE
- A/B1  
EG = 475.50 ± 0.30  
GEBÄUDETYPEN  
FERTIGE HÖHE; TOLERANZ

LEGENDE PARKIERUNG

- TIEFGARAGE V = VELOS / MOFAS
- EINZELGARAGEN
- BESUCHERPAKPLÄTZE
- UNTERGESCHOSSE HAUPTGEBÄUDE

ÜBERBAUUNG  
IN WANNEN

W'THUR-DÄTTNAU

BAUHERRSCHAFT  
RIETER IMMOBILIEN AG  
SCHILLERSTRASSE 2  
8406 WINTERTHUR  
TEL. 052 / 208 70 08

BAUBEREICHE /  
UMGEBUNG

MASSSTAB 1 : 500

PLANGRÖSSE 84 / 60  
GEZEICHNET schi  
DATUM 03.03.1992  
REVIDIERT 19.05.1992 hu  
REVIDIERT 11.10.1993 tw

RUEDI LATTMANN

ARCHITEKT ETH / SIA  
TÖSSTALSTRASSE 14  
8400 WINTERTHUR  
TEL. 052 / 219 90 51  
FAX. 052 / 219 93 61

Maschinenfabrik Rieter A.G.

RIETER IMMOBILIEN AG

DIE GRUNDEIGENTÜMER

DATUM

25. OCT. 1993

Im Namen des Stadtrates, 7. Dez. 1994

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

VOM REGIERUNGSRAT AM 24. Sep. 1997  
MIT BESCHLUSS NR. 2052 GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER:



| KOORDINATENTABELLE |           |           |          |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| PKT. NR.           | X         | Y         | PKT. NR. | X         | Y         |
| A1                 | 259681.32 | 695016.58 | E1       | 259666.01 | 694990.37 |
| A2                 | 259665.56 | 695022.03 | E2       | 259650.47 | 694995.62 |
| A3                 | 259663.81 | 695017.63 | E3       | 259647.94 | 694987.96 |
| A4                 | 259658.14 | 695019.60 | E4       | 259645.39 | 694978.40 |
| A5                 | 259659.98 | 695024.24 | E5       | 259643.40 | 694968.71 |
| A6                 | 259643.84 | 695031.45 | E6       | 259642.04 | 694959.35 |
| A7                 | 259637.10 | 695016.39 | E8       | 259657.76 | 694951.14 |
| A8                 | 259656.64 | 695007.66 | E9       | 259658.27 | 694957.02 |
| A9                 | 259675.92 | 695000.98 | E10      | 259659.56 | 694965.87 |
|                    |           |           | E11      | 259661.36 | 694974.63 |
| B1                 | 259639.49 | 695033.71 | E12      | 259663.67 | 694983.27 |
| B2                 | 259622.24 | 695043.88 |          |           |           |
| B3                 | 259619.82 | 695040.24 | F1       | 259644.83 | 694998.03 |
| B4                 | 259615.67 | 695043.00 | F2       | 259630.16 | 695004.41 |
| B5                 | 259618.11 | 695046.70 | F3       | 259626.57 | 694996.16 |
| B6                 | 259602.09 | 695058.70 | F4       | 259641.25 | 694989.78 |
| B7                 | 259592.20 | 695045.49 |          |           |           |
| B8                 | 259611.35 | 695031.15 | G1       | 259625.45 | 695006.82 |
| B9                 | 259631.11 | 695019.50 | G2       | 259609.97 | 695015.94 |
|                    |           |           | G3       | 259592.78 | 694988.80 |
| C1                 | 259599.01 | 695061.19 | G4       | 259608.28 | 694977.65 |
| C2                 | 259584.76 | 695073.28 |          |           |           |
| C3                 | 259581.86 | 695070.14 | H1       | 259597.27 | 695023.98 |
| C4                 | 259578.14 | 695073.50 | H2       | 259582.34 | 695034.03 |
| C5                 | 259581.09 | 695076.69 | H3       | 259581.91 | 695003.66 |
| C6                 | 259567.90 | 695089.92 | H4       | 259576.84 | 694993.61 |
| C7                 | 259556.22 | 695078.30 |          |           |           |
| C8                 | 259572.01 | 695062.42 | I1       | 259570.18 | 695042.75 |
| C9                 | 259588.33 | 695048.57 | I2       | 259555.89 | 695053.70 |
|                    |           |           | I3       | 259531.31 | 695021.51 |
| D1                 | 259564.92 | 695092.89 | I4       | 259545.61 | 695010.58 |
| D2                 | 259550.07 | 695107.34 |          |           |           |
| D3                 | 259546.92 | 695103.77 | J1       | 259544.29 | 695063.13 |
| D4                 | 259543.14 | 695107.05 | J2       | 259530.66 | 695074.89 |
| D5                 | 259546.29 | 695110.61 | J3       | 259501.63 | 695041.24 |
| D6                 | 259528.96 | 695124.54 | J4       | 259515.26 | 695029.47 |
| D7                 | 259518.62 | 695111.68 |          |           |           |
| D8                 | 259537.67 | 695096.38 |          |           |           |
| D9                 | 259553.40 | 695081.07 |          |           |           |



LEGENDE GELTUNGSBEREICH / ERSCHLIESSUNG

- GELTUNGSBEREICH GESTALTUNGSPLAN
- ZUFAHRTEN PARKPLÄTZE
- ZUFAHRT FEUERWEHR / NOTZUFAHRT
- NOTZUFAHRT
- ÖFFENTLICHER DURCHGANG FÜR FUSSGÄNGER

LEGENDE BAUBEREICHE

- HAUPTGEBÄUDE MIT 3 VOLLGESCHOSSEN, mit Richtwerten der anrechenbaren BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
- HAUPTGEBÄUDE MIT 2 VOLLGESCHOSSEN, mit Richtwerten der anrechenbaren BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
- BEREICH FÜR BESONDERE GEBÄUDE
- BALKONE / WINTERGÄRTEN
- UMRISSE VORPROJEKT (1 LINIE = 1 GESCHOSS)

LEGENDE PARKIERUNG

- TIEFGARAGE V = VELOS / MOFAS
- EINZELGARAGEN
- BESUCHER PARKPLÄTZE
- UNTERGESCHOSS HAUPTGEBÄUDE

9684 - 13

ÜBERBAUUNG  
IN WANNEN  
WTHUR-DÄTTNAU  
BAUHERRSCHAFT  
RIETER IMMOBILIEN AG  
SCHILLERSTRASSE 2  
8406 WINTERTHUR  
TEL. 052 / 208 70 88

GESTALTUNGSPLAN

PARKIERUNG  
VARIANTE C

MASSSTAB 1 : 500  
PLANGRÖSSE 84 / 80  
GEZEICHNET schil  
DATUM 25.01.1993  
REVIDIERT 11.10.1993 lw  
REVIDIERT

RUEDI LATTMANN  
ARCHITEKT ETH / SIA  
TOSSTALSTRASSE 14  
8400 WINTERTHUR  
TEL. 052 / 213 90 51  
FAX. 052 / 213 93 61

Maschinenfabrik Rieter A.G.

RIETER IMMOBILIEN AG

DIE GRUNDEIGENTÜMER

DATUM

25. OKT. 1993

Im Namen des Stadtrates,  
Der Stadtpräsident:  
Der Stadtschreiber:

2. Okt. 1994

VOM REGIERUNGSRAT AM 24. Sep. 1997  
MIT BESCHLUSS NR. 2052 GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRATE,  
DER STAATSSCHREIBER :



LEGENDE GELTUNGSBEREICH / ERSCHLIESSUNG

- GELTUNGSBEREICH GESTALTUNGSPLAN
- ZUFAHRTEN PARKPLÄTZE
- ZUFAHRT FEUERWEHR / NOTZUFAHRT
- NOTZUFAHRT
- ÖFFENTLICHER DURCHGANG FÜR FUSSGÄNGER

LEGENDE BAUBEREICHE

- HAUPTGEBÄUDE MIT 3 VOLLGESCHOSSEN, mit Richtwerten der anrechenbaren BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
- HAUPTGEBÄUDE MIT 2 VOLLGESCHOSSEN, mit Richtwerten der anrechenbaren BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
- BEREICH FÜR BESONDERE GEBÄUDE
- BALKONE / WINTERGÄRTEN
- UMRISSE VORPROJEKT ( 1 LINIE = 1 GESCHOSS )

LEGENDE PARKIERUNG

- TIEFGARAGE / UNTERIRDISCH
- EINZELGARAGEN / OBERIRDISCH
- BESUCHERPARKPLÄTZE
- UNTERGESCHOSSE HAUPTGEBÄUDE

ÜBERBAUUNG  
IN WANNEN  
W' THUR-DÄTTNAU

BAUHERRSCHAFT  
RIETER IMMOBILIEN AG  
SCHILLERSTRASSE 2  
8406 WINTERTHUR  
TEL. 052 / 208 70 68

BACHGESTALTUNG  
MASSSTAB 1 : 200

PLANGRÖSSE 63 / 30  
GEZEICHNET schi  
DATUM 04.09.1992  
REVIDIERT 19.01.1993, schi  
REVIDIERT 11.10.1993, twä

RUEDI LATTMANN

ARCHITEKT ETH / SIA  
TOSSTALSTRASSE 14  
8400 WINTERTHUR  
TEL. 052 / 213 90 51  
FAX. 052 / 213 93 61

DIE GRUNDEIGENTÜMER

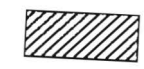
Maschinenfabrik Rieter A.G.

RIETER IMMOBILIEN AG

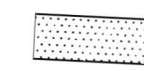
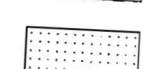
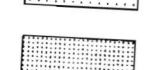
DATUM

25. OKT. 1993

LEGENDE BACHGESTALTUNG

-  BACHVERLAUF VORPROJEKT  
 BEREICH BACHBETT

LEGENDE BAUBEREICHE

-  HAUPTGEBÄUDE MIT 3 VOLLGESCHOSSEN  
 HAUPTGEBÄUDE MIT 2 VOLLGESCHOSSEN  
 BEREICH FÜR BESONDERE GEBÄUDE  
 BALKONE / WINTERGÄRTEN

Im Namen des Stadtrates,  
Der Stadtpräsident:

7. Dez. 1994

Der Stadtschreiber:

24. Sep. 1997  
VOM REGIERUNGSRAT AM  
MIT BESCHLUSS NR. 2052 GENEHMIGT.

VOR DEM REGIERUNGSRAT,  
DER STAATSSCHREIBER:

