



Privater Gestaltungsplan "Oberes Alpgut"

Mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Bauvorschriften 10.01.2004

Von den Grundeigentümern festgesetzt am ..1.9..März 2004

Die Grundeigentümer

Alfred R. Sulzer:

John M. Sulzer: mit Vollmacht

Dorette M. Sulzer-Merian: mit Vollmacht

Peter G. Sulzer:

Marie-Louise Sulzer:

Bettina Milliken-Sulzer: mit Vollmacht

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom: 21. März 2005

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am :

Von der Baudirektion

genehmigt am : 26. Juli 2005

BDV Nr. 11451 05

Für die Baudirektion:

Privater Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“

mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates Winterthur

Bauvorschriften

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes „Oberes Alpgut“ ist im Plan „Situation“ Mst. 1:500 vom 10.1.2004 festgehalten. Der Plan ist integrierender Bestandteil dieser Bauvorschriften.

Art. 2 Inhalt

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

- Plan Situation/Erschliessung, Mst. 1:500, dat. 10.1.2004
- Plan Schnitte, Mst. 1:500, dat. 10.1.2004

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes enthalten, gelten die Vorschriften der BZO der Stadt Winterthur (Wohnzone W2/1.0) per Datum des Inkrafttretens dieses Gestaltungsplanes. Zwingendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt, Rahmenbedingungen zu schaffen, um unter Rücksichtnahme und angepassten Miteinbezug des angrenzenden parkähnlichen Waldes die vorhandene bedeutende Lagequalität mit hoher Wohnqualität zu

verbinden. Damit soll ein Beitrag an das Ziel der Stadt Winterthur, das „urbane Wohnen für gehobene Ansprüche“ zu fördern, geleistet werden.

Art. 5 Nutzweise

In allen Baubereichen sind lediglich Wohnen und nicht störendes Gewerbe zugelassen. Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV einzuhalten.

Art. 6 Bestehendes Riegelhaus Vers.Nr. 587

Das bestehende Riegelhaus im Baubereich C bleibt in seinen Ausmassen und in seiner charakteristischen Erscheinung erhalten. Im Inneren darf es vollumfänglich der Wohnnutzung zugeführt werden.

Für eingeschossige Vor- und Anbauten stehen die Ueberlappungen des Baubereiches C (längs der nordöstlichen und südwestlichen Längsfassade) zur Verfügung.

Für alle Veränderungen im Baubereich C gilt Art. 8.1.

Art. 7 Neubauten

- 7.1. Neubauten sind innerhalb der Baubereiche A und B anzuordnen. Sie können teilweise oder insgesamt ohne Einhaltung von Gebäude- und Grenzabständen, jedoch unter Vorbehalt der wohnqualitativen und feuerpolizeilichen Anforderungen zusammengebaut werden.
- 7.2. Neubauten haben die Höhenbegrenzungslinien gemäss Plan „Schnitte“ einzuhalten, sodass optisch eingeschossige Wohnhäuser mit entsprechenden Hofmauern in Erscheinung treten.
- 7.3. Es sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig. Die Höhenbegrenzungslinien dürfen nur mit untergeordneten technisch bedingten Aufbauten durchstossen werden.

- 7.4. Im Baubereich A sind Vordächer zu erstellen. Diese dürfen in die Waldabstandslinie bzw. in das Bauverbotsgebiet in den dafür im Plan „Situation“ vorgesehenen Bereichen, höchstens auf 2m beziehungsweise 3m Tiefe hineinragen.
- 7.5. Anrechenbare Untergeschosse sind zulässig. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet.
- 7.6. Insgesamt darf die realisierte Baumasse die Baumassenziffer gemäss BZO Winterthur (Wohnzone W2/1.0) nicht überschreiten.

Art. 8 Gestaltung

- 8.1. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhange mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung, insbesondere auch in Verbindung mit dem angrenzenden Wald im Ganzen und ihren einzelnen Teilen gut zu gestalten. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.
- 8.2. Der parkartige Wald ist für die Bewohner der Ueberbauung erlebbar zu machen. Die gesamte Ueberbauung (Wohnhäuser und Hofmauern) soll mit Ausnahme des Riegelhauses (Baubereich C) einen muralen Charakter aufweisen. Die Lage der Wohneinheiten soll soweit möglich dem natürlichen Terrain angepasst werden. Abweichungen von den BZO-Vorschriften über Aufschüttung und Abgrabung sind in dem im Situationsplan markierten „Terrainausgleichsbereich“ zum Ausgleich des Niveaus gemäss Plan „Schnitte“ (Schnitt A) zugelassen.
- 8.3. Die bestehende Stützmauer/Terrassen-Situation (im Südwesten des Bauverbotsgebietes und des Baubereiches A) ist im wesentlichen beizubehalten. Die Mauern können (auch entsprechend der Lage der Einfahrt zur UT-Garage, Plan „Situation“) ergänzt werden. Ihre Höhe darf jene der südwestlichen Gartenmauer nicht übersteigen (Plan „Schnitte“, Schnitt B). Der

Treppenbereich darf verlegt werden. An geeigneter Stelle vor der Stützmauer kann zudem ein Lift realisiert werden.

- 8.4. Die Hofmauern haben Richtung Wald die Hofmauerbegrenzungslinie (sowie die Höhenbegrenzungslinie) einzuhalten. Die südwestlich orientierte Front von Gartenmauern, welche sich im Südwesten der Bauverbotsfläche befinden, sind mit fensterartigen grossflächigen Oeffnungen zu versehen.
- 8.5. Die im Plan „Situation“ eingezeichneten Bäume sind zu erhalten. Im übrigen ist eine zurückhaltende Begrünung mit standortgerechten Pflanzen vorzunehmen.
- 8.6. Ausserhalb der Baubereiche und unter Respektierung der Waldabstandslinie und des gesetzlichen Gewässerabstandes sind besondere Gebäude im Sinne von Art. 73 BZO zulässig, insbesondere auch in Verbindung mit Schwimmbecken, Sauna, Biotop und zugehörigen technischen Einrichtungen.

Art. 9 Verbindung mit dem Parkwald

- 9.1. Der bestehende parkartige Wald auf Kat.Nr. 9021 (sowie die Zugangsparzelle Kat.Nr. 2050) wird den künftigen Eigentümern (allenfalls auch nur den Eigentümern im Baubereich A, vgl. Art. 12) zu gemeinsamem Eigentum übertragen, subjektivdinglich verbunden mit einer im Bereiche des Gestaltungsplanareales auszuscheidenden Miteigentumsparzelle.
- 9.2. Die Miteigentümer gemäss Ziffer 9.1. sind verpflichtet, die Nutzung und Bewirtschaftung des Parkwaldes - im Rahmen der Waldgesetzgebung - gemeinsam sicherzustellen. Eine entsprechende Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird im Grundbuch angemerkt.

Art. 10 Parkierung und Erschliessung

- 10.1. Für die gesamte Ueberbauung werden eine gemeinsame UT-Garage sowie für die jeweiligen Baubereiche (allenfalls auch zusammengefasst) oberirdische

Besucherparkplätze und Wendeplätze realisiert. Für die Baubereiche B und C sind (namentlich im Falle der Etappierung) zusätzliche oberirdische, gedeckte Einstellplätze zulässig.

Der Plan „Situation/Erschliessung“ zeigt das Konzept auf. Die genaue Lage der Erschliessungsanlagen ist Sache des Baubewilligungsverfahrens.

10.2. Der Plan „Situation/Erschliessung“ ist verbindlich für die Verkehrsführung.

Die Parkierung längs der Gütlistrasse und des Oberen Reutlingerweges ist unzulässig.

Art. 11 Versorgung

Für die Energieversorgung ist ein dem Stand der Technik entsprechendes Konzept auf der Grundlage von erneuerbarer Energie zu realisieren.

Art. 12 Etappierung

Die drei Baubereiche können unabhängig voneinander baulich realisiert werden. Bei etappenweiser Realisierung ist indessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens jeweils der Nachweis zu erbringen, dass das Weiterbauen gemäss Gestaltungsplan möglich ist.

Art. 13 Änderungen des Gestaltungsplanes

Änderungen des Gestaltungsplanes sowie dieser Bauvorschriften unterstehen der kommunal abschliessenden Genehmigung durch den Stadtrat Winterthur, soweit sie nicht zusätzlich von der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur abweichen.

Art. 14 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“ tritt mit der Publikation seiner Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Privater Gestaltungsplan "Oberes Alpgut"

Mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Situation / Erschliessung 1 : 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 1.9. März 2004

Die Grundeigentümer
Alfred R. Sulzer:
John M. Sulzer: mit Vollmacht
Dorette M. Sulzer-Merjan: mit Vollmacht
Peter G. Sulzer:
Marie-Louise Sulzer:
Bettina Milliken-Sulzer: mit Vollmacht

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom: 21. März 2005

Die Präsidentin:
Der Sekretär:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am :

Von der Baudirektion
genehmigt am : 26. Juli 2005

BDV Nr. 11451/05

Für die Baudirektion:

Verfasser:
PETER KUNZ ARCHITEKTUR
neuwiesenstrasse 59 8400 Winterthur
tel. 052 213 33 60 fax. 052 213 33 61
mail@kunuz-architektur.ch/www.kunuz-architektur.ch

073-500-001
MST 1:500 GEZ in
GR 60/84 REV
DAT 10.01.04 REV

Genehmigungsinhalt

Bebauung

- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Bauverbotszone
- Terrainausgleichsbereich
- Hofmauerbegrenzungslinie
- Vordachzone
- Forstrechliche Waldabstandslinie
- Waldabstandslinie
- Gesetzlicher Gewässerabstand
- Gartenmauer mit fensterartigen Öffnungen
- Höhenbegrenzungslinie Stützmauern
- Höhenbegrenzungslinie Dach

Gestaltungsplanperimeter

Erschliessung / Parkierung / Entsorgung

- Lage für Ein- und Ausfahrten
- Wendeplatz
- Besucher Parkplatz
- Fahrtrichtung
- Zufahrtsweg mit Lichtsignalanlage gesteuert
- Signalanlage (Pollerleuchte)

Aussenraum

- Erhaltenswerte Bäume

Informationsinhalt

Bauprojekt vom 06.10.2003

