



Öffentlicher Gestaltungsplan
(Gemäss Art. 83 Abs. 4 PBG)

Areal Depot Deutweg

Festlegungen und Situation 1:1 000

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum: 29.06.2020

Präsidentin:

Ratsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 23. Nov. 2020

Unterschrift:

BDV Nr.:

1371/20

Festlegungen

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Realisation einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung.

Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000 mit Änderungen bis 7. November 2016 massgebend. Die Baurechtsbegriffe entsprechen dem PBG in der Fassung vor dem 28. Februar 2017.

Hochwertige Einordnung und Gestaltung

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen,
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
- Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- Art und Grad der Ausrüstung.

Zulässige bauliche Grundstücknutzung

Anstelle der maximal zulässigen Baumassenziffer gemäss Art. 54 Bau- und Zonenordnung (BZO) wird in Anlehnung an § 255 Planungs- und Baugesetz (PBG) die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) festgelegt:

Wohnen: 12250 m²

Gewerbe: 2050 m²

Anrechenbare Flächen

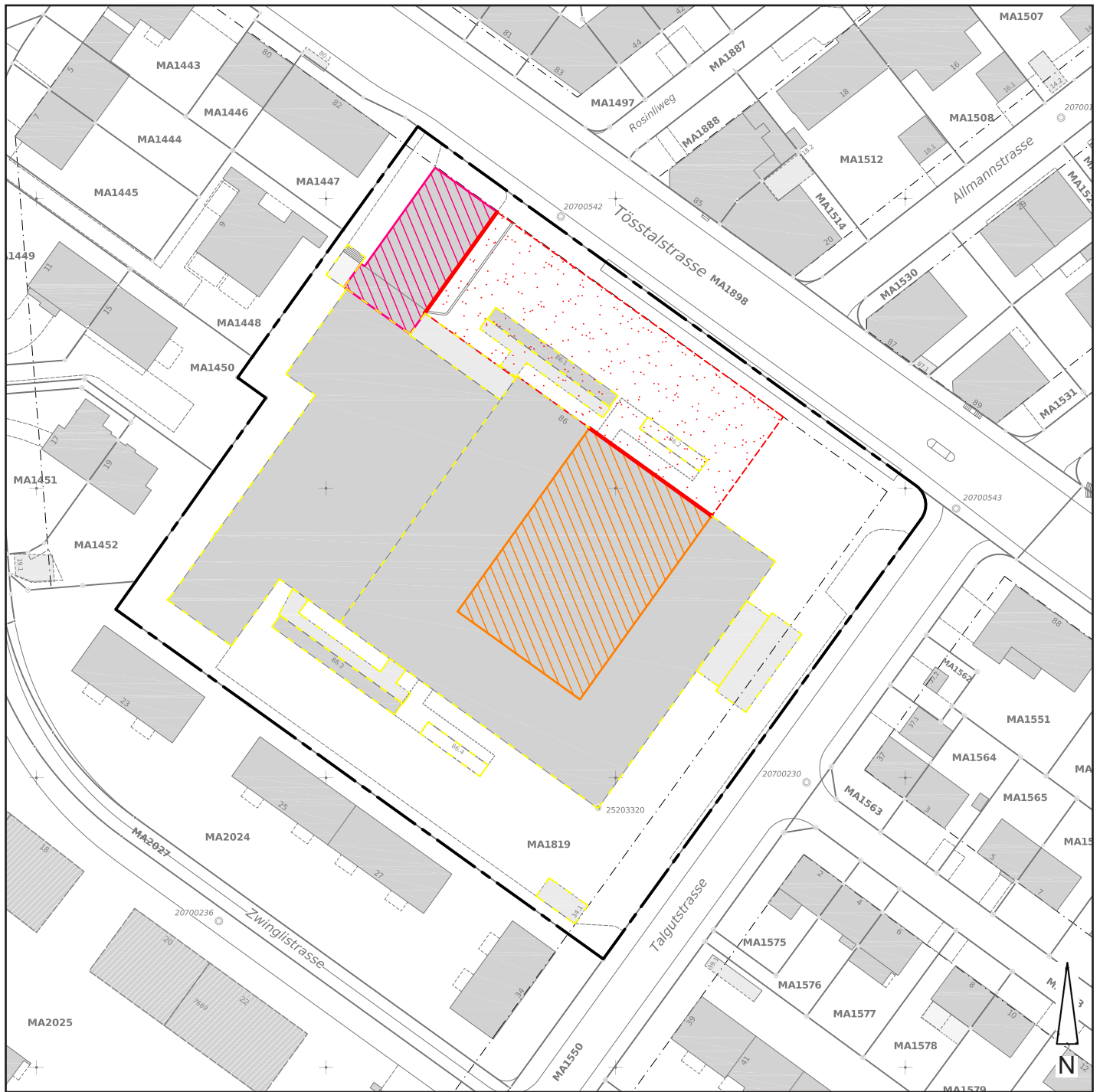
Voll anrechenbar sind die Geschossflächen in Dachgeschossen.

Nicht ausgebaute Flächen in Kalthallen, die insgesamt die Fläche der geschützten Urhalle überschreiten, sind an die anrechenbare Geschossfläche anzurechnen.

Grundmasse

Erlaubt sind 6 Vollgeschosse. Es ist zusätzlich 1 Dachgeschoss erlaubt.

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.



Mattenbach, Depot Deutweg

1:1 000

Festlegung

— Perimeter
(entspricht Grundstück Kat. Nr. MA1819)

Informationsinhalte

-  Urhalle (1960)
-  Verwaltungsgebäude (1960)
-  Vorplatz

-  Abbruch möglich
-  Verkehrsbaulinien

weitere Informationsinhalte
auf der Rückseite

Informationsinhalte

Kommunale Schutzobjekte

Urhalle

Geschützt sind gemäss Stadtratsbeschluss vom 27.5.2015:

- Die Urhalle des ehemaligen Tram- und Busdepots Tösstalstrasse 86 mit Baujahr 1914 als Kaltraum. Die Halle darf innen und aussen in den nicht ausgebauten Bereichen nicht wärme gedämmt werden.
- Die frühe Stahlbetonkonstruktion inklusive der Decke mit den Unterzügen und den Stützen mit den Oberflächen in Sichtbeton;
- Die Oberlichter auf dem Dach und die verglasten Tore zur Tösstalstrasse hin mit Baujahr 1953;
- Sorgfältig gestaltete, maximal zweigeschossige Einbauten können in die Halle eingebaut werden. Die Einbauten sind so anzuordnen, dass der grosse Innenraum erlebbar bleibt. Die Grundfläche der Halle muss über die gesamte Hallenhöhe mindestens zu 30% frei belassen werden, damit der Raumeindruck erlebbar bleibt.
- Die Halle soll nach Möglichkeit tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Verwaltungsgebäude

Geschützt sind gemäss Stadtratsbeschluss vom 29.6.2016:

- Das ehemalige Verwaltungsgebäude von 1960 mit dem markanten Treppenhausturm und den Glasbausteinen auf der Ostseite;
- Die Aussenhülle des ehemaligen Verwaltungsgebäudes ist in Erscheinung und Substanz weitgehend zu erhalten; örtliche Eingriffe zwecks Umnutzung zu Wohnzwecken sind möglich.

Vorplatz

Geschützt ist gemäss Stadtratsbeschluss vom 29.6.2016:

- Der Vorplatz ist als ortsbildprägendes Element vor der breiten Front der Eingangstore der Urhalle bis hin zum Verwaltungsbau (westlicher Abschluss) zu erhalten.
- Besondere Gebäude sind erlaubt.