

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Änderung der Nutzungsplanung:
Zustimmung zur Änderung des privaten Gestaltungsplans "Oberer Deutweg Süd-West"

Anträge:

1. Der Änderung des privaten Gestaltungsplans "Oberer Deutweg Süd-West" vom 23. Februar 2009 wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird eingeladen, für die Änderung des privaten Gestaltungsplans "Oberer Deutweg Süd-West" die Publikation / öffentliche Auflage mit Rekursfrist durchzuführen und die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen.

Weisung:

1. Ausgangslage

Die Siedlung Oberer Deutweg Süd-West wurde nach dem gleichnamigen privaten Gestaltungsplan vom 27. August 1998 (Datum der Genehmigung durch die Baudirektion) erstellt. Die Bewohnerschaft der Siedlung Oberer Deutweg Süd-West schätzt die architektonische Qualität und das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung im Stadtgefüge. Seit einiger Zeit häufen sich die Wünsche nach einem gedecktem Sitzplatz, einer Pergola oder einem Wintergarten an den westwärts orientierten Fassaden. Gemäss dem heute gültigen privaten Gestaltungsplan sind jedoch die besonderen Bauten in einem von der Fassade abgesetzten Baubereich zu erstellen.

2. Vorhaben

Um gedeckte Sitzplätze, Pergolen oder Wintergärten direkt an den Fassaden erstellen zu können, bedarf es einer Änderung des privaten Gestaltungsplans, in dem Baubereiche für besondere Gebäude an den westorientierten Fassaden ausgeschieden werden. Für diese zukünftigen Anbauten gelten nach wie vor erhöhte gestalterische Anforderungen, um die besonders gute Gestaltung der Siedlung zu wahren und zu unterstützen. Zur Änderung des Gestaltungsplans ist die Zustimmung von 2/3 der Eigentümerinnen und Eigentümern erforderlich (§ 85 PBG). Diese Bedingung ist durch die Zustimmung von 21 von 24 Eigentümerinnen und Eigentümern erfüllt.

3. Privater Gestaltungsplan

Die Änderung des privaten Gestaltungsplans „Oberer Deutweg Süd-West“ besteht aus folgenden Dokumenten:

- Festsetzungsbeschluss der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vom 23. 2. 2009:
 - Unterschriften der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
 - Änderungen der Bauvorschriften
 - Baubereichsplan 1:500
 - Mantellinienplan 1:500
- Erläuterungsbericht (informativ)

4. Verfahren

Die Änderung wurde vom Amt für Raumordnung und Vermessung am 3. April 2009 vorgeprüft und gutgeheissen. Kleinere formale Anpassungen im Erläuterungsbericht wurden daraufhin angepasst und sind in das vorliegende Dokument eingeflossen.

Mit Beschluss vom 25. März 2009 hat der Stadtrat den Auftrag zur Publikation und öffentlichen Auflage (Einwendungsverfahren) des privaten Gestaltungsplanes erteilt. Die öffentliche Auflage ist vom 9. April bis 15. Juni 2009 erfolgt. Es wurden keine Einwendungen eingereicht.

Nach der Zustimmung des Grossen Gemeinderates wird der private Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Vorausgesetzt, dass keine Rekurse dagegen eingereicht werden, wird er anschliessend der Baudirektion Kanton Zürich zur Genehmigung unterbreitet.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

(Nur an die Mitglieder des Grossen Gemeinderates und die Medien)

- Festsetzungsbeschluss der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vom 23. 2. 2009:
 - Unterschriften der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
 - Änderungen der Bauvorschriften
 - Baubereichsplan 1:500
 - Mantellinienplan 1:500
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 28. Juni 2009

Sondernutzungsplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Änderung:

Oberer Deutweg Süd-West

Festsetzungsbeschluss der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Datum: 23. Februar 2009

Unterschriften der MEG oberer Deutweg auf Seite 2

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsident

Ratssekretär

Von der Baudirektion genehmigt

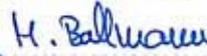
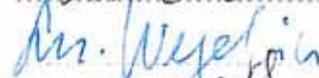
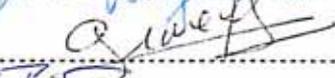
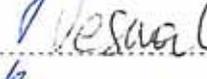
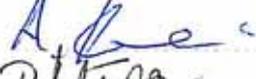
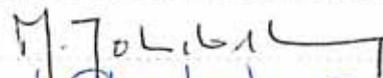
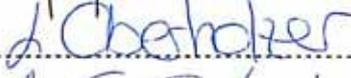
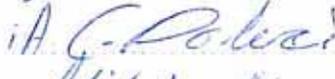
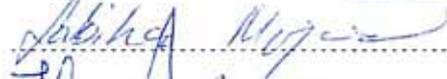
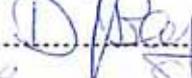
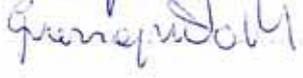
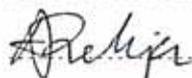
Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.

Mit ihrer Unterschrift stimmen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer folgenden Änderungen zu:

- Änderung der Bauvorschriften vom 23. Februar 2009
- Baubereichsplan vom 23. Februar 2009
- Mantellinienplan vom 23. Februar 2009

Adresse	Name	Unterschrift / Zustimmung
oberer Deutweg 10a	C. Cavicchiolo / K. Bescotti	
oberer Deutweg 10b	Z. + G. Demir	
oberer Deutweg 10c	P. Berchtold / K. Odermatt	
oberer Deutweg 10d	M. + R. Ballmann	
oberer Deutweg 10e	D. + N. Gerkens	
oberer Deutweg 12a	T. + G. Ungricht	
oberer Deutweg 12b	W. Meili / S. Wild	
oberer Deutweg 12c	E. + R. Wegelin	
oberer Deutweg 12d	Ph. Godano / N. Graeff	
oberer Deutweg 12e	K. Eugster / B. Singer	
oberer Deutweg 14a	A. Liebetrau	
oberer Deutweg 14b	A. + D. Frei	
oberer Deutweg 14c	R. + K. Müller	
oberer Deutweg 14d	G. + L. Quaglia	
oberer Deutweg 14e	R. + Ch. Müller	
oberer Deutweg 16a	M. + M. Rohrbach	
oberer Deutweg 16b	M. Oberholzer	
oberer Deutweg 16c	T. Avvocato	
oberer Deutweg 16d	R. + S. Mujanovic	
oberer Deutweg 16e	J. + V. Kusigerski	
oberer Deutweg 18a	B. Bey	
oberer Deutweg 18b	M. + A. Giarraputo	
oberer Deutweg 18c	M. Hirt	
oberer Deutweg 18d	A. + R. Qehaja	

Änderung der Bauvorschriften vom 23. Februar 2009

Art. 2 Inhalt (geändert)

Der private Gestaltungsplan "Oberer Deutweg Süd-West" besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie aus folgenden verbindlichen Plänen:

- | | |
|--|---------------------------------|
| a) Baubereichsplan 1:500 | Plan Nr. 1 vom <u>23.2.2009</u> |
| b) Mantellinienplan 1:500 | Plan Nr. 2 vom <u>23.2.2009</u> |
| c) Plan Erschliessung Parkierung Ausstattung 1:500 | Plan Nr. 3 vom 14.1.1997. |
- alle datiert vom ~~14.1.1997~~.

Art. 4 Neubauten

Abs. 3 (geändert)

Die Flächen von Besonderen Gebäuden werden pro Haus wie folgt beschränkt:

- Hauseingangsbereich für Baubereiche A1 bis A3: max. 10m² zuzüglich max. 7m² für allfällige Vordachkonstruktionen,
- Gartenbereich: für alle Baubereiche max. 30 m²

Art. 8 Gestaltung (geändert)

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

Die Dachformen der Baubereiche B bzw. A1 bis A3 sind unter sich und gegenseitig aufeinander abzustimmen.

Allfällige besondere Bauten sind in der Farb- und Materialgestaltung an die Siedlung anzupassen. Ebenso ist auf eine zurückhaltende Gestaltung zu achten.

Erläuterungen:

Der Baubereichsplan 1:500 vom 14.1.1997 wird durch den Baubereichsplan vom 23.2.2009 ersetzt.

Der Mantellinienplan 1:500 vom 14.1.1997 wird durch den Mantellinienplan vom 23.2.2009 ersetzt.

BAUBEREICHSPLAN

M. 1:500



Legende

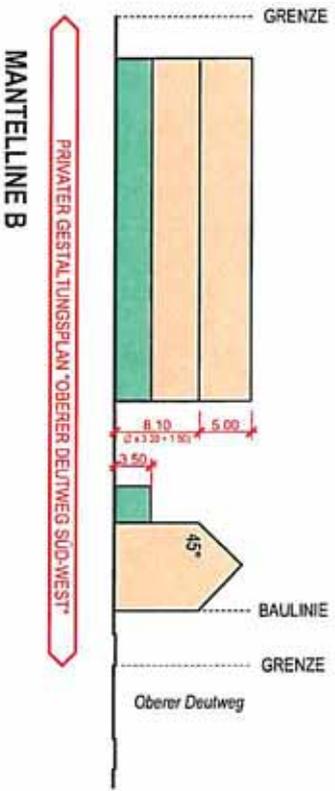
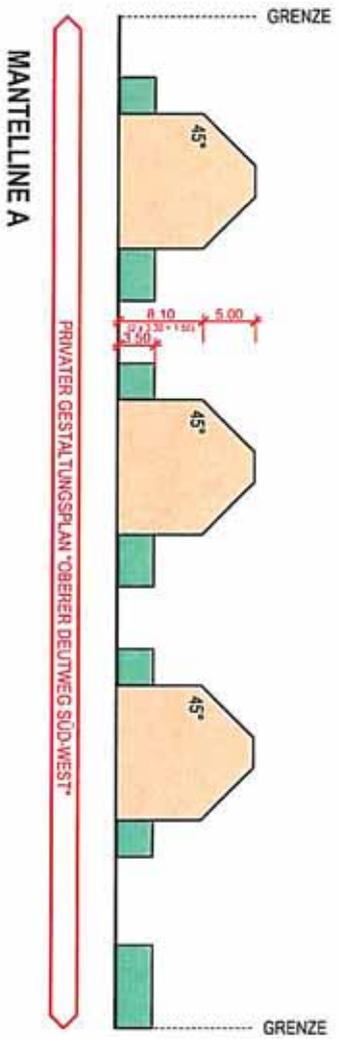
- Gültigkeitsbereich
 - Baubereich für besondere Bauten gem. PGG und BZO der Stadt Winterthur
 - Baubereiche A und B
- ehemalige Baubereiche für besondere Bauten im GSP vom 14.01.1997

8400 Winterthur / 23.02.2009

Manuel Rothbach
 dipl. Arch. FH
 oberer Deutweg 16a
 8400 Winterthur

MANTELLINIENPLAN

M. 1:500



Legende

- Baubereich für besondere Bauten
gem. P9G und BZO der Stadt Winterthur
- Baubereiche A und B

8400 Winterthur / 23.02.2009

Manuel Rohrbach
 dipl. Arch. FH
 oberer Deutweg 16a
 8400 Winterthur

Sondernutzungsplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Änderung:

Oberer Deutweg Süd-West Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Änderung des Gestaltungsplans

Handlungsbedarf

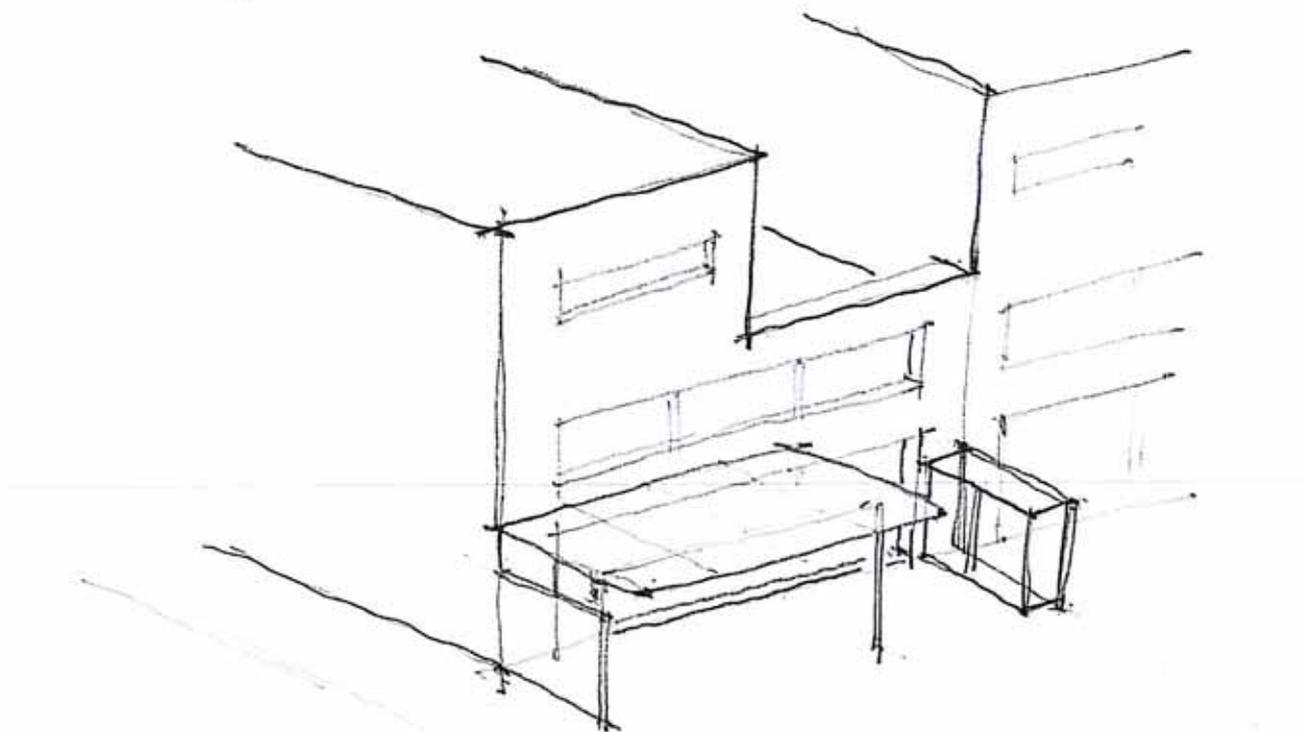
Die Bewohnerschaft der Siedlung Oberer Deutweg Süd-West schätzt die architektonische Qualität und das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung im Stadtgefüge. Seit einiger Zeit häufen sich die Wünsche nach einem gedeckten Sitzplatz, einer Pergola oder einem Wintergarten im Garten an den westwärts orientierten Fassaden. Gemäss Gestaltungsplan vom 27. Aug. 1998 (Datum Genehmigung durch BD, Kt. ZH) sind jedoch die besonderen Bauten im Garten in einem von der Fassade abgesetzten Baubereich, an der gegenüber verlaufenden Parzellengrenze zu erstellen.

Architektonische Qualität und Gesamterscheinungsbild der Siedlung

Mit der Änderung des Gestaltungsplans wird auch in Zukunft der architektonischen Qualität der Siedlung Rechnung getragen. Um in Zukunft den Wünschen der Bewohnerschaft Rechnung zu tragen, wird der Baubereich für die Besonderen Bauten im Garten direkt an die west orientierten Fassaden verlegt. Für die zukünftigen besonderen Gebäude gelten weiterhin erhöhte gestalterische Anforderungen im sensiblen Bereich der Fassaden. Die entsprechenden Änderungen vom 23.2.2009 sind in den Bauvorschriften, im Baubereichsplan und im Mantellinienplan eingeflossen.

Ideenskizze

Um die architektonische Qualität der Siedlung zu wahren, gibt die folgende begleitende Ideenskizze eine gestalterische Richtung an.



- PERGOLA / WINTERGARTEN
- GERÄTESCHOPF

04/2008

Einwendungsverfahren

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 4 RPG und §7 PBG hat vom 09. April – 15. Juni 2009 stattgefunden. Es sind keine Einwendungen gemacht worden.