



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: KS ARE 24-0074

Kontakt: Barbara Schultz, Fachleiterin Richt- und Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.zh.ch/are

Stadtkanzlei Winterthur			
SR-Sitzung vom:	<u>14.08.2024</u>		
iGEKO-Nr.:	_____		
Eingang:	25. Juli 2024		
Original an:	Kopie an:		
<input type="checkbox"/> DPR	<input type="checkbox"/> DSS	<input type="checkbox"/> DPR	<input type="checkbox"/> DSS
<input type="checkbox"/> DFI	<input type="checkbox"/> DSO	<input type="checkbox"/> DFI	<input type="checkbox"/> DSO
<input type="checkbox"/> DBM	<input type="checkbox"/> DTB	<input checked="" type="checkbox"/> DBM	<input type="checkbox"/> DTB
<input type="checkbox"/> DSU	<input type="checkbox"/> SR	<input type="checkbox"/> DSU	<input type="checkbox"/> SR
<input type="checkbox"/> SK	<input type="checkbox"/> PARD	<input type="checkbox"/> SK	<input type="checkbox"/> PARD

Nr. KS 0074 /24

vom 23. Juli 2024

1/4

Privater Gestaltungsplan «Am Bach - Mitte» – Genehmigung

Gemeinde **Winterthur**

Lage Gebiet Endliker zwischen Endlikerstrasse und Am Bach

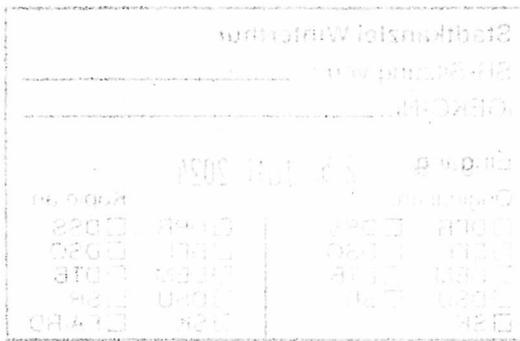
- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan 1:500 vom 23. Mai 2022
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 23. Mai 2022
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 23. Mai 2022
- Ergänzende Unter-
lagen
- Hochwasserschutzkonzept 14. September 2021
 - Lärmmachweis vom 4. Februar 2022
 - Richtprojekt vom 15. Januar 2019
 - Volumenstudie vom 3. Dezember 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Gebiets Endliker geschaffen werden unter Achtung der Überbauung mit ihrer baulichen Gliederung, den Hochhäusern und den offenen quartierbestimmenden Grünräumen. Weiter ist beabsichtigt, mit dem privaten Gestaltungsplan die für den Geltungsbereich bestehende Grundeigentümergebietbauordnung zu ersetzen. Die mit Regierungsratsbeschluss Nr. 4388/1965 festgelegten Baulinien entlang der Endlikerstrasse, der Quartierstrasse «Am Bach» sowie der Wegverbindung durch das Quartier hingegen bleiben bestehen.

Zustimmung Das Stadtparlament Winterthur stimmte mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 dem privaten Gestaltungsplan «Am Bach - Mitte» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 18. Juli 2024 keine Rechtsmittel eingelegt.

Mit Schreiben vom 21. Februar 2024 bestätigt die Stadt Winterthur, dass die Frist für das Referendum gegen den Stadtparlamentsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist. Mit Schreiben vom 4. März 2024 beantragt die Stadt Winterthur die Genehmigung der Vorlage.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Im Gestaltungsplangebiet wurde in den letzten Jahrzehnten nach unterschiedlichen Grundsätzen gebaut, die teilweise nicht mit der Bau- und Zonenordnung übereinstimmen. Da darüber hinaus erheblicher Erneuerungsbedarf beim Gebäudebestand besteht, wird mit dem Gestaltungsplan eine verbindliche Grundlage für die Weiterentwicklung der Siedlung geschaffen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die städtebauliche Grundidee der Siedlung mit der orthogonalen Setzung der Gebäude und den Hochhäusern wird beibehalten und mit der Festlegung von Baubereichen gesichert. Wegleitend für das Baubewilligungsverfahren ist das erarbeitete Richtprojekt. Die Vorschriften gewährleisten zudem den Erhalt der prägenden Aussenräume mit den grünen Kammern und dem Baumbestand sowie dessen Erschliessung mit Wegen und Aufenthaltsräumen. Darüber hinaus werden der Umgang mit dem Terrain, mit unterirdischen und besonderen Gebäuden sowie Mass- und Ausnützungsvorschriften geregelt. Zudem werden die Anzahl und Anordnung der Parkplätze festgelegt. Unter dem Abschnitt Umwelt wird der Lärmschutz, energetische Anforderungen, Lichtemissionen sowie der Hochwasserschutz mit entsprechenden Vorschriften gesichert.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 24. März 2021 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Aus Sicht Hochwasserschutz wird darauf hingewiesen, dass Art. 6.4 GPV («Entlang der Endlikerstrasse und der Strasse Am Bach ist mittels überhöhter Zufahrten [Endlikerstrasse: 25 cm, Am Bach: 10 cm ab Strassenniveau] zu verhindern, dass Wasser von der Strasse zu den Gebäudeöffnungen und Tiefgaragenabfahrten gelangt.») wie folgt zu verstehen ist (Ergänzungen sind unterstrichen): «Entlang der gesamten Endlikerstrasse und der gesamten Strasse Am Bach ist mittels überhöhter Zufahrten (Endlikerstrasse: 25 cm, Am Bach: 10 cm ab Strassenniveau) zu verhindern, dass Wasser von der Strasse zu den Gebäudeöffnungen und Tiefgaragenabfahrten gelangt.»

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt Winterthur sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Am Bach - Mitte», welchem das Stadtparlament Winterthur mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt:

Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 69.60	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 487.20	105 323 / 83100.41.273
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 1'881.60	104 103 / 83100.40.200
Total	Fr. 2'438.40	

und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und so weit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Winterthur wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadt Winterthur (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Winterthur, Departement Bau und Mobilität, Geomatik- und Vermessungsamt, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur (Katasterbearbeiterorganisation)
- Auwiesen Immobilien AG, Klosterstrasse 17, 8406 Winterthur (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 23. JULI 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

