

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Änderung der Nutzungsplanung;  
Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“

---

### **Anträge:**

1. Dem privaten Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“ wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird eingeladen, für den privaten Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“ die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen.

### **Weisung:**

#### **I. Zusammenfassung**

Das Areal „Oberes Alpgut“ befindet sich am Südhang des Lindberges. Es liegt in der Wohnzone W2/1.0, in der gemäss Art. 55 Bauordnung nur freistehende Gebäude mit dem Charakter von Einfamilienhäusern zulässig sind.

Die Grundeigentümerinnen beabsichtigen, das Areal zur Ueberbauung freizugeben. Sie haben von einem Architekten ein Bauprojekt ausarbeiten lassen. Dieses Projekt sieht nun keine freistehenden Einzelbauten, sondern eingeschossige Reihenhaustypen vor. Gegenüber einem Projekt mit Einfamilienhäusern ist das vorliegende Projekt aber ortsbaulich vorteilhafter und architektonisch wertvoller. Es nimmt Rücksicht auf die sensible Hanglage, die bestehende Villenbebauung mit Gartenterrassierung und auf die mauergefasste Gartenanlage der unter Schutz gestellten Villa Tössertobel.

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht vor, dass von der in der kommunalen BZO vorgeschriebenen Bauweise in Ausnahmefällen mit einem öffentlichen oder privaten Gestaltungsplan abgewichen werden kann. Gemäss § 83 ff. PBG können im Rahmen eines Gestaltungsplanes für ein bestimmtes umgrenztes Gebiet abweichende Bauvorschriften erlassen werden. Diese Vorschriften legen die Zahl, die Lage, die äusseren Abmessungen sowie die Nutzweise und die Zweckbestimmung der Bauten bindend fest.

Am 19. März 2004 haben die Grundeigentümerinnen einen privaten Gestaltungsplan mit entsprechenden Bauvorschriften für das Areal „Oberes Alpgut“ festgesetzt und der Baubehörde zur Prüfung eingereicht. Der private Gestaltungsplan und das Bauprojekt wurden durch die kantonalen und städtischen Fachstellen überprüft und als genehmigungsfähig befunden. Die Fachgruppe Stadtgestaltung, eine aus unabhängigen Fachleuten zusammengesetzte beratende Kommission unter Leitung des Stadtarchitekten, hat den Gestaltungsplan und das Bauprojekt in ortsbaulicher und architektonischer Hinsicht umfassend überprüft.

Die Fachgruppe attestiert dem vorliegenden Projekt eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.

Private Gestaltungspläne, die von der Bau- und Zonenordnung abweichen, bedürfen gemäss § 86 PBG der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs, wenn mit dem Gestaltungsplan in einem über das für Arealüberbauungen geltende Mass hinausgehenden Umfang von den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung abgewichen wird. Dies ist hier der Fall.

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“ soll ein architektonisch hochwertiges Projekt in einer landschaftlich sensiblen Umgebung ermöglicht werden. Der Stadtrat befürwortet das Bauprojekt und ersucht den Grossen Gemeinderat um Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan.

## **II. Detaillierte Ausführungen**

### **1. Einleitung**

Die Parzellen im „Oberen Alpgut“ liegen am Südhang des Lindbergwaldes (Goldenbergwaldes) oberhalb des Stadtquartiers Äusseres Lind. Sie werden im Osten, Norden und Westen durch den Waldrand des Lindbergwaldes begrenzt. Im Südwesten öffnet sich der Blick zum nahegelegenen Stadtquartier. Auf der Südostseite wird das Areal durch einen Regionalen Wanderweg (Oberer Reutlingerweg) begrenzt.

Das Areal befindet sich gemäss BZO der Stadt Winterthur vom 3.10.2000 in der Wohnzone W2/1.0, in welcher freistehende Gebäude mit dem Charakter von Einfamilienhäusern zulässig sind (Art. 55). Der Waldrand bildet den Abschluss des Siedlungsgebietes und führt über in den Naherholungsraum des Lindberges (Goldenberg).

Die Grundstücke sollen mit einem marktfähigen und qualitativ hochwertigen Projekt überbaut werden, welches sich gut in die landschaftliche Umgebung und die bestehende städtebauliche Situation einfügt. Unter Rücksichtnahme und angepasstem Miteinbezug des angrenzenden parkähnlichen Waldes soll die bestehende Lagequalität mit hoher Bauqualität verbunden werden. Damit wird ein Beitrag zur Erreichung eines vom Stadtrat und vom Grossen Gemeinderat Winterthur festgelegten Legislaturzieles 2002 – 2006, nämlich zum Fördern der Wohnbautätigkeit insbesondere auch mit Angeboten „für urbanes Wohnen für gehobene Ansprüche“ geleistet. Die Projektidee der Bauherrschaft und des beauftragten Architekten bildet dafür eine gute Grundlage. Mit Vorentscheid vom 14. Januar 2004 hielt der Stadtrat fest, dass die Projektidee den an ein Projekt an dieser Lage zu stellenden Anforderungen grundsätzlich entspricht. Verfahrensmässig wurde das Projekt in das Gestaltungsplanverfahren verwiesen, weil die Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung nicht mittels einer Ausnahmegewilligung erteilt werden konnten.

### **2. Privater Gestaltungsplan**

Gestützt auf den Vorentscheid haben die Bauherrschaft und der beauftragte Architekt den privaten Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“ am 19. März 2004 festgesetzt und der Baubehörde eingereicht.

## 2.1 Projektidee

Die Qualität des Gestaltungsplanareales ist durch seine besondere Lage und durch den im Norden liegenden parkähnlichen Wald geprägt. Die Geschichte sowie die Entwicklung des Ortes sind zeitgemäss neu zu interpretieren und weiterzuführen. Die Gestaltung nimmt das Thema der bestehenden Villenbebauung mit Gartenterrassierung sowie der mauergefassten Gartenanlage der unter Schutz gestellten Villa Tössertobel, jenseits des Oberen Reutlingerweges, auf.

Das Projekt weist eingeschossige Reihenhaustypen auf, die durch geschosshohe Mauer- schoten getrennt werden. Diese Mauern greifen unterschiedlich tief zum Waldrand vor und treten gegen aussen, analog den bestehenden Umfassungsmauern auf der Nachbarparzelle, in Erscheinung. Im Innern der Anlage werden im vorgegebenen Baubereich individuelle Wohnungsgrössen realisiert. Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Gütlistrasse und den bestehenden Oberen Reutlingerweg. Die Zufahrtsregelung wird mit Signalsteuerungsan- lagen umgesetzt.

## 2.2 Beurteilung aus städtebaulicher Sicht

Das zur Erläuterung des Gestaltungsplanes vorliegende Bauprojekt wird von den städtischen und kantonalen Fachstellen als genehmigungsfähig beurteilt. Die Fachgruppe Stadtgestal- tung beurteilt die Grundkonzeption des Projektes als positiv. Das Projekt weist aus ortsbau- licher und architektonischer Beurteilung eine qualitativ hochwertige Gesamtwirkung auf. Der Charakter der Gesamtanlage, bestehend aus dem Riegelhaus und der terrassierten Garten- anlage, bleibt erhalten.

Es ist zu begrüssen, dass damit die Voraussetzung für eine die Landschaft schonende Überbauung des Areals geschaffen werden.

## 2.3 Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“ besteht aus:

- Plan Situation / Erschliessung 1:500
- Plan Schnitte 1:500
- Bauvorschriften

Auf dem Plan sind die bestehenden Gebäude, die Baubereiche, die Gebäudehöhe und die Geschoszahl, die Nutzweise und die nutzbare Fläche ersichtlich, ebenso das Erschlies- sungskonzept.

## 2.4 Bauvorschriften

Die Bauvorschriften regeln den Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans und das Verhältnis zur kommunalen BZO.

## 2.5 Wirkung des Gestaltungsplanes

Der vorliegende Gestaltungsplan ist ein privater Gestaltungsplan mit öffentlicher Wirkung gemäss § 85 PBG. Der Gestaltungsplan entspricht dem kommunalen Teilrichtplan Siedlung und Landschaft. Durch das Zusammenbauen von mehreren Gebäuden ohne Einhaltung von Grenz- und Gebäudeabständen weicht das Projekt von Art. 55 BZO ab, sodass für den Ges- taltungsplan die Zustimmung des Grossen Gemeinderates erforderlich ist. Der Zustim- mungsbeschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

### 3. Fazit

Mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „Oberes Alpgut“ kann die Bauherrschaft ein Projekt verwirklichen, welches sowohl ortsbaulich wie auch architektonisch besser zu überzeugen vermag als ein vergleichbares Projekt mit freistehenden Gebäuden. Mit der Festlegung des Gestaltungsplanes und den ausführlichen Bauvorschriften ist gewährleistet, dass das im Zonenplan ausgeschiedene Baugebiet „Oberes Alpgut“ unter bestmöglicher Rücksichtnahme auf die sensible Hanglage, die bestehende Villenbebauung mit Gartenterassierung und auf die mauergefassten Gartenanlage der unter Schutz stehenden Villa Tösertobel realisiert wird. Der Stadtrat unterstützt den privaten Gestaltungsplan aus diesen siedlungsplanerischen und städtebaulichen Überlegungen. Er ist überzeugt, dass damit ein Bauprojekt für eine qualitativ hochwertige Überbauung an besonderer Lage ermöglicht wird, welches die Nachfrage nach Wohnraum für gehobene Ansprüche im Raum Winterthur bestens zu befriedigen vermag.

*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 in der Papierfassung):

- Übersichtsplan und Modellfoto
- Privater Gestaltungsplan Oberes Alpgut, Situation und Erschliessung 1:500
- Bauvorschriften privater Gestaltungsplan Oberes Alpgut