

# Darüber stimmen wir am 7. März 2021 ab

Vorlage

**Privater Gestaltungsplan  
«Eichwaldhof»**



- ▶ Weitere Informationen, eine Anleitung zur korrekten Stimmabgabe sowie die Ergebnisse der Abstimmung finden Sie online unter [stadt.winterthur.ch/abstimmung](http://stadt.winterthur.ch/abstimmung)

WINTERTHUR, JANUAR 2021

## **An die Stimmberechtigten der Stadt Winterthur**

Gemäss den Bestimmungen der Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen die nachstehende Vorlage zur Abstimmung. Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und darüber brieflich oder an der Urne abzustimmen.

Mit freundlichen Grüssen

Stadtrat von Winterthur  
Michael Künzle, Stadtpräsident  
Ansgar Simon, Stadtschreiber

- ▶ Sollten Ihre Abstimmungsunterlagen nicht komplett sein, wenden Sie sich an das Stimmregister unter **Telefon 052 267 57 54**
- ▶ Weitere Informationen sowie Anleitungen und Hilfen zur korrekten Stimmabgabe finden Sie in den beiliegenden Unterlagen oder online unter **[stadt.winterthur.ch/abstimmung](http://stadt.winterthur.ch/abstimmung)**

# Inhalt

## **Impressum**

Abstimmungszeitung  
der Stadt Winterthur für  
die Volksabstimmung  
vom 7. März 2021

## **Herausgeber**

Stadtrat Winterthur

## **Produktion**

Stadtkanzlei  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

## **Druck**

Papier: Rebello FSC®  
Zertifizierung:  
100 Prozent Altpapier,  
Label «Blauer Engel»

## **Internet**

[stadt.winterthur.ch/  
abstimmung](http://stadt.winterthur.ch/abstimmung)

---

**Die Vorlage in Kürze** **4**

---

**Die Vorlage im Detail** **6–16**

---

▶ **Vorlage im Detail**

Erläuterungen 7

Text des Referendumskomitees 14

Debatte im Parlament 15

Empfehlung 15

---

**Bestimmungen** **17–29**

---

# **Die Vorlage in Kürze**

Vorlage

**Privater Gestaltungsplan  
«Eichwaldhof»**

# Privater Gestaltungsplan «Eichwaldhof»

**Mit dem «Eichwaldhof» soll eine moderne Überbauung mit erschwinglichen Wohnungen realisiert werden. Der Gestaltungsplan ist die notwendige planungsrechtliche Grundlage.**

Die Überbauung an der Frauenfelderstrasse in Oberwinterthur muss ersetzt werden. Die drei Grundeigentümerinnen möchten das Areal gemeinsam entwickeln. Der Gestaltungsplan ist wichtig für eine hochwertige, energieeffiziente Überbauung mit attraktiven Grün- und Freiräumen. Gegen die Zustimmung des Grossen Gemeinderates wurde das Referendum ergriffen. Deshalb muss darüber abgestimmt werden.



**DAFÜR**

**Die Vorlage sichert eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung des Areals.**



**DAGEGEN**

**Die Gegnerschaft stört sich an der unveränderten Verkehrserschliessung.**

## ► Abstimmungsempfehlung

Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat (mit 53 zu 2 Stimmen) empfehlen, Ja zu stimmen.



# **Die Vorlage im Detail**

Vorlage

**Privater Gestaltungsplan  
«Eichwaldhof»**

# Privater Gestaltungsplan «Eichwaldhof»

VERFASSER: STADTRAT WINTERTHUR

**Der private Gestaltungsplan «Eichwaldhof» schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Neuüberbauung des Areals zwischen Frauenfelderstrasse und Tegerlooweg in Oberwinterthur. Für die neue Überbauung muss der Tegerlooweg mitsamt dem heutigen Fusswegnetz im Areal neu genutzt werden können. Ein städtebaulicher Vertrag regelt den Bau der künftigen Erschliessungsanlagen und die Kostenaufteilung zwischen den Eigentümerinnen. Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat (mit 53 zu 2 Stimmen) empfehlen, Ja zu stimmen.**

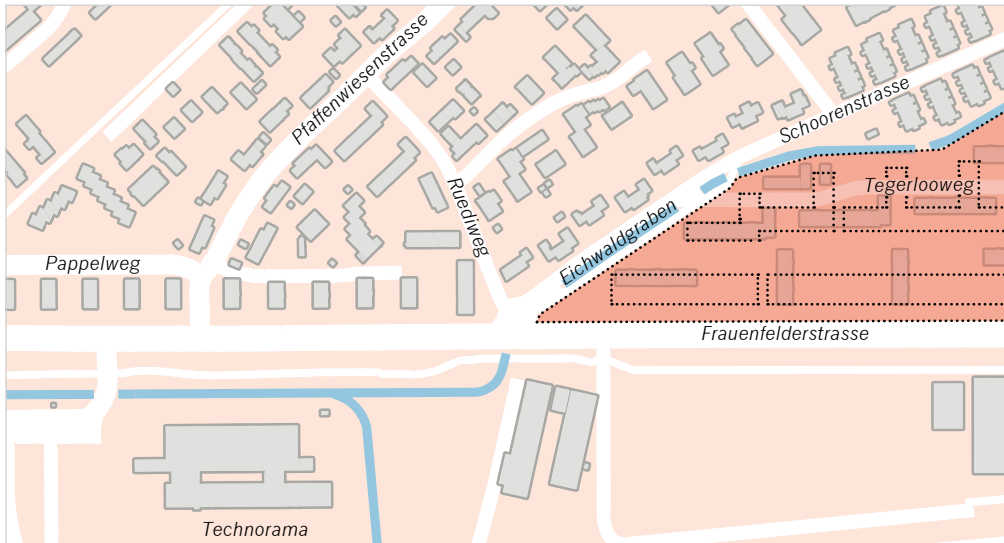
Die Überbauung am Tegerlooweg ist in die Jahre gekommen. Aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen lohnt sich eine Sanierung nicht. Die drei Grundeigentümerinnen «Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser Winterthur», «H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG» und «Leemann und Bretscher AG» haben sich zusammengeschlossen, um das Areal nach einem grundstückübergreifenden Gesamtplan neu zu überbauen. Es soll zeitgemässer Wohn- und Freiraum entstehen und das Quartier insgesamt aufgewertet werden.

## Gestaltungsplan und Richtprojekt: Was ist das?

In der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist festgehalten, wie hoch ein Gebäude sein darf, wie viele Stockwerke möglich sind und wie gross das Bauvolumen sein kann. Wenn ein Neubau von diesen Regeln abweichen soll, braucht es dazu einen Gestaltungsplan. Dieser regelt die neuen Eckwerte des Baus.

- ▶ **Mit dem «Eichwaldhof» soll eine moderne Überbauung mit erschwinglichen Wohnungen realisiert werden.**

Die Grundeigentümerinnen des «Eichwaldhofs» haben zuerst eine Testplanung mit zwei Teams durchgeführt und danach ein Richtprojekt erarbeitet. Bei einem Richtprojekt handelt es sich noch nicht um ein ausgefertigtes Bauprojekt. Anschliessend hat die private Eigentümerschaft den privaten Gestaltungsplan ausarbeiten lassen.



- ▶ Situationsplan «Eichwaldhof».



# Antrag

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof» wird zugestimmt.
2. Der Tegerlooweg mitsamt internem Fusswegnetz [Kat. Nrn., OB11040, OB12546 und OB17214 (teilweise)] wird gemäss § 38 Strassengesetz aufgehoben.

Die Stadt hat die Eigentümerinnen des Areals «Eichwaldhof» begleitet und unterstützt. Der Stadtrat hat sich für diesen Gestaltungsplan ausgesprochen und ihn an den Grossen Gemeinderat überwiesen. Dieser hat den Gestaltungsplan angenommen.

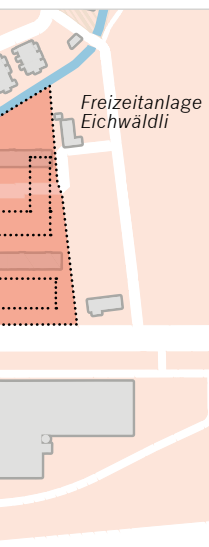
## Weshalb stimmen wir ab?

Gegen den Beschluss des Grossen Gemeinderates wurde das Referendum ergriffen. Deshalb muss der Gestaltungsplan der Stimmbevölkerung vorgelegt werden.

## Das Richtprojekt

Das Areal liegt am Tegerlooweg zwischen der Freizeitanlage Eichwäldli, der Frauenfelderstrasse und der Schoorenstrasse respektive dem Eichwaldgraben-Bach. Das Richtprojekt sieht entlang der Frauenfelderstrasse einen fünf- bis siebengeschos- sigen Zeilenbau vor. Durchgänge schaffen eine Verbindung zwischen der Siedlung, dem Strassenraum und dem gegen- überliegenden Industriegebiet. Die Bebauung nimmt Rücksicht auf die Platanenallee entlang der Frauenfelderstrasse, die geschützt ist.

Entlang des neuen Eichwaldgrabens sind bis zu fünfgeschos- sige Winkelbauten vorgesehen. Sie öffnen sich zum Bach hin und reduzieren sich in der Höhe gegen das kleinteilige Schooren- quartier. Zwischen Zeilenbau und Winkelbauten entsteht ein zentraler Hof, der das Areal prägt und aufwertet.



## Höhere Ausnützung

Das Areal hat eine Fläche von 32 668 Quadratmetern und befindet sich in der dreigeschossigen Wohnzone (Zone W3/2.6). Es ist mit der heutigen Bebauung zu 58 Prozent ausgenutzt.

Gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) wären bei einer Arealüberbauung wie im vorliegenden Fall in dieser Zone fünf Voll- und zwei Dachgeschosse zulässig. Der Gestaltungsplan hingegen weist in Teilbereichen bis zu sieben Vollgeschosse auf. Die Baumasse dürfte gemäss BZO 93 430 Kubikmeter betragen. Mit dem Gestaltungsplan wird eine mögliche Baumasse von 126 560 Kubikmeter festgelegt. Im Weiteren setzt der Gestaltungsplan die Baufelder fest und lässt damit eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge zu.

Das Testplanungsverfahren hat gezeigt, dass sich das Areal für eine Verdichtung nach innen eignet und eine Erhöhung der Baumasse verträglich ist. Der Schwerpunkt der baulichen Dichte liegt entlang der Frauenfelderstrasse. Damit wird das Areal durch die eigenen Bauten vor Lärm geschützt. Die Übergänge vom Areal zum Schoorenquartier sind hingegen durchlässig.

## Grosse Wohnungsvielfalt – sozial verträglich

Heute hat es auf dem Areal 186 Wohnungen. In der neuen Überbauung sind gemäss Richtplan rund 340 Wohnungen geplant. Die Zielgruppen sind Familien mit Kindern sowie Ein- und Zweipersonen-Haushalte. Finanziell oder sozial Schwächere sowie der breite Mittelstand sollen im «Eichwaldhof» eine Wohnung finden.

Den heutigen Mieterinnen und Mietern werden nach Möglichkeit geeignete Ersatzwohnungen vermittelt. Sie erhalten bei den drei privaten Arealbesitzerinnen einen Vorzug für neue Wohnungen an anderen Standorten. Bei der erstmaligen Vermietung der Neubauten werden die Wohnräume vorab den bisherigen Mieterinnen und Mietern angeboten.

Der Gestaltungsplan lässt auch einige Gewerberäume zu, zum Beispiel für einen Quartierladen, für Kindertagesstätten oder Ateliers.

### **Weniger Parkplätze als Wohnungen – massvoller Mehrverkehr**

Für die rund 340 Wohnungen sind rund 244 Autoabstellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Das sind weniger Parkplätze, als gemäss der Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur realisiert werden müssten. Diese Parkplätze könnten auch ohne den vorliegenden Gestaltungsplan bei einer Neuüberbauung auf dem Areal gebaut werden. Plätze für Besucherinnen und Besucher können oberirdisch angelegt werden.

### **► Finanziell oder sozial Schwächere sowie der breite Mittelstand sollen im «Eichwaldhof» eine Wohnung finden.**

Das Gebiet wird wie bisher erschlossen. Für den motorisierten Verkehr besteht stadteinwärts aus der Überbauung über die Schoorenstrasse eine kurze Anbindung. Das Gleiche gilt für den Zielverkehr von der Autobahn her. Umständlich hingegen ist die Zufahrt aus Richtung Stadt von der Frauenfelderstrasse über den Pappelweg wie auch die Wegfahrt stadtauswärts aus dem Areal über den Pappelweg auf die Frauenfelderstrasse.

Vorlage im Detail

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:

**Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?**

#### **Vorlage «Eichwaldhof»**

- Privater Gestaltungsplan «Eichwaldhof»
- Aufhebung Tegerlooweg inklusive internem Fusswegnetz gemäss § 38 Strassengesetz

Für Erschliessungen gibt es einen wichtigen planungsrechtlichen Grundsatz: Überbauungen sollen nicht direkt über Hauptverkehrsstrassen, sondern über tiefer klassierte Strassen erschlossen werden. Dies, um den Verkehrsfluss auf der Hauptverkehrsachse nicht zu stören. Diesem Grundsatz muss insbesondere dann nachgelebt werden, wenn bereits eine rechtsgültige und funktionierende Erschliessung besteht. Für den «Eichwaldhof» besteht eine solche Erschliessung, weshalb ein direkter Anschluss an die Hauptachse Frauenfelderstrasse nicht realisiert werden soll.

Mit der Konkretisierung der künftigen neuen Erschliessungsstrasse von Oberwinterthur ins Zentrum Neuhegi-Grüze wird sich die Situation ändern. Die Stadt wird dann flankierende Massnahmen auf der Frauenfelderstrasse prüfen. Dazu gehört auch eine direktere Anbindung des Gebiets nordwestlich der Frauenfelderstrasse. Dabei wird die Überbauung «Eichwaldhof» nicht isoliert betrachtet, sondern das ganze Quartier.

Auf dem Pappelweg verkehren heute 3600 Fahrzeuge pro Tag. Durch die neue Überbauung «Eichwaldhof» dürfte diese Zahl um ca. 200 bis 250 zunehmen. Das entspricht einer massvollen möglichen Zunahme um 5 bis 7 Prozent.

Auf dem Areal sind 850 Veloabstellplätze geplant. Sie werden in gut zugänglichen Gebäudevorbauten im Erdgeschoss angeordnet. Der Veloverkehr wird im Bereich des Zeilenbaus direkt und attraktiv an die Frauenfelderstrasse angebunden. Die Bushaltestelle Pfaffenwiesen liegt in der Nähe des Areals.

### **Energie und Lärmschutz: hohe Anforderungen**

Für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne schreibt die Stadt «Minergie P», den «SIA-Effizienzpfad 2040» oder vergleichbare Standards vor. Fossile Energieträger dürfen nicht genutzt werden. Für den Lärmschutz gilt die Empfindlichkeitsstufe II für reine Wohnzonen. Mit dem Richtprojekt können die vorgeschriebenen Werte eingehalten werden. Die bestehende Lärmschutzwand entlang der Frauenfelderstrasse wird abgebrochen.



► Visualisierung «Eichwaldhof».

### **Aufhebung Tegerlooweg – ökologischer Mehrwert**

Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin des Tegerloowegs und des arealinternen Fusswegnetzes. Mit dem Gestaltungsplan ist dieses interne Fusswegnetz nicht mehr notwendig. Einzig das südliche Fusswegstück direkt ab Frauenfelderstrasse zur ersten südlichen Brücke bleibt erhalten.

Durch die Aufhebung können hochwertige Freiräume geschaffen werden, insbesondere der zentrale Erschliessungshof sowie der Bach, der durch die Renaturierung mehr Raum erhält und geschwungen fließen kann. Diese Freiräume stellen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner einen Mehrwert dar und tragen dazu bei, dass das Quartier insgesamt aufgewertet wird.

Um den Tegerlooweg aufzuheben und anderweitig nutzen zu können, ist ein sogenanntes Entwidmungsverfahren nach Strassengesetz notwendig. Die Aufhebung des Tegerloowegs mitsamt arealinternem Fusswegnetz ist Teil dieser Abstimmungsvorlage.

# Text des Referendumskomitees

VERFASSER: GRUPPE SCHOOREN UND UMGEBUNG

**Die Quartierbewohner sind nicht grundsätzlich gegen das Projekt «Eichwaldhof». Das Projekt verschärft jedoch die ohnehin schon seit vielen Jahren angespannte Verkehrssituation in den Winterthurer Quartieren. Die Stadtplaner schicken den Zusatzverkehr mitten durch die Wohngebiete, obwohl die Hauptstrasse direkt an der Überbauung liegt.**

Die Bedenken der Regierung, dass Sicherheit und Verkehrsfluss auf der Hauptstrasse beeinträchtigt würden, sind nicht nachvollziehbar. Auf der anderen Seite der Frauenfelderstrasse ist bereits eine direkte Zufahrt für ein weiteres Grossprojekt mit Tankstellenshop, Reifenwechsel und Waschanlage umgesetzt worden. Diese Zufahrt quert sogar die neue Veloschnellroute. Die Quartierbewohner fordern deshalb die Stadtplaner auf, Bewohnerinnen und Bewohner von Quartieren zu schützen und nicht zusätzlich zu belasten. Es braucht heute eine gute Lösung und nicht erst in 20 Jahren.

**Darum NEIN zum privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof».**



- Vorschlag Stadt: Tangiert bereits belastete Wohnzone (Schoorenstrasse, Ruediweg, Pfaffenwiesenstrasse, Pappelweg), Schulweg, gefährliche Kreuzungen u. a. bei Bushaltestelle.
- Vorschlag GSU: Direkter Anschluss Frauenfelderstrasse zwischen Lichtsignalanlage und bestehender Zufahrt Freizeitanlage Eichwäldli im Norden.

► Mehr Info: [www.direkter-anschluss.ch](http://www.direkter-anschluss.ch)

## Der städtebauliche Vertrag

Für den Bau der künftigen Erschliessungsanlagen und für den Kostenteiler unter den Grundeigentümerinnen und der Stadt Winterthur wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet. Dieser Vertrag ist nicht Bestandteil der Abstimmung. Für seine Genehmigung ist der Stadtrat zuständig. Er hat den Vertrag gleichzeitig mit der Überweisung des Antrages an den Grossen Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Vertrag tritt aber erst in Kraft, nachdem die anderen Verfahren rechtskräftig abgeschlossen sind.

## Die Debatte im Parlament

Der Grosse Gemeinderat hat sich am 24. August 2020 mit der Vorlage befasst. Er stimmte dem Antrag des Stadtrates mit 53 zu 2 Stimmen zu.

Das Vorhaben wurde von den Sprecherinnen und Sprechern der Parteien fast nur gelobt. Es sei insbesondere sehr erfreulich, dass die drei Grundeigentümerinnen gemeinsam vorgegangen seien und gut mit der Stadt zusammengearbeitet hätten. Die Neuüberbauung sei dringend und bringe eine bedeutende Aufwertung. Es werde auf eine gute soziale Durchmischung geachtet und es entstünden bezahlbare Wohnungen. Trotz einer deutlichen Verdichtung könnten attraktive Grün- und Freiräume geschaffen werden. Die geplante Überbauung sei architektonisch und energetisch modern. Die Verkehrserschliessung sei zwar nicht ideal, dank einer starken Beschränkung der Anzahl Parkplätze werde der Mehrverkehr aber auf ein Minimum beschränkt.

Vorlage im Detail

### ► Abstimmungsempfehlung

Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat (mit 53 zu 2 Stimmen) empfehlen, Ja zu stimmen.





## DAFÜR

Eine Neuüberbauung ist zwingend. Dank der freiwilligen Zusammenarbeit der drei Grundeigentümerinnen kann eine überzeugende, nachhaltige Gesamtlösung mit attraktivem Wohn- und Freiraum entstehen. Es wird ein städtebaulicher, ökologischer und energetischer Mehrwert geschaffen.



## DAGEGEN

Das Referendumskomitee verlangt wegen des Zusatzverkehrs eine neue Erschliessung des Areals für den Autoverkehr direkt ab der Frauenfelderstrasse.

Vorlage im Detail

### **Das weitere Vorgehen**

Bei einem Ja der Stimmbevölkerung zu dieser Vorlage wird der Stadtrat die Genehmigung zum Gestaltungsplan bei der Bau-  
direktion des Kantons Zürich einholen. Wenn die Genehmigung des Kantons vorliegt, wird der Gestaltungsplan und die Auf-  
hebung des Tegerloowegs amtlich publiziert und während einer  
Rekursfrist aufgelegt. Sobald der städtebauliche Vertrag mit  
den Grundeigentümerinnen öffentlich beurkundet ist, werden  
der Gestaltungsplan und die Aufhebung des Tegerloowegs  
voraussichtlich Anfang 2022 in Kraft gesetzt. Danach können  
die Grundeigentümerinnen ein entsprechendes Bauprojekt  
ausarbeiten.

- ▶ Weitere Informationen zur Stimmabgabe finden Sie online unter [stadt.winterthur.ch/abstimmung](http://stadt.winterthur.ch/abstimmung)



# § Privater Gestaltungsplan «Eichwaldhof»

## Bestimmungen

### 1. Allgemeine Bestimmungen

#### 1.1 Ziele

Der private Gestaltungsplan «Eichwaldhof» bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Erreichung folgender Ziele:

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Neuüberbauung als Ersatz für die bestehende Überbauung, die sich am Ende ihres Lebenszyklus befindet,
- die Sicherstellung einer haushälterischen Nutzung des Bodens,
- die Gestaltung eines attraktiven Stadteingangs aus Richtung Frauenfeld und die damit verbundene Quartieraufwertung,
- die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum und Raum für Gewerbe,
- die Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung,
- die Gewährleistung des Lärmschutzes und
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

#### 1.2 Bestandteile

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

#### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

#### 1.4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur sowie das übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend. Die Baurechtsbegriffe entsprechen dem PBG in der Fassung vor dem 28. Februar 2017.

## 2. Bebauung

### 2.1 Bestandesbauten

Die bestehenden Bauten sind zurückzubauen.

### 2.2 Neubauten

- 1 Neubauten sind im Rahmen der Mantellinien und der gemäss Plan festgelegten maximalen Gesamthöhen und maximalen Vollgeschosshöhen zulässig. Die Gebäudelänge ist frei. In den Baubereichen D, E1, E2, F, G und H dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 1,5 Meter über die Mantellinien ragen.
- 2 In den bezeichneten Bereichen sind nur Vorbauten und Balkone zulässig.
- 3 Einzelne technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie auf dem Dach, welche als Einheit zu gestalten sind, dürfen die effektive Dachfläche um maximal 2,0 Meter überschreiten. Dies gilt auch, wenn die gemäss Plan festgelegte Gesamthöhe dadurch überschritten wird.

- 4 Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt 122 060 Kubikmeter. Die oberirdische Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

<u>Baubereiche</u>	<u>max. zulässige oberirdische Baumasse</u>
A und B1	29 990 m <sup>3</sup>
B2, C, D, E1	49 220 m <sup>3</sup>
E2, F, G, H	42 850 m <sup>3</sup>

Ausnützungstransfers zwischen den Baubereichen sind zulässig.

- 5 Ergänzend zur maximal zulässigen oberirdischen Baumasse gemäss Ziffer 2.2 Abs. 4 sind zusätzlich maximal 4500 Kubikmeter Baumasse für Gewerbe und Tiefgaragenzufahrten zulässig. Die oberirdische Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

<u>Baubereiche</u>	<u>max. zulässige oberirdische Baumasse</u>
A	3500 m <sup>3</sup>
H	1000 m <sup>3</sup>

- 6 Aus der Fassade vorspringende Balkone sind nicht der Baumasse anzurechnen.

### 2.3 Erdgeschosse mit Gewerbenutzung

Die Bruttogeschosshöhe in den Erdgeschossen in den bezeichneten Bereichen muss mindestens 4,00 Meter (gewachsener Boden – UK Boden 1. Obergeschoss) betragen. Wohnungen im Erdgeschoss können als Hochparterre ausgestaltet sein.

### 2.4 Pflichtbaulinie

Die Pflichtbaulinien gelten im Ausmass der tatsächlich realisierten Gebäudehöhen (mindestens vier Vollgeschosse).

### 2.5 Gebäudeabstand mit Durchgang

In den bezeichneten Bereichen ist ein mindestens 5,0 Meter breiter Gebäudeabstand mit Durchgang zur Frauenfelderstrasse vorzusehen.

### 2.6 Dachgestaltung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt sind.

### 2.7 Fassadengestaltung Frauenfelderstrasse

Entlang der Frauenfelderstrasse sind reliefierte Fassaden mit Vorbauten auszugestalten.

### 2.8 Unterirdische Bauten

- 1 Unterirdische Gebäude sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind im Situationsplan bezeichnet. Innerhalb des Uferstreifens respektive des Gewässerraums sind unterirdische Gebäude nicht zulässig.
- 2 In den Werkleitungskorridoren und im Bereich von Baumstandorten sind unter dem gestalteten Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile nur zulässig, wenn die Erstellung der Werkleitungen gesichert ist, respektive wenn durch eine Überdeckung von mindestens 1,5 Metern das Gedeihen der Bäume gewährleistet ist.

## 2.9 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

## 2.10 Siedlungstreffpunkt

Zusätzliche pavillonartige, eingeschossige Hauptgebäude und offene Hallen, die der Belebung des Areals dienen, und Nebengebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Die überbaute Fläche darf insgesamt maximal 1000 Kubikmeter oberirdische Baumasse ausserhalb der Baubereiche beanspruchen.

## 2.11 Gewachsener Boden

Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten gelten als gewachsener Boden.

## 2.12 Abgrabungen

Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,0 Meter betragen. Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Gebäudezugänge sowie Ein- und Ausfahrten.

## 3. Nutzung

### 3.1 Nutzweise

In allen Baubereichen sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

### 3.2 Gewerbeanteil

- In den folgenden Baubereichen ist folgender Minimalanteil nicht störender Betriebe zu realisieren:

Baubereich	min. oberirdische Baumasse Gewerbe (gemäss Ziffer 2.2 Abs. 5)
A	3500 m <sup>3</sup>
H	1000 m <sup>3</sup>

- Im Baubereich A ist ein Quartierladen zu realisieren.

## **4. Aussenraum**

### **4.1 Grundsatz**

- 1 Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.
- 2 Der Aussenraum ist wie folgt zu gliedern:
  - Gemeinsamer Erschliessungsbereich
  - Gemeinsamer Hofbereich
  - Vorgartenzone Frauenfelderstrasse
  - Gartenbereiche Eichwaldgraben
  - Eichwaldgraben

### **4.2 Gemeinsamer Erschliessungsbereich**

- 1 Der platzartige Zugangsbereich ist als Ankunftsraum für die gesamte Siedlung zu gestalten.
- 2 Er dient der Zufahrt zu Tiefgaragen, der Anlieferung und der Entsorgung. Zudem können oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze erstellt werden. Entlang dem Eichwaldgraben verläuft der öffentliche Gehbereich im Mischverkehr über den Erschliessungsbereich.

### **4.3 Gemeinsamer Hofbereich**

- 1 Der Hofbereich hat einen städtischen Charakter mit mittel-/gross-kronigen Bäumen aufzuweisen und ist mit einem vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsangebot auszustatten.
- 2 Die Gebäudevorzonen sind durchlässig zu gestalten.
- 3 Der Hofbereich dient als Zugangsraum zu den Gebäuden und als beschränkter Zufahrtsbereich (Notzufahrt, Anlieferung, Entsorgung, Behinderten- und Kundenparkplätze). Zudem können Veloabstellplätze platziert werden.

### **4.4 Vorgartenzone Frauenfelderstrasse**

- 1 Die Vorgartenzone ist als offener und einladender Freiraum zur Frauenfelderstrasse mit direkten Zugängen zu den Gebäuden und der gesamten Überbauung auszugestalten.

- 2 Die Platanenallee ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 PBG (Schutzverfügung vom 21. Dezember 2016). Der Bereich innerhalb der Baulinie gilt als Schutzzone. Die Beseitigung, eingreifende Kronenrückschnitte, Terrainveränderungen (Erdaufschüttungen und -abtragungen) und die Erstellung von Bauten und Anlagen mit den erforderlichen Foundationen wie Mauern, Wänden, Wegen und Plätzen sind bewilligungspflichtig.

#### **4.5 Gartenbereiche Eichwaldgraben**

Die Gartenbereiche sind zum Eichwaldgraben hin orientiert naturnah zu gestalten. Die Übergänge zum Gewässerraum sind durchlässig auszubilden.

#### **4.6 Eichwaldgraben (Gewässerraum)**

- 1 Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum darf nur gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) gestaltet und bewirtschaftet werden. Allenfalls mögliche Einrichtungen der Erholungsnutzung werden im Rahmen des Wasserbauprojekts Eichwaldgraben geklärt.
- 2 Im Rahmen der Revitalisierung des Eichwaldgrabens (Wasserbauprojekt) ist eine nahtlos verlaufende Terraingestaltung vorzunehmen.

### **5. Gestaltung**

#### **5.1 Anforderungen**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

#### **5.2 Grundlage**

Grundlage für den Gestaltungsplan ist das Richtprojekt des Teams KilgaPopp Architekten/Krebs und Herde Landschaftsarchitekten vom 28. November 2017. Dieses erfüllt die Anforderungen von § 71 PBG.

## **6. Verkehrserschliessung**

### **6.1 Fussverkehr**

- 1 Es sind die im Situationsplan bezeichneten Fusswegverbindungen zu erstellen. Die Wege innerhalb des Uferstreifens respektive innerhalb des Gewässerraums werden im Wasserbauprojekt festgelegt.
- 2 Zwischen der Schoorenstrasse und der Freizeitanlage Eichwäldli ist über den gemeinsamen Erschliessungsbereich und Hofbereich eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung zu gewährleisten. Eine weitere öffentliche Verbindung ist zwischen der Frauenfelderstrasse (geplante Bushaltestelle) und der Brücke über den Eichwaldgraben beim Heiniweg anzubieten.

### **6.2 Veloverkehr**

- 1 Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden. Mindestens 70 Prozent der Abstellplätze sind in den Gebäuden ebenerdig, respektive im Erdgeschoss an gut zugänglicher Lage anzuordnen.
- 2 Es dürfen maximal 30 Prozent der Abstellplätze (Gesamtzahl) im Freiraum erstellt werden.

### **6.3 Motorfahrzeuge**

- 1 Die Zu- und Wegfahrt hat über die im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.
- 2 Die nördliche Zufahrt ab der Schoorenstrasse kann optional erstellt werden.
- 3 Für die Feuerwehrezufahrt sowie die Ver- und Entsorgung müssen alle befahrbaren Bereiche auf eine Tragfähigkeit von mindestens 26 Tonnen ausgelegt sein.
- 4 Im bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen zu erstellen. Die Notzufahrt, die Entsorgung sowie die Anlieferung erfolgen über einen Ringschluss um den gemeinsamen Hofbereich.

- 5 Es dürfen maximal 340 Parkplätze für Bewohner, Besucher, Beschäftigte und Kunden gemäss nachfolgender Tabelle erstellt werden.

Baubereich	Bewohner	Besucher	Beschäftigte	Kunden
A	46	4	7	4
B1	31	3		
B2	23	2		
C	35	3		
D	35	3		
E1	23	2		
E2	11	1		
F	31	3		
G	30	3		
H	33	3	2	2
<b>Total</b>	<b>298</b>	<b>27</b>	<b>9</b>	<b>6</b>

Bestimmungen

- 6 Für die Nutzung «Quartierladen» im Baubereich A dürfen sechs zusätzliche Kundenparkplätze realisiert werden.
- 7 Es sind pro Kategorie mindestens 60 Prozent der maximalen Abstellplatzzahl zu erstellen. Transfers zwischen den Baubereichen sind zulässig, die gesamthafte Maximalzahl darf jedoch nicht überschritten werden.
- 8 Die Abstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden können in den bezeichneten Bereichen oberirdisch angelegt werden. Im Bereich des gemeinsamen Hofbereichs sind einzelne Abstellplätze für Kunden, Anlieferung und Behinderte zulässig. Die Anordnung ist auf das Richtprojekt abzustimmen.
- 9 Für Motorräder sind ausreichend Abstellplätze gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebenden gesetzlichen Grundlage bereitzustellen.
- 10 Autoarme Nutzungen sind zulässig. Wird das Minimum des Parkplatzbedarfs massgebend unterschritten, muss die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept den reduzierten Bedarf nachweisen.



## **7. Umwelt**

### **7.1 Energie**

Es ist der SIA-Effizienzpfad Energie 2040, der Minergie P<sup>®</sup>-Standard oder ein mit dem Minergie-P<sup>®</sup>-Standard vergleichbarer Standard einzuhalten.

### **7.2 Lärm**

- 1 Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES II.
- 2 Lärmempfindliche Räume müssen über mindestens ein Fenster verfügen, an welchem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.
- 3 Werden die Immissionsgrenzwerte bei lärmempfindlichen Betriebsräumen überschritten und können diese nicht lärmabgewandt unter dem Immissionsgrenzwert belüftet werden, so sind die Räume mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.
- 4 Bauten entlang der Frauenfelderstrasse sind in einem Abstand von maximal 3,00 Metern zur Mantellinie bis zu einer Gebäudehöhe von vier Geschossen in geschlossener Bauweise, mit Ausnahme der Durchgänge gemäss Ziff. 2.5, zu erstellen.
- 5 Lärmschutzwände sind bis auf den im Plan bezeichneten Abschnitt nicht zulässig. Die übrigen bestehenden Lärmschutzwände sind zurückzubauen.
- 6 Für lärmempfindliche Wohnräume ist mit dem Baugesuch nachzuweisen, dass die Lärmschutzvorschriften gemäss Ziff. 7.2 Abs. 1 und 2 eingehalten sind. Für lärmempfindliche Wohnräume bei der Einfahrt/Ausfahrt der Tiefgaragen sind die Planungswerte einzuhalten.

### **7.3 Hochwasserschutz**

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

### **7.4 Grundwasser**

Sofern die Unterkante des Untergeschosses aufgrund des Grundwasserschutzes weniger als 3 Meter unter dem gewachsenen Boden gemäss Ziff. 2.11 angelegt werden darf, erhöhen sich die Koten der Gesamthöhe sowie des gewachsenen Bodens um das entsprechende Mass.

## 7.5 Störfallvorsorge

Bei Neubauten sind geeignete Massnahmen zur Störfallvorsorge umzusetzen, soweit diese wirtschaftlich und technisch verhältnismässig sind.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Grundsatz

- 1 Die Ver- und Entsorgung basiert auf dem bestehenden Leitungsnetz. Die arealinterne Ver- und Entsorgung erfolgt gemäss dem städtebaulichen Vertrag.
- 2 Die Werkleitungskorridore sind von unterirdischen Bauten freizuhalten oder die Werkleitungen sind entsprechend zu sichern. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Winterthur unentgeltlich eingeräumt.

### 8.2 Entwässerung

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss GEP im Trennsystem zu entwässern. Das von Dächern und Erschliessungsflächen abfliessende Niederschlagswasser ist je nach Untergrund auf dem Grundstück zu versickern oder verzögert in den Eichwaldgraben abzuleiten. Im Aussenraum respektive auf den Dachflächen sind die entsprechenden Versickerungs- und Retentionsflächen anzulegen.
- 2 Die Gebäude sind gemäss Generellem Entwässerungsplan an die bestehenden Schmutzwasserleitungen anzuschliessen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

### 8.3 Wasserversorgung

Für die Versorgung mit Wasser sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen. Sämtliche Leitungstrassees sind rechtlich zu sichern.

### 8.4 Elektrizität

Für die Versorgung mit Elektrizität sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen und rechtlich zu sichern.

## 8.5 Abfall

Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

## 9. Schlussbestimmung

### 9.1 Etappierung

- 1 Die Bauten und Anlagen sind gesamthaft zu planen, dürfen jedoch phasenweise umgesetzt werden. Die Gebäudekörper entlang der Frauenfelderstrasse müssen vor Bezug der dahinterliegenden Gebäude aufgrund der Lärmschutzwirkung zumindest im Rohbau erstellt sein.
- 2 Die Zu- und Wegfahrt kann während der Bauzeit temporär über den südlichen Arealteil der Freizeitanlage Eichwäldli zur Frauenfelderstrasse erfolgen.

### 9.2 Inkrafttreten

- 1 Der private Gestaltungsplan tritt in Kraft, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
  - Rechtskräftige Zustimmung des Grossen Gemeinderates und Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes
  - Öffentliche Beurkundung des städtebaulichen Vertrages mitsamt rechtskräftiger Entwidmung des Tegerloowegs
- 2 Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

# Privater Gestaltungsplan «Eichwaldhof»

Bestimmungen



## Koordinaten

Nr.	Ost	Nord
1	2'699'905.597	1'263'768.293
2	2'699'924.800	1'263'796.333
3	2'699'908.095	1'263'807.757
4	2'699'917.727	1'263'821.821
5	2'699'925.201	1'263'816.667
6	2'699'943.274	1'263'842.874
7	2'699'923.983	1'263'856.204
8	2'699'934.008	1'263'870.741
9	2'699'968.378	1'263'847.012
10	2'699'940.590	1'263'806.719
11	2'699'946.971	1'263'802.347
12	2'699'917.884	1'263'759.875
13	2'699'954.834	1'263'860.085
14	2'699'970.709	1'263'883.104
15	2'699'949.680	1'263'897.608
16	2'699'959.199	1'263'911.410
17	2'699'980.228	1'263'896.907
18	2'699'996.532	1'263'920.548
19	2'699'997.971	1'263'922.634
20	2'699'971.395	1'263'940.962
21	2'699'981.318	1'263'955.352
22	2'700'007.933	1'263'937.080
23	2'700'025.988	1'263'963.260
24	2'699'994.673	1'263'984.716
25	2'700'004.995	1'263'999.683
26	2'700'051.533	1'263'967.588
27	2'700'011.869	1'263'910.074
28	2'699'970.155	1'263'849.588
29	2'699'909.265	1'263'708.412
30	2'699'964.080	1'263'788.428
31	2'699'979.752	1'263'777.685
32	2'699'924.912	1'263'897.688
33	2'699'967.025	1'263'792.724
34	2'699'999.887	1'263'840.627
35	2'700'077.989	1'263'954.592
36	2'700'093.661	1'263'943.850
37	2'700'015.552	1'263'829.909
38	2'699'982.696	1'263'781.981

## Festsetzungsinhalte





- |  |   |  |
|--|---|--|
| Geltungsbereich                            | Max. Gesamthöhe (m ü. M.)<br>Max. Vollgeschosse<br>Gewachsener Boden (Höhenkoten (m ü. M.)) | Öffentliche Fusswege (schematisch)   |
| Baubereich für Hochbauten (Mantellinie)    | Gemeinsamer Hofbereich  | Zu- und Wegfahrt/Tiefgaragezufahrt (schematisch)                                   |
| Gewerbenutzung                             | Vorgartenzone Frauenfelderstrasse   | Optionale Zu- und Wegfahrt/optionale Tiefgaragezufahrt (schematisch)               |
| Bereich für Vorbauten und Balkone          | Gartenbereiche Eichwaldgraben   | Temporäre Baustellenzu- und -wegfahrt (schematisch)                                |
| Pflichtbaulinie                            | Arealinterne Fusswege innerhalb Uferstreifen/Gewässerraum (schematisch)                     | Oberirdische Parkplätze (schematisch), zusätzlich gilt 6.3 Abs. 6 der Bestimmungen |
| Erdgeschossshöhe min. 4,00 m               | Fussweganbindung (schematisch)  | Wendebereich (schematisch)   |
| Gebäudeabstand mit Durchgang (schematisch) |   | Lärmschutzwand zulässig/Lärmschutzwand Abbruch                                     |








Bestimmungen

Informationsinhalte

Umgebung

-  Baulinie
-  Uferstreifen gemäss GSchV
-  Rückbau
-  Bestandesbauten

Richtprojekt

-  Bauten
-  Baumstandorte (schematisch)
-  Gebäudezugänge (schematisch)
-  Siedlungstreffpunkt (schematisch)
-  Parkplätze (schematisch)

Aus produktionstechnischen Gründen leer.

Aus produktionstechnischen Gründen leer.

Stadt Winterthur

