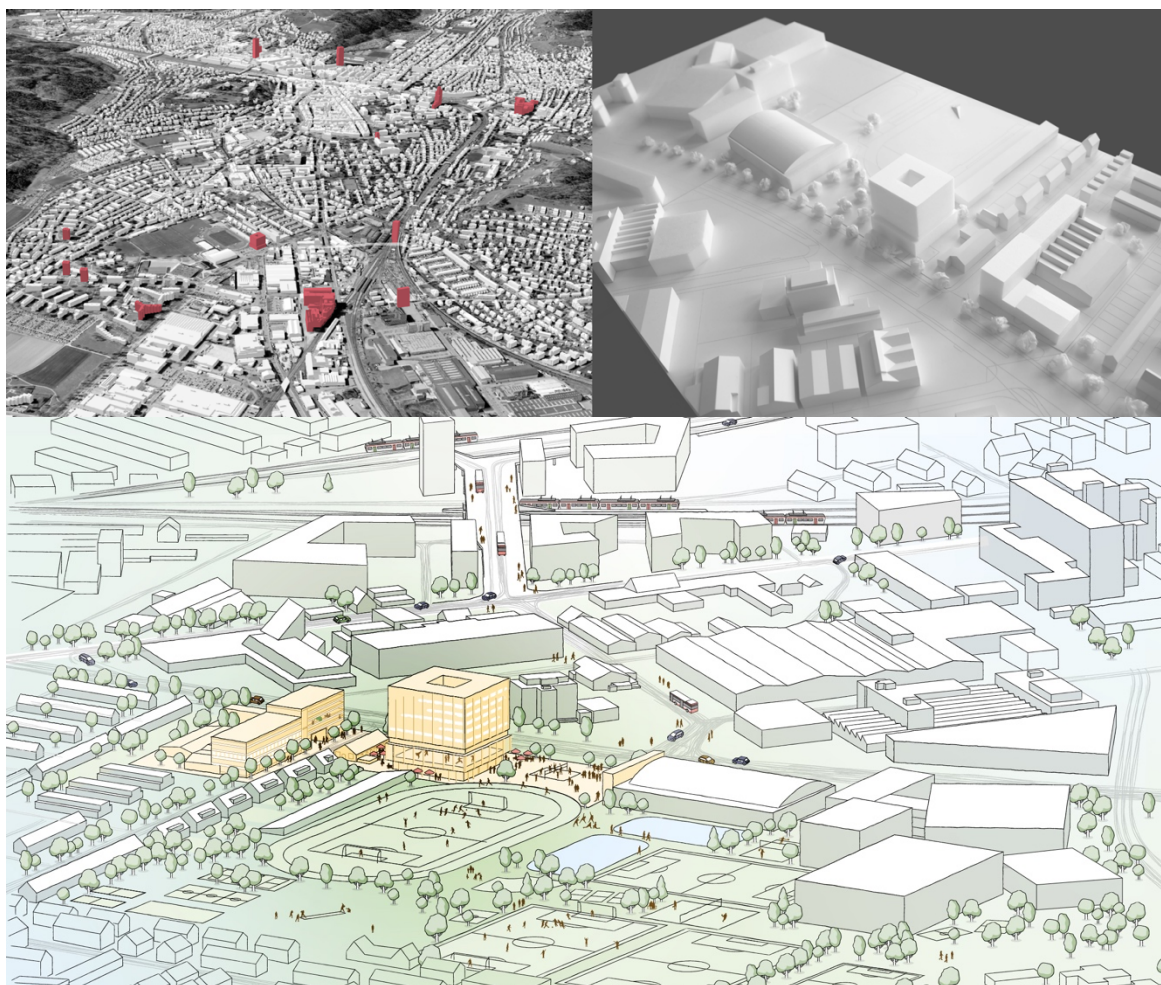


Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost / Erweiterung Sportpark»

Erläuterungsbericht

18.12.2023, rev. 06.03.2025



Impressum

Auftraggeber*in Stadt Winterthur, Amt für Städtebau /
Heinrich Schellenberg, vertreten durch FischPartner GmbH

Kontaktperson: Tanja Geuggis, Projektleiterin Raumentwicklung AfS /
Roland Fisch, FischPartner GmbH

Auftragnehmerin:



EG Raumentwicklung GmbH
Ottostrasse 17, 8005 Zürich
+41 44 515 77 50
mail@egraumentwicklung.ch



e10-planning, Büro für Raumplanung und Baurecht
Loren-Allee 18, 8610 Uster
+41 79 346 15 28

Verfasser Philipp Lenzi, Projektleiter
Dipl. Siedlungsplaner HTL
+41 44 515 77 51
philipp.lenzi@egraumentwicklung.ch

Roland Iten, Projektleiter-Stv.
Dipl. Siedlungsplaner HTL
+41 79 346 15 28
roland.iten@e10-planning.ch

Titelseite: Abbildung 1: Illustrationen des Richtprojekts in seinem Umfeld (Galli Rudolf Architek-
ten)

Datei: Winterthur_priv_GP_Oberer_Deutweg_Erweiterung_Sportpark_Bericht_rev.docx

Das Wichtigste in Kürze

Die Entwicklung des Sportparks Winterthur schreitet mit einem markanten Gebäude für weitere Sportnutzungen und der Ergänzung von Sport- und Schulunterkünften westlich des Oberen Deutwegs weiter voran. Mit dem neuen Gestaltungsplan «Oberer Deutweg» wird die planungsrechtliche Grundlage hierfür geschaffen. Das Schlossereigebäude und die bestehenden Freizeitnutzungen wie das Piratolino, Lazerfun und Blockfeld bleiben erhalten.

Der Sportpark bildet das südliche Scharnier zur neuen Verbindung bis zur Busquerung Grüze und profitiert von der entstehenden erstklassigen Fuss- und Veloverbindung. Das Nutzungskonzept und die städtebauliche Setzung stärken dieses Potenzial und vermitteln zwischen den angrenzenden Wohnquartieren und dem Industriegebiet Grüze. Die konzeptionelle Absicht der Projektentwicklung ist es, den Sportpark auch städtebaulich wahrnehmbar zu machen.



Abbildung 2: Grafik Nutzungsdisposition und Nutzungsvielfalt Deutweg (aus Schlussbericht Testplanung)

Der städtebauliche Ansatz bewahrt den bestehenden Gebäudebestand, spinnt diesen als Identifikationsort weiter und schafft damit die «Innere Verdichtung» mit geschickter Rücksichtnahme auf den empfindlichen, nordwestlich liegenden Wohnungsbestand in der Nachbarschaft. Der Gestaltungsplan mit seinen Festlegungen zu Überbauung, Freiräume, Nutzung und Erschliessung bildet ein wichtiges Puzzleteil im Sportpark Deutweg und verbindet öffentliche mit privaten Interessen.

Der Gestaltungsplan schafft die Rechtsgrundlage, um Bauprojekte im Sinne des Nutzungskonzepts und der städtebaulichen Idee bewilligen zu können. Er sichert eine qualitativ hochwertige und aufeinander abgestimmte Entwicklung am Oberen Deutweg.

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	3
1. Einleitung	5
1.1. Ausgangslage	5
1.2. Eigentumsverhältnisse	5
1.3. Bestand und Impressionen	6
1.4. Zielsetzung	7
1.5. Grundlagen	7
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
2.1. Planungs- und Baugesetz	8
2.2. Kantonaler Richtplan	9
2.3. Regionaler Richtplan	9
2.4. Kommunale Richtplanung und Stadtklima	10
2.5. Nutzungsplanung	12
2.6. Inventare	13
2.7. Masterplan Sportpark Deutweg	15
3. Städtebauliches Konzept	16
3.1. Testplanungsverfahren	16
3.2. Richtprojekt	17
3.3. Interessenabwägung Ortsbildschutz (ISOS)	18
4. Änderung der Grundzonierung	22
4.1. Auslöser der Umzonung	22
4.2. Umzonungsvorlage	22
5. Erläuterungen zum privaten Gestaltungsplan	23
5.1. Allgemeines (Art. 1-3)	23
5.2. Bebauung (Art. 4 und 7)	23
5.3. Nutzung (Art. 5)	24
5.4. Dichte (Art. 6)	25
5.5. Höhen / Gestaltung / Dachform (Art. 7-8)	25
5.6. Freiraum (Art. 9)	28
5.7. Erschliessung (Art. 10-11)	29
5.8. Umwelt (Art. 12-14)	30
5.9. Schlussbestimmungen (Art. 18-19)	32
6. Verfahren	33
6.1. Mitwirkung und Vorprüfung	33
6.2. Mehrwertabgabe	33
6.3. Zustimmung und Genehmigung	33
6.4. Würdigung	33
7. Verzeichnisse	34
7.1. Anhänge	34
7.2. Beilagen	34
7.3. Abbildungsverzeichnis	35
7.4. Tabellenverzeichnis	36

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Die Stadt Winterthur und Heinrich Schellenberg sind Eigentümer der benachbarten Grundstücke an der Strassengabelung zwischen dem oberen Deutweg und der Grüzefeldstrasse. Das Areal umfasst eine Fläche von insgesamt rund 13'500 m². Die Grundstücke sind weitgehend überbaut und genutzt.



Abbildung 3: Ausschnitt Orthophoto mit Lagebezeichnung (GIS-Browser November 2022)

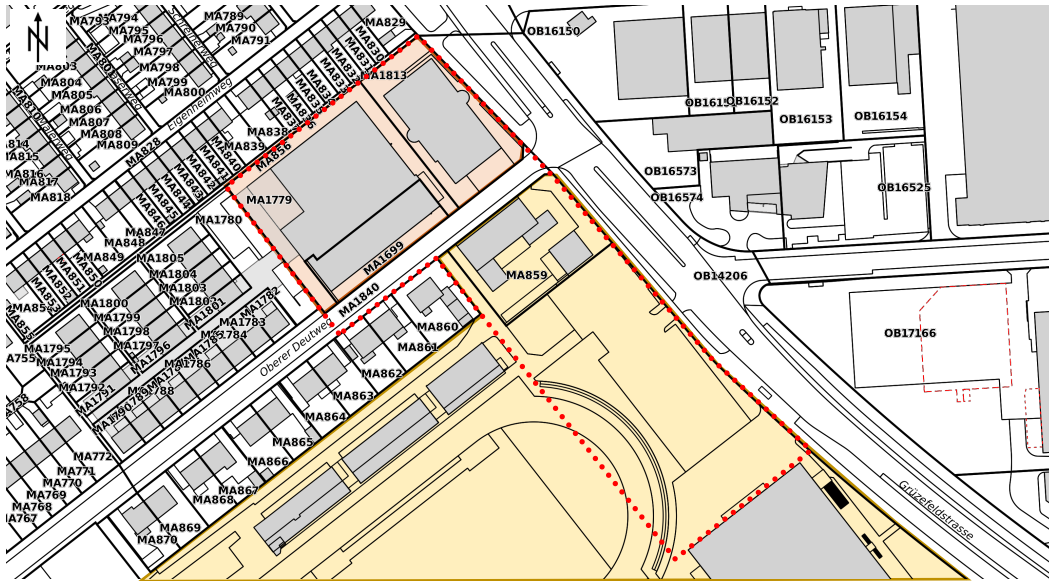
In einer Testplanung wurde das Entwicklungspotenzial für das Areal ermittelt. Das Siegerprojekt vom Büro Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA und Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG bildet Grundlage für den zu erarbeitenden Gestaltungsplan. Ergänzend ist die Anpassung der Grundzonierung nötig, die zeitgleich als Teilrevision vorbereitet wird. Der gültige private Gestaltungsplan „Oberer Deutweg Nord-Ost“ soll abgelöst werden.

1.2. Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Winterthur mit den Grundstücken MA859 und MA1830 und Heinrich Schellenberg, vertreten durch die FischPartner GmbH, mit den Grundstücken Kat.-Nrn. MA1699, MA1779 und MA1813 verfügen zusammen über ein Areal mit 13'500 m² Grundstücksfläche.

Kat.-Nr.	Fläche in m ²	Eigentümerschaft	Bemerkungen
MA1699	1009	Heinrich Schellenberg	Vers.-Nr. MA6149
MA1779	3108		Vers.-Nr. MA6148
MA1813	2000		Vers.-Nr. MA7199
MA859	1898	Stadt Winterthur	Vers.Nrn. MA02730, MA02828, MA00071; Werkhof
MA1830	6'850 *		Diverse Vers.-Nrn., Eishalle, Win4, Tribünen, div. Sportanlagen, etc. (* Teilfläche im GP; Gesamtfläche 119'242 m ²)

Tabelle 1: Eigentümerverzeichnis



1.3. Bestand und Impressionen

Das Areal wird vielseitig genutzt. Auf dem städtischen Grundstück befindet sich der Werkhof und ein öffentlicher Parkplatz. Auf dem privaten Areal bestehen Angebote der Gastronomie, Retail, Sport und Dienstleistungen.



Abbildung 5: Diverse Impressionen aus dem Planungsgebiet (eigene Bilder EGR/e10)

1.4. Zielsetzung

Mit dem Gestaltungsplan Oberer Deutweg werden die in der Testplanung gewonnen Erkenntnisse und Eckwerte (s. Kap. 3.1) grundeigentümerverbindlich festgesetzt, sodass sich der Sportpark im Sinne der Masterplanung Sportpark (s. Kap. 2.6) entwickeln kann.

1.5. Grundlagen

Nachfolgend sind die wesentlichen Grundlagen für den Gestaltungsplan aufgelistet:

- Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur, Stand 15. Juni 2022
- Masterplan Sportpark Deutweg, Stand vom 6. Juni 2019
- Mobilitätskonzept Sportpark Deutweg, Stand 14. Juni 2019
- Synthesebericht Testplanung Oberer Deutweg, Stand vom 30. September 2022
- Richtprojekt Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA und Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG vom 11. November 2022 (Anhang 1)
- Verkehrliche Abklärungen Zu- und Wegfahrten Sportpark Deutweg, Kurzbericht SNZ, 23. Oktober 2023 (Beilage 1)
- Lärmgutachten Strassenverkehrslärm, Suter Ingenieurbüro, 13. Oktober 2023 (Beilage 2)
- Objektschutzkonzept Hochwasser, Holinger AG, 29. September 2023 (Beilage 3)
- Risikoabschätzung (Störallvorsorge), BBS Ingenieure AG, 5. Oktober 2023 rev. 27. November 2024 (Beilage 4)

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1. Planungs- und Baugesetz

Für das bezeichnete Areal wird ein Gestaltungsplan nach § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes erarbeitet. Der Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtliche Grundlage, damit eine bauliche Entwicklung im Sinne der Testplanungsergebnisse ermöglicht wird. Die Vorgaben der Stadt Winterthur sind dabei zu beachten. Die Abweichungen gegenüber der gültigen Bau- und Zonenordnung bzw. gegenüber der Teilrevision «Umzonung» sind aufzuzeigen und zu begründen. Der neu aufgestellte Gestaltungsplan ersetzt den noch gültigen Gestaltungsplan.

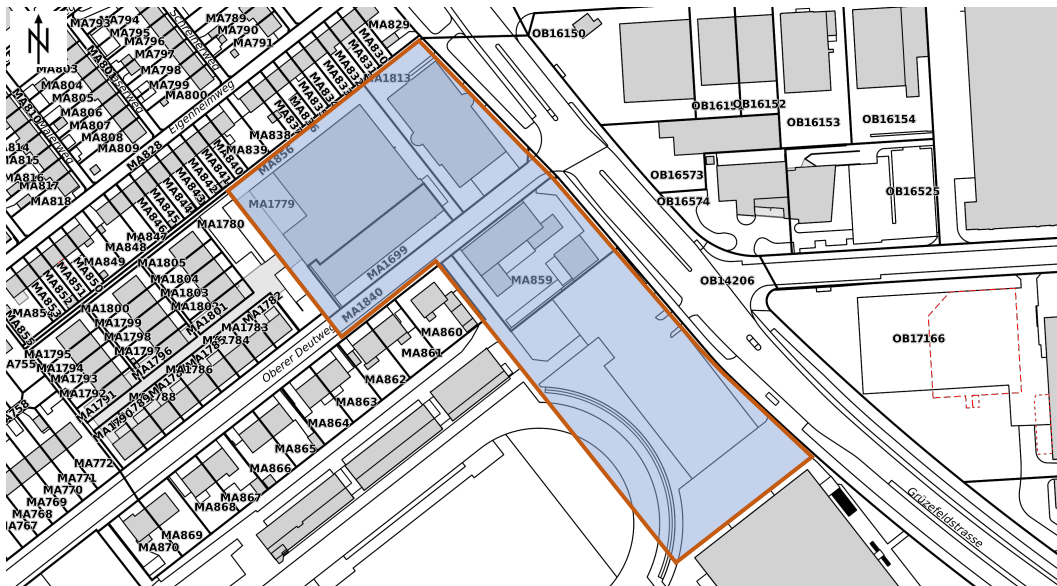


Abbildung 6: Ausschnitt Amtliche Vermessung mit GP-Perimeter (GIS-Browser November 2022)

2.2. Kantonaler Richtplan

Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets des kantonalen Richtplans. Das Gebiet ist von zwei Einträgen betroffen, nämlich von der bestehenden Kabelleitung entlang der Grüzefeldstrasse und die bestehende Gastransportleitung (< 5bar). Zudem umfasst der Gestaltungsplanperimeter das Sportareal, das als kantonal bedeutende bestehende Anlage deklariert ist.



Abbildung 7: Ausschnitt Kantonaler Richtplan, Stand 7. Juni 2021

Lage des Gestaltungsplans ist weiss markiert.

2.3. Regionaler Richtplan

Für das Sportareal Deutweg und das umliegende Quartier wird gemäss regionalem Richtplan Winterthur und Umgebung eine hohe bauliche Dichte angestrebt (rote Schraffur). Die Richtpläne Verkehr und Versorgung/öffentliche Bauten und Anlagen sind nicht dargestellt, weil sie keine Festlegungen zu neu geplanten Anlagen aufweisen.



Abbildung 8: Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (GIS-Browser November 2022)

2.4. Kommunale Richtplanung und Stadtklima

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan legt die übergeordneten Ziele der Raumnutzung fest und stimmt diese mit anderen raumwirksamen Tätigkeiten ab. Der Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet das Gebiet am oberen Deutweg, Grüzefeldstrasse und Sportpark als Baugebiet für Wohnen und Arbeiten. Die Siedlungen mit ausschliesslich Wohnnutzung sind als Baugebiet für Wohnen bestimmt.

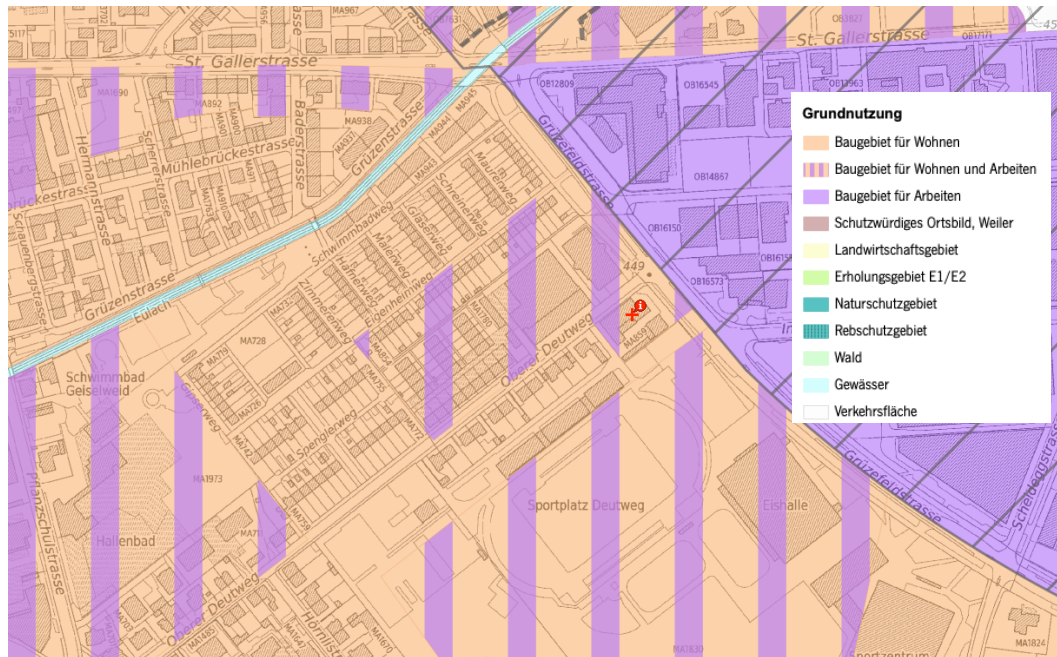


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft (komm. GIS-Browser, Nov. 2023)

Derzeit wird der kommunale Richtplan gesamthaft revidiert. Das Gestaltungsplanareal liegt innerhalb des künftigen Schwerpunktraums Grüze Plus. Das Gewerbegebiet zwischen St. Gallerstrasse und dem «Sportpark Winterthur» soll neu positioniert werden. Dabei geht es vorwiegend darum, eine weitere Verdichtung, Nutzungsvielfalt mit Fokus auf Arbeiten anzustreben und den Aussenraum als Erholungs- und Alltagsraum aufzuwerten und auch klimaoptimiert zu gestalten.

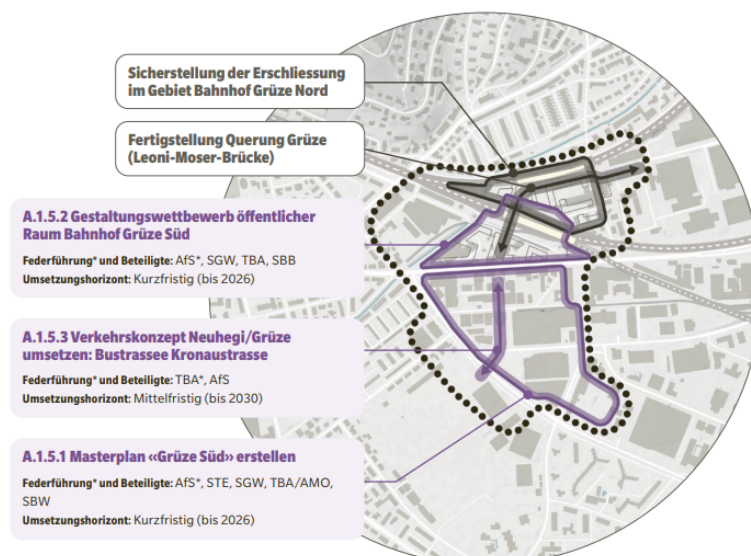


Abbildung 10: Themen des Schwerpunktraums Grüze Plus aus dem Richtplanentwurf (Stand öffentliche Auflage)

Das Gestaltungsplangebiet ist ein Bestandteil des «Sportpark Winterthur». Im revidierten Bericht wird festgehalten, dass die Multisportanlage über das Potenzial verfügt, neue Möglichkeiten für Sport und Bewegung zu schaffen, kombinierte Nutzungen zu fördern und gleichzeitig die Attraktivität des ganzen Sport- und Erholungsareals für die Bevölkerung zu steigern. Deshalb soll kurzfristig ein Masterplan erarbeitet und beschlossen werden, welcher die Transformation des Areals von einer Sportanlage zu einem Sportpark beinhaltet. Der Gestaltungsplan bildet dabei einen wichtigen Baustein von vielen dorthin führenden Schritten.

Ö.4.4 Masterplan Sportpark Winterthur erarbeiten

Der Masterplan zeigt die Transformation des Areals von einer Sportanlage zu einem Sportpark und beinhaltet die Strategie der räumlichen und funktionalen Entwicklung des Areals. Er dient zur Steuerung und Koordination und formuliert Richtlinien zur künftigen Nutzungsverteilung, Gestaltung und Erschliessung. Neben dem notwendigen Raumbedarf für normierte Sportanlagen sind eine bessere Durchwegung, Platz für Freizeit und Erholung sowie ein grobes Betriebskonzept auszuarbeiten.

Koordinationsstand:	Zwischenstand
Federführung* und Beteiligte:	Sportamt*, Afs, StE, SGW, TBA
Umsetzungshorizont:	Kurzfristig (bis 2026)
Querverweise:	► Ö.5 Kultur und Begegnung ► Ö.3 Volksschule ► F.2.3 Allmend Grünfeld

Abbildung 11: Zielsetzungen zum Sportpark Winterthur aus dem kommunalen Richtplanentwurf (Stand öffentliche Auflage)

Stadtklima

Der Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte zeigt, dass der Sportpark Deutweg eine wichtige Funktion in der Kühlung und Durchlüftung des Siedlungsgebiets aufweist. Dies ist für die Verdichtung entlang der Grüzefeldstrasse (Gebiet mit hoher baulicher Dichte und Mischnutzung) von grosser Relevanz. Mit dem Gestaltungsplan soll u.a. die Durchlüftung sichergestellt werden.



Abbildung 12: Ausschnitt aus Klimaanalyse nächtliches Kaltluftstromvolumen (komm. GIS-Browser, Nov. 2023)

2.5. Nutzungsplanung

Im Zonenplan ist das Gestaltungsplangebiet zwei Zonen zugewiesen. Die Gebäude am Oberen Deutweg liegen in der Gewerbezone und die südöstlichen Sport- und Parkanlagen in der öffentlichen Zone Oe. Sowohl die beabsichtigte spezielle Wohnnutzung im Sinne des Richtkonzepts als auch die kommerziellen Nutzungen sind in der Gewerbezone nicht zulässig. Deshalb muss zeitgleich mit dem Gestaltungsplan auch die Grundnutzungsordnung angepasst werden. Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wird eine Umzonung und Anpassung der Bauordnung durchgeführt (s. Kap. 4).

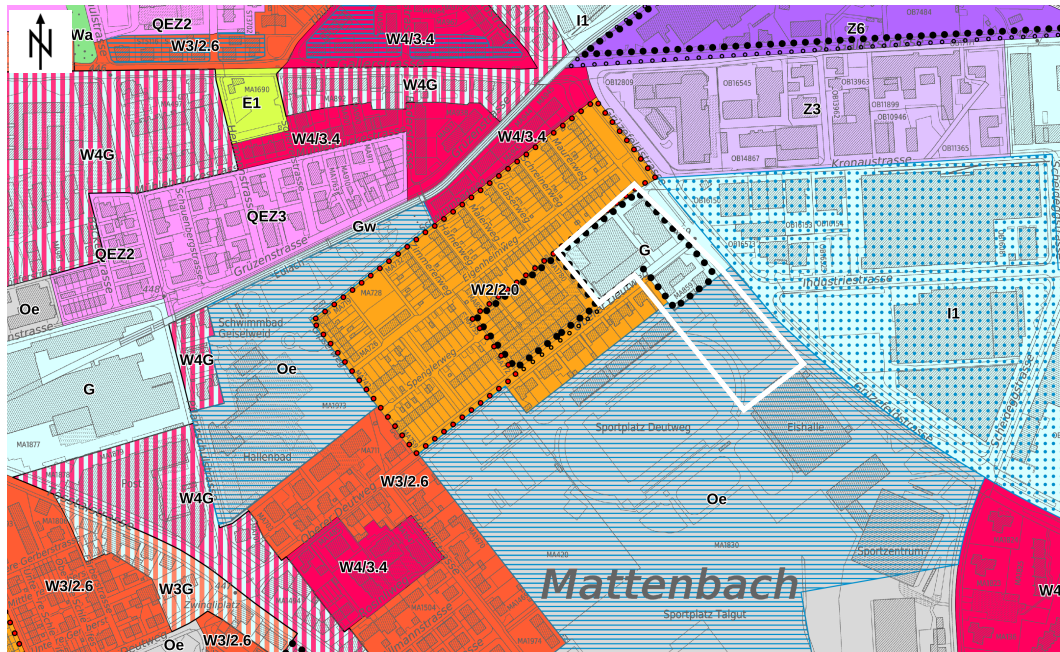


Abbildung 13: Ausschnitt Zonenplan ÖREB-Kataster (GIS Browser November 2022)

Über die Gewerbezone ist der private Gestaltungsplan Deutweg «Nord-Ost» gelagert, welcher mit Datum vom 5. Oktober 1999 von der Baudirektion genehmigt wurde und seither rechtskräftig ist. Der Gestaltungsplan sichert eine gewerbliche Nutzweise des Areals mit Schwerpunkt Forschung und Handel im nördlichen Bereich II und einer Mischnutzung (mit Wohnen) im südlichen Bereich I. Diese Absicht entspricht nicht mehr den aktuellen nutzungsplanerischen und städtebaulichen Entwicklungszielen. Deshalb wird der bestehende Gestaltungsplan ersetzt.



Abbildung 14: Ausschnitt Privater Gestaltungsplan Oberer Deutweg «Nord-Ost», Baubereiche.

2.6. Inventare

Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das ISOS beschreibt detailliert die verschiedenen Quartiere von Winterthur und bezeichnet schützenswerte Ortsbildteile, mit Gebieten, Baugruppen, Umgebungen und Einzelobjekte. Auch der Obere Deutweg und der Sportpark werden erwähnt. Nachfolgend sind die im ISOS aufgeführten Objekte und Umfelder mit deren Erhaltungszielen aufgeführt. Die Interessenabwägung wird in Kap. 3.3 erläutert.

Im Perimeter des Gestaltungsplan befinden sich Teile von drei ISOS-Inventaren:

- Hinweis 7.2.2 ehemalige Nagelfabrik (Schlosserei) (ohne Erhaltungsziel) innerhalb der Baugruppe 7.2 mit Erhaltungsziel B Erhalt der Struktur
- Umgebungszone VIII Sportpark Deutweg (Erhaltungsziel a: Beschaffenheit erhalten) mit Hinweis 0.0.43 Eishalle mit Tonnendach und Holzfassade (ohne Erhaltungsziel)

Weiter grenzen an den Gestaltungsplanperimeter drei Ortsbildteile:

- Baugruppe 7.1 nördlich angrenzende Häuserzeile der Siedlung Selbsthilfe (Erhaltungsziel: A Erhalten der Substanz)
- Baugruppe 7.2 zweigeschossigen Doppelwohnhäuser entlang des oberen Deutwegs (Erhaltungsziel: B Erhalt der Struktur)
- Hinweis 0.042 Zuschauertribüne (ohne Erhaltungsziel) in der Umgebungszone VIII Sportpark Deutweg



Kommunale und überkommunale Inventare

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeter befinden sich keine überkommunalen oder kommunalen Inventarobjekte und auch keine Natur- und Landschaftsobjekte.

Das Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte weist die nördlich an den Gestaltungsplan angrenzende Siedlung «Selbsthilfe-Kolonie» und deren Gartenanlage als Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung aus.



2.7. Masterplan Sportpark Deutweg

Die Stadt Winterthur hat für die Entwicklung des Sportparks Deutweg einen Masterplan erarbeitet. Dieser fasst zusammen, wie sich die verschiedenen Angebote auf dem Areal ergänzen. Das damit verbundene Nutzungskonzept zeigt auch die Standortgunst auf, die sich aus der Entwicklung am Bahnhof Grütze für den Sportpark Deutweg verbessert und Synergien schafft.

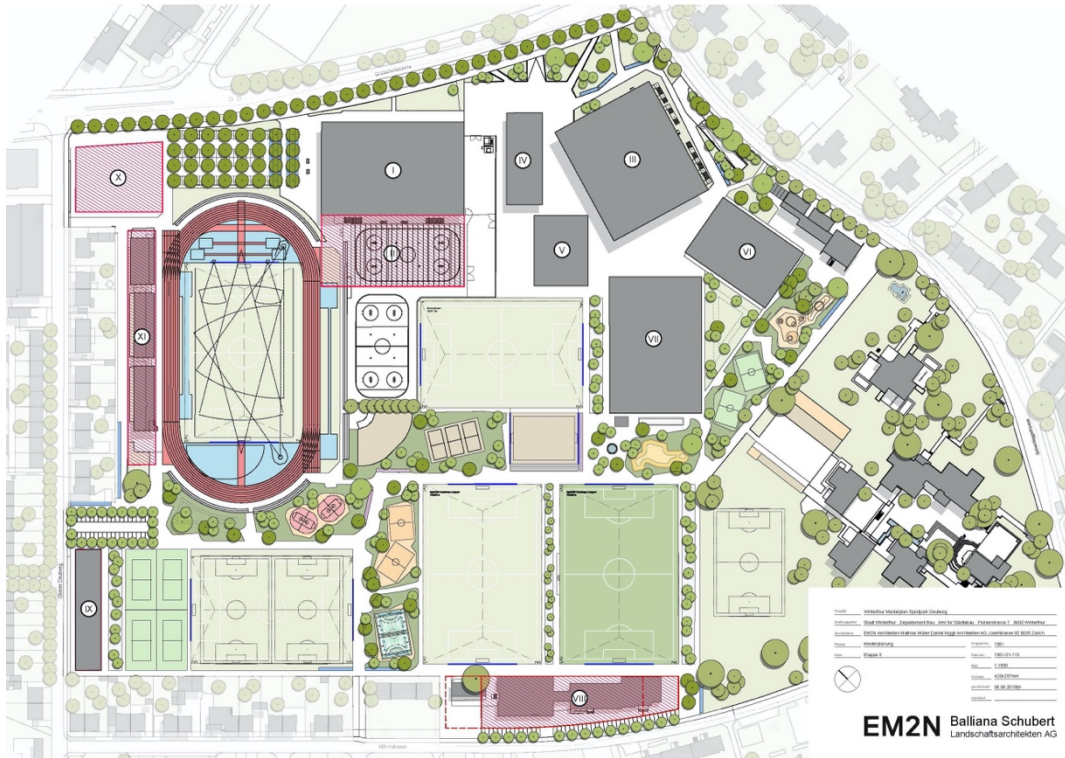


Abbildung 17: Masterplan, Stand vom 6. Juni 2019 (EM2N mit Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG)

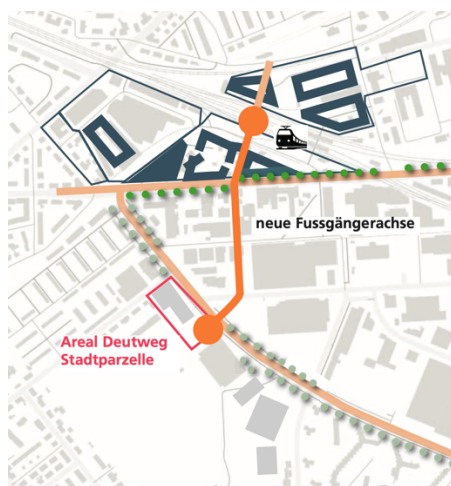


Abbildung 18: Ausschnitt Nutzungskonzept Areal Oberer Deutweg (Intosens, April 2021)

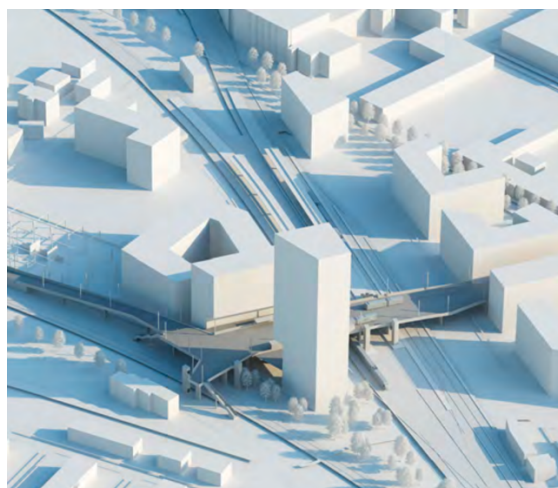


Abbildung 19: Modellaufnahme aus der Studie Bahnhofplatz Grütze (Feddersen und Klostermann, Dezember 2020)

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Testplanungsverfahren

Zur Klärung möglicher Lösungsansätze für Bebauung, Nutzungsmöglichkeiten und Aussenraumgestaltung wurde mit drei Planerteams und einem breit abgestützten Begleitgremium und beratenden Fachexperten ein Testplanungsverfahren nach SIA-Ordnung 143 durchgeführt. Es musste aufgezeigt werden, welche Gebäudeformen- und -dimensionen dem Standort im städtebaulichen Umfeld gerecht werden und einen Beitrag zur Adressbildung des Sportparks leisten können. Der Schlussbericht liegt mit Datum vom 30. September 2022 vor.



Abbildung 20: Visualisierung Ankerbau (Galli Rudolf Architekten)

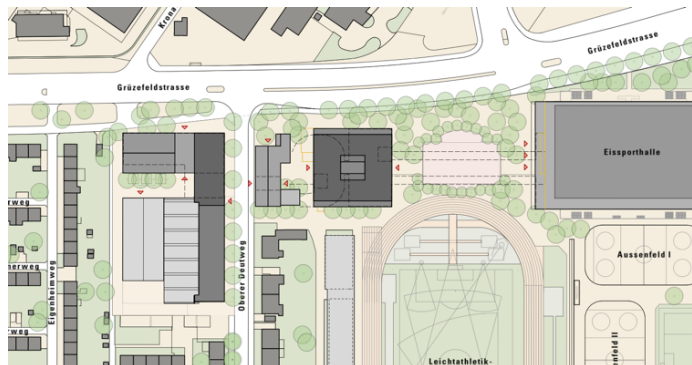


Abbildung 21: Situationsplan Richtprojekt mit Aussenraum (Galli Rudolf Architekten mit Geser Landschaftsarchitektur)

Das vom Beurteilungsgremium einstimmig ausgewählte Siegerprojekt aus dem Testplanungsverfahren wurde wie folgt gewürdigt (gekürzte Fassung):

«Das städtebauliche Konzept basiert auf einer starken und gleichzeitig einfach verständlichen räumlichen Gliederung. Das Herzstück des städtebaulichen Auftritts bildet der kompakte Baukörper, welcher mit seinen Dimensionen dem Sportpark Deutweg eine unübersehbare Identität stiftet. Der markante Baukörper ist nicht nur ein Blickfänger inmitten einer Anreihung der sportaffinen Hallengebäude an der Grüzfeldstrasse. Er markiert stadteinwärts den Auftakt des ganzen Sportparks und fasst mit seiner starken Präsenz, zusammen mit der neu geplanten westlichen Portyko-Erweiterung der Eishalle, den zentralen Platz ein. Durch die klare städtebauliche Einfassung wird der dem Sport und Erholung dienende Freiraum in seiner Gesamtgrösse zu einem gut proportionierten Platz mit städtischen Qualitäten, seitlichen starken Gebäudefronten und einer spürbaren Auftaktwirkung als Eingangstor zu den Sportnutzungen.

Das Hauptgebäude wird in einen Sockel mit öffentlichen Funktionen und kompakt zusammengefassten oberen Etagen mit Mantelnutzungen gegliedert. Durch die volumetrische Absetzung des Sockels von den darüber liegenden Etagen bleibt der öffentliche und erdgeschossnahe Bereich für die Fussgänger optisch und massstäblich fassbar. Die präzise Platzierung des markanten Ankergebäudes gegenüber dem Platz und der Eishalle erlaubt die bestehende Backsteinhalle der Schlosserei als stimmungsvollen Zeitzeugen des industriellen Zeitalters zu behalten, neu zu interpretieren und in das gesamte bauliche Konzept zu integrieren. Mit der geschickten Interpretation der bestehenden Substanz entsteht ein überzeugender Brückenschlag mit spannender Durchwegungen zwischen dem städtischen- und privaten Teil der Gesamtbebauung. Die vorgeschlagene statische Struktur des Ankergebäudes ist sehr robust und erlaubt eine grosse Flexibilität in den zukünftigen Nutzungen.

Auf dem privaten Areal wird mit dem Belassen der Hallen in ihren Dimensionen, der massstäbliche Bezug zu den historischen Wohnbauten der nachbarschaftlichen inventarisierten Siedlung, gesichert. Die Aufstockung des bestehenden Gebäudes entlang des oberen Deutwegs profitiert von den Qualitäten des Bestandes und stärkt auf verständliche Weise die Strassenfronten. Der Zugang zum

Sporthotelkomplex, welcher exakt an der Schwelle zwischen Alt im Süden und Neu an der Grüzefeldstrasse liegt, erzeugt zusammen mit dem dahinten liegenden Hof und seiner Verteilfunktionen für alle Nutzungen des Privatareals eine eindeutige Adressierung gegenüber dem städtischen Arealteil.

Die Freiräume entlang der Grüzefeldstrasse werden mit zwei Hauptbereichen definiert. Im Westen ist das die Aufweitung des Strassenraums vom Deutweg bis über das alte, neu formulierte Schlosseisgebäude mit spannenden Durchblicken, für Gastronomie wertvollen und geeigneten Aufenthaltsräumen und spannenden Wegverbindungen für die Besucher. Im Osten ist das der Hauptplatz, der vom Norden her den Zugangsauftritt zum Sportpark bildet. Der leer belassene Hauptplatz stellt ausreichend Platz für Veranstaltungen und Sportevents zur Verfügung.

Die Grüzefeldstrasse wird mit einzelnen und in Gruppen gefassten Bäumen gesäumt. Der eigene Charakter muss noch in das städtische Alleenkonzept integriert werden. Entlang der Grüzefeldstrasse befindet sich heute ein viel genutzter Fuss- und Veloweg. Die momentane, wie auch die vorgeschlagene Gestaltung soll weiterentwickelt, gestärkt und zusammen mit dem neuen Platz als eigenständiges Freiraumelement mitgestaltet werden. Auch die, den Eventplatz fassenden Bäume, bilden eine sehr selbständige Figur, welche noch nicht auf die starke Platzgeometrie und das anschliessend folgende Stadion reagiert. Die grosse Palette an Bäumen und der angesprochene grosse Anteil an unversiegelten Flächen sollen der Hitzeminderung dienen. Für die Durchlässigkeit der für das Stadtklima wichtiger Kaltluftströme müsste die Dichte und die Platzierung der Baumgruppen im Bereich des Eventplatzes überprüft werden. Auch dem Einsatz von Feuchtigkeitsspender wie Wasser und tieferes Gehölze ist eine entsprechende Aufmerksamkeit zu schenken. Die Setzung der Freiräume inmitten starker Volumen gibt dem Gebäudekomplex insgesamt jedoch einen klaren verständlichen Rahmen an der Schwelle zum Sportpark Deutweg.»

3.2. Richtprojekt

Das siegreiche Architekturbüro Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA und die Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG haben die Testplanungsergebnisse weiter verfeinert und die Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Testplanungsverfahren berücksichtigt. Die Volumenstudie zum Ankerbau sowie die Aufstockung und die Grundrissorganisation der Sportunterkünfte wurden vertieft und mit einem Aussenraumprojekt ergänzt. Das Richtprojekt liegt mit Fassung vom 11. November 2022 vor (s. Anhang 1).

Das Richtprojekt zeigt auch auf, wie der bestehenden Fernwärmekanal erhalten werden kann. Das Stadtwerk ist bereits in der Planungsphase einzubeziehen, da der Betrieb des Fernwärmekanal nicht unterbrochen werden kann und der Kanal verfestigt werden muss. Bautechnik und Bauzeit sind zu koordinieren.

3.3. Interessenabwägung Ortsbildschutz (ISOS)

Ermittlung der Interessen

Werden im Rahmen einer geplanten Entwicklung verschiedene Interessen tangiert, ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. Im vorliegenden Fall betrifft der Gestaltungsplanbereich das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Die entsprechenden Erhaltungs- und Schutzziele im Gebiet Oberer Deutweg sind in Kap. 2.6 erläutert.

Zusammenfassend geht es um das die Erhaltungs- und Schutzziele für den Sportpark Deutweg, den Erhalt der zweigeschossigen Doppelwohnhäuser entlang des oberen Deutwegs sowie um die Berücksichtigung der angrenzenden Häuserzeile der Siedlung Selbsthilfe:



- Umgebungszone Sportpark Deutweg (Inventar-Nr. VIII, Erhaltungsziel a: Beschaffenheit erhalten)
- zweigeschossigen Doppelwohnhäuser entlang des oberen Deutwegs (ISOS-Nr. 7.2, Erhaltungsziel: B Erhalt der Struktur)
- nördlich angrenzende Häuserzeile der Siedlung Selbsthilfe (ISOS Nr. 7.1, Erhaltungsziel: A Erhalten der Substanz)

Abbildung 22: Planausschnitt aus dem ISOS mit dem Gestaltungsperimeter (Auszug Objektblatt 5791)

Der Gestaltungsplan ermöglicht einen Neubau oberhalb der Leichtathletikanlage sowie eine platzsparende Erweiterung der Eishalle. Gleichzeitig sichert der Gestaltungsplan den Freiraum und Zugang zum Sportpark Deutweg zwischen dem Neubau und der Eishalle. Die ehemalige Nagelfabrik (Oberer Deutweg 1) soll erhalten bleiben. Auf dem privaten Areal werden die bisherigen Hallen in ihren Dimensionen belassen und eine Aufstockung der bestehenden Gebäude entlang des oberen Deutwegs ermöglicht.

Der vorliegende Gestaltungsplan tangiert keine Bundesaufgaben, welche zum jetzigen Zeitpunkt absehbar sind.

Bewertung der Interessen

Zur Freizeit- und Sportanlage:

Für den Sportpark Deutweg gilt das ISOS Erhaltungsziel a, Erhalt als Freifläche. Im Ortsbildbeschreibung zur Freizeit- und Sportanlage wird erläutert, dass die weitflächige Freizeitanlage des Sportparks Deutweg (VIII), die Allmend Grüzefeld (IX) und der Wiesenstreifen Waldegg entlang des Mattenbaches (XI) Naherholungsbereiche sind, welche die Ablesbarkeit der Quartiersränder im Stadtkreis Mattenbach bewahren als Schutzziel aufgeführt (Seite 118, ISOS Winterthur).

Das Neubauvolumen sowie die Erweiterung der Eishalle sollen im Randbereich der Freizeit- und Sportanlage auf dem bestehenden oberirdischen Parkplatz entstehen. Gleichzeitig wird mit dem Gestaltungsplan der Freiraum (Eventplatz) zwischen Baufeld C und der Eishalle als Freifläche gesichert. Alle Bauvorhaben dienen der Schaffung dringend benötigter öffentlicher Sportangebote und Sportinfrastruktur.

Das Erhaltungsziel des ISOS hinsichtlich des Erhalts als Freifläche wird trotz der neuen Bauvolumen grösstmöglich geschont. Die Freifläche wird durch das neue Bauvolumen nur in geringem Umfang

verkleinert. Diese Veränderung geht zu Lasten einer heute grossteils versiegelten Fläche (Parkplätze), welche sich am nördlichen Rand des Perimeters befindet. Zudem wird der Fussabdruck des Neubaus möglichst kompakt gehalten, wodurch der Eingriff in die Freifläche der Anlage minimiert werden kann. Die übrige weitflächige Freizeit- und Sportanlage mit Leichtathletikbahn, Eissportzentrum, Win4 und mehreren Fussballplätzen wird durch den Gestaltungsplan nicht tangiert.

Das städtische Höhenentwicklungskonzept definiert Orte mit Potenzial bzw. Prüfgebiete für höhere Bauten und Hochhäusern. Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Randbereich für Gebäude, welche einen lokalen Akzent (bis 45 Meter) setzen können. Das Neubauvolumen entspricht mit seiner möglichen Höhe bis 40 Meter dem Höhenentwicklungskonzept. Es leistet einen Beitrag zur kompositorischen Gestaltung im Quartier und ermöglicht die Adressbildung des Sportparks. Dadurch und auch durch die Konzentration im Fussabdruck ist auch der Übergang zum umliegenden Quartier weiterhin ablesbar und steht später in Sichtbeziehung zum Bahnhof Grüze bzw. den noch kommenden Hochpunkten beim Bahnhof Grüze. Die Wahrnehmung sowie die räumlichen Qualitäten der Anlage werden für die umliegenden Quartiere mit dem GP bewahrt.

Zu den zweigeschossigen Doppelhäusern entlang des Oberen Deutwegs

Für die zweigeschossigen Doppelwohnhäuser entlang des östlichen oberen Deutweg (Baugruppe 7.2) gilt das ISOS-Erhaltungsziel B, Erhalt der Struktur. Der Gestaltungsplan sieht für diesen Bereich keine Änderungen vor. Auch auf neue Geschossflächenpotenziale bei der ehemaligen Nagelfabrik (Oberer Deutweg 1) wird verzichtet. Mit dem Erhalt der ehemaligen Nagelfabrik wird die Struktur der Zeilenbebauung südlich des Oberen Deutwegs gewahrt und das ISOS-Erhaltungsziel berücksichtigt.

Das höhere Neubauvolumen reagiert auf die niedrigeren Bebauungen in der Umgebung, indem es in dieser Höhe einen architektonisch ablesbaren Sockel bildet. Durch die volumetrische Absetzung des Sockels von den darüber liegenden Etagen bleibt der öffentliche und erdgeschossnahe Bereich für die Fussgängerinnen und Fussgänger optisch und massstäblich erfassbar.

Zur Selbsthilfe-Kolonie

Für die Selbsthilfe-Kolonie (Baugruppe 7.1) gilt das ISOS Erhaltungsziel A. Gleichzeitig ist die Kolonie im Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte aufgeführt. Die Siedlung befindet sich im Nahbereich des Gestaltungsplans. Zur Rücksichtnahme auf die Siedlung werden die möglichen Fassadenhöhen gegenüber der Kolonie so begrenzt, dass diese auf die Selbsthilfe-Kolonie Bezug nehmen.

Im Vergleich zum derzeit geltenden Gestaltungsplan wird die Fassadenhöhe in den Baubereichen A1 und A2 stärker begrenzt als im bisherigen Gestaltungsplan. Eine niedrigere Bebauung verringert die Beschattung der Gartenanlagen. In Abbildung 23 sind in «weiss» die neu zulässigen Bauvolumen und in «rot» die Möglichkeiten des rechtsgültigen Gestaltungsplan sowie der Bau- und Zonenordnung (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) dargestellt. Daraus geht hervor, dass das Sichtfeld aus dem Erdgeschoss der Wohnsiedlung verbessert wird und selbst die neuen, deutlich höheren Gebäude entlang des Oberen Deutwegs sowie der Neubau am Sportpark keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Siedlungsqualität haben.

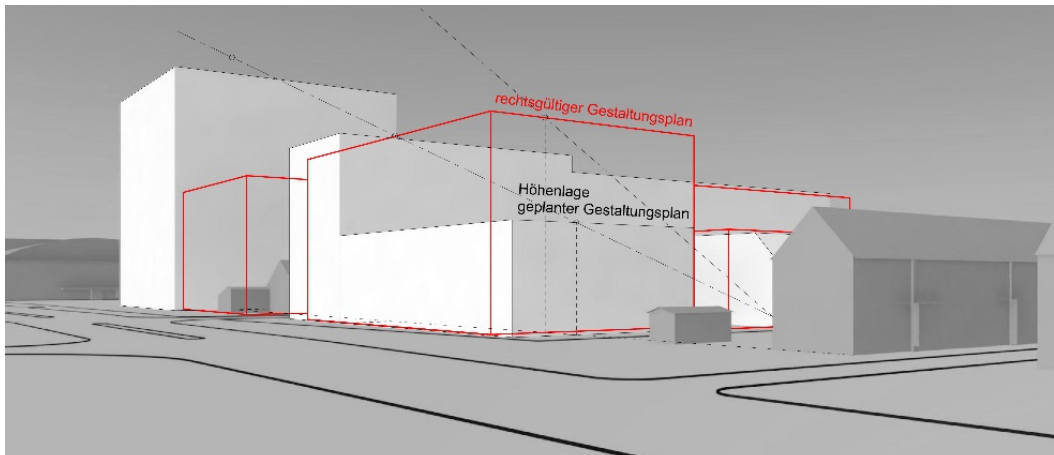


Abbildung 23: Vergleich Sichtlinien Bebauung nach neuem Gestaltung (weisse Kuben) gegenüber rechtsgültigem Gestaltungsplan (rote Linien)

Olympia-Eiche

Auf dem Areal steht heute die sogenannte «Olympia-Eiche». Es handelt sich um eine der rund 141 Olympia- Eichen, die an den Olympischen Sommerspielen von 1936 in Berlin an die Gold-Medaillensieger übergeben wurden – so auch an den Winterthurer Kunstturner Giorgio Miez, der die Eiche der Stadt schenkte. Die Olympia-Eiche wird weder im ISOS erwähnt noch in einem kommunalen oder überkommunalen Inventar als schützenswertes Element aufgeführt.

Das Richtprojekt mit dem dazugehörigen Ankerbau (Baufeld C) beansprucht die Fläche, auf welcher die «Olympia-Eiche» heute steht. Im Rahmen der Testplanung wurde die Beanspruchung dieser Fläche diskutiert. Die kompakte Form des Ankerbaus erlaubte, sowohl den grosszügig klar gefassten städtebaulichen Platz wie auch die sportlichen Nutzungen in Erdgeschossnähe zu schaffen. Die Aufwertung des grossflächigen Aussenraums mit Bepflanzungsmöglichkeiten für mehrere grosskronige «neue» Bäume überwiegt in den Entwicklungsüberlegungen gegenüber dem ungeschmälernten Erhalt des bisherigen Baumes.

Obschon die «Olympia-Eiche» kein geschützter Baum ist, besteht aufgrund der Historie und Verbundenheit mit dem Sport eine grosse Symbolkraft. Aus diesem Grund soll die Geschichte der Eiche im Rahmen der Entwicklung des Sportparks weitergeschrieben werden. Dazu wird mit dem Bauprojekt im Baufeld C die Verpflanzung, die Nachzucht auf dem Areal oder eine anderweitige adäquate Ersatzmassnahmen/Aufwertung umgesetzt.

Schlussfolgerungen

Mit dem Gestaltungsplan wird eine «Innere Verdichtung» erreicht, die es ermöglicht, dringend benötigte öffentliche Sportangebote und Sportinfrastruktur in Winterthur zu schaffen. Der Sportpark liegt im Stadtbereich, der direkt von der neuen Anbindung an den Bahnhof Grüze profitiert. Er bildet zusammen mit dieser Anbindung und der fortführenden Sulzerallee eine Achse mit hohem städtebaulichem Entwicklungspotenzial.

Der Gestaltungsplan sichert die sportliche Nutzung sowie den Freiraum und Zugang zum Sportpark Deutweg (Erhaltungsziel). Er trägt zur Erhaltung der niedrigen Zeilenbebauung südlich des Oberen Deutwegs bei und wahrt mit seinen Vorgaben den Massstab zur inventarisierten Eigenheim-Siedlung.

Gegenüber der niedrigen Zeilenbebauung entlang des Oberen Deutwegs entsteht mit dem 40 Meter hohen Neubauvolumen ein Höhengsprung. Die unbebaute Fläche bei der Eishalle wird durch das Neubauvolumen am Rand leicht verringert, dies zulasten einer minderwertigeren Freifläche (Parkplätze). Die ISOS Schutzziele in Bezug auf den Erhalt der Freifläche werden dadurch geringfügig geschmälert. Mit dem kompakten Fussabdruck des Neubaus sowie der platzsparenden Erweiterung

der Eishalle erhält die Sportanlage einen neuen, qualitätsvollen Ankunftsort. Die städtebauliche Fassung des Ankunftsplatzes verleiht der Sportanlage einen würdigen Auftritt entlang der Grüzefeldstrasse und lässt den Freiraum stärker zur Geltung kommen. Die Höhe der möglichen Baute entspricht dem städtischen Höhenentwicklungskonzept. Der Übergang zum nördlichen Quartier bleibt sowohl durch den Eventplatz (Freiraum) wie auch durch das höhere Neubauvolumen (Höhenakzent) weiterhin ablesbar. Für die Qualitäten der Freiraumgestaltung werden im Rahmen des Gestaltungsplans durch die Vorschriften und Wettbewerbsvorgabe hohe Anforderungen gestellt

Gegenüber dem bisher gültigen Gestaltungsplan werden mit dem neuen Gestaltungsplan Massnahmen zur besseren Einbindung in den baulich und freiräumlichen Kontext definiert. So lässt der vorliegende Gestaltungsplan gegenüber der Wohnsiedlung «Selbsthilfe-Kolonie» eine nur marginal nähere, jedoch halb so hohe Bebauung zu, als mit dem bisherigen Gestaltungsplan möglich wäre. Im Bereich der ehemaligen Nagelfabrik (Schlosserei) wäre die Erstellung eines 20 m hohen Neubaus möglich, was nach neuem Gestaltungsplan nicht mehr erlaubt ist. Nach Regelbauweise dürfen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entlang der Grüzefeldstrasse Neubauten erstellt werden. Der neue Gestaltungsplan ermöglicht einen Neubau oberhalb der Leichtathletikanlage und gleichzeitig wird ein grosszügiger öffentlicher Freiraum und Zugang zum Sportpark Deutweg zwischen dem Neubau und der Eishalle gesichert.

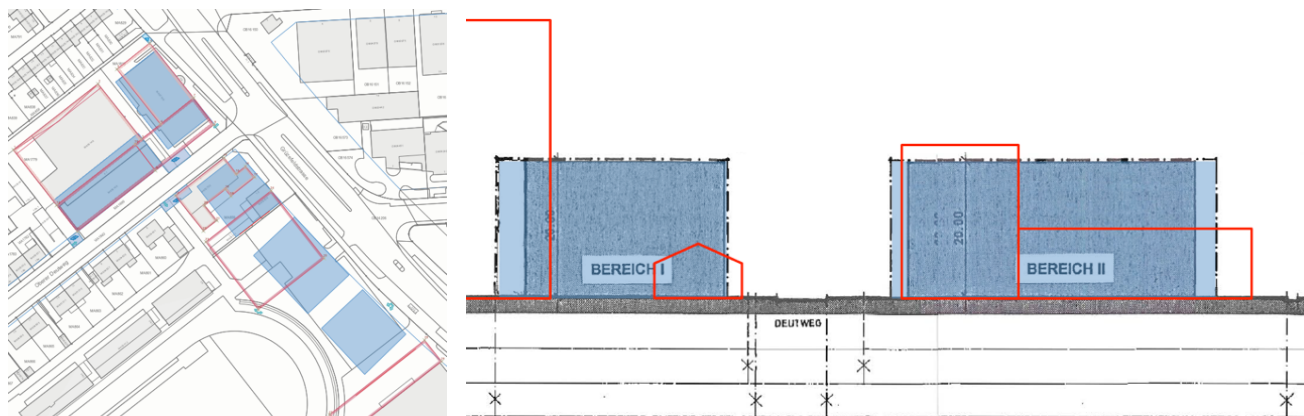


Abbildung 24: Vergleich Bauentwicklung nach neuem Gestaltungsplan (rot) und rechtskräftigem Gestaltungsplan bzw. Regelbauweise zwischen bisherigem Gestaltungsplan und Eishalle (blau)

4. Änderung der Grundzonierung

4.1. Auslöser der Umzonung

Wie unter Kap. 3.4 erwähnt und dokumentiert, ist das ganze Areal rechtskräftig der Bauzone (Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten) zugewiesen. Die angestrebten Unterkünfte für Sportlerinnen und Sportler sowie für die Schülerinnen und Schüler sind in der Gewerbezone nicht zonenkonform (vgl. auch BEZ 2015 Nr. 15; BEZ 1987 Nr. 1). Das nördliche Areal ist deshalb von der Gewerbezone in eine Mischzone umzuzonen.

Die angestrebten Sportnutzungen sind in der Gewerbezone wie auch in der Zone für öffentliche Bauten zonenkonform. Gewerbenutzungen in der Zone für öffentliche Bauten sind zonenkonform, wenn Sie in engem Zusammenhang mit dem öffentlichen Zonenzweck stehen. Deshalb müssen die städtischen Liegenschaften südlich des Oberen Deutwegs nicht umgezont werden. Im Gestaltungsplan ist jedoch klassische Hotelnutzung im Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auszuschliessen.

4.2. Umzonungsvorlage

Die Umzonungsvorlage ist eine Voraussetzung für den Gestaltungsplan. Beide Planungsinstrumente, die Anpassung der Bau- und Zonenordnung und der Gestaltungsplan, werden zeitgleich erarbeitet, festgesetzt und sind aufeinander abgestimmt.

Die Revision der Bau- und Zonenordnung sieht eine Umzonung und eine Anpassung der Bauordnung vor. Die Umzonung in eine Zentrumszone Z3 schliesst an die Zentrumszone im nördlichen Industrie- und Gewerbequartier an. In der Zentrumszone wird neu ein Mindestanteil an Gewerbenutzung festgelegt.

Der Gestaltungsplan basiert somit auf einer Grundzonierung mit der Zentrumszone Z3 im Norden und den bestehenden Gewerbezone sowie der Zone für öffentliche Bauten im Süden. Damit wird die Grundzonierung auf die im Gestaltungsplan vorgesehenen Nutzungen abgestimmt und eine allfällige Aushöhlung der Grundzonierung verhindert.

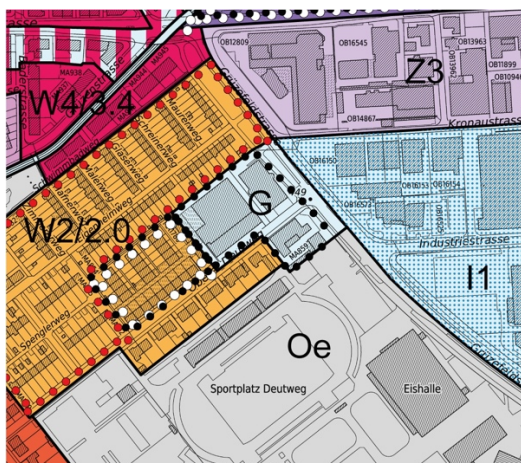


Abbildung 25: Ausschnitt Zonenplan alt mit Gewerbezone (G)

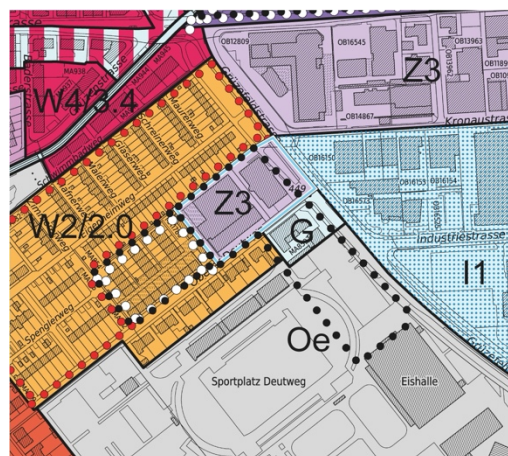


Abbildung 26: Ausschnitt Zonenplan neu mit Zentrumszone (Z3)

5. Erläuterungen zum privaten Gestaltungsplan

5.1. Allgemeines (Art. 1-3)

Die rechtsverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die Gestaltungsplanvorschriften zusammen mit dem Gestaltungsplan-Situationsplan 1:500. Der vorliegende Begleitbericht begründet das Regelwerk und die Einbettung in die übergeordnete Planung und erläutert den Verfahrensprozess. Der Bericht hat somit «nur» einen erläuternden Charakter.

Massgebend sind die neuen Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz vom 01.03.2017. Ohne Regelungen im Gestaltungsplan gilt jeweils die BZO und das übergeordnete Recht.

Das Richtprojekt plausibilisiert die Regelungen des nun vorliegenden Gestaltungsplans und veranschaulicht die Zielsetzungen, Zweckmässigkeit und die Machbarkeit der Gestaltungsplan-Bestimmungen. Es wird im Rahmen der weiteren Projektentwicklung und im Baubewilligungsverfahren in Bezug auf die gestalterische Qualität als Referenz verwendet. Es kann vom Richtprojekt abgewichen werden, sofern eine gleichwertige oder bessere Qualität ausgewiesen wird, was insbesondere die Freiraumgestaltung und äussere Gestaltung der Hochbauten betrifft. Die Lage der Bäume und Materialisierung wird im Gestaltungsplan nicht definiert, um der nachfolgenden Planung einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu gewähren.

5.2. Bebauung (Art. 4 und 7)

Die Überbauung des Gestaltungsplangebiets wird mit Baubereichen definiert, innerhalb denen Hochbauten erstellt werden dürfen. Die Baubereiche sind in die Gruppen A bis D gegliedert und richten sich nach dem Richtprojekt (vgl. Anhang 1).

Der **Baubereich A** ist in vier Teilbaubereiche A1 bis A4 gegliedert. Diese Gliederung gründet auf der Setzung und Staffelung der Gebäudeeinheiten gemäss dem Gebäudebestand bzw. gemäss dem Richtprojekt. Zwischen den Teilbaubereichen A1 und A2 wird ein Freiraum gesichert, der auch für die Logistik/Anlieferung genutzt und über einen Durchgang bzw. eine Durchfahrt durch den Teilbaubereich A3 hindurch mit dem Oberen Deutweg verbunden werden kann. Die maximalen Gesamthöhen werden mit absoluten Höhenkoten differenziert nach Teilbaubereichen festgelegt. Damit wird ein 5- bis 6-geschossiger Gebäuderiegel in den Teilbaubereichen A3 und A4 entlang dem Oberen Deutweg ermöglicht, während in den Teilbaubereichen A1 bis A2 eine geringere Höhe einen angemessenen Übergang zur benachbarten Wohnüberbauung sicherstellt. Die Baubereiche sind so ausgelegt, dass die heutigen Gebäude bestehen bleiben und weiterentwickelt werden können (vgl. dazu Richtprojekt). Ersatzneubauten wären auch erlaubt.

Der **Baubereich B** orientiert sich in seiner Lage am bestehenden Gebäude Vers.-Nr. MA02730. Die Stadt Winterthur strebt an, mit einem Umbau bzw. einer Umnutzung das identitätsstiftende Gebäude mit Sichtmauerwerk weiter zu nutzen. Das Gebäude ist weder inventarisiert noch geschützt. Ein Ersatzneubau wäre mittel- und langfristig im Grundsatz möglich. Ein Ersatzneubau müsste dann die Volumetrie, d.h. Stellung und Dachform übernehmen. Der Baubereich ist leicht grösser definiert als der Bestand, sodass für Projektanpassungen ein adäquater Anordnungsspielraum offenbleibt.

Der **Baubereich C** definiert die maximale Ausdehnung eines neuen Ankerbaus, der als Landmarke im städtebaulichen Gefüge und als Pforte zum Sportpark Deutweg fungiert. Durch seine Setzung wird der Sportpark nordseitig markiert. Der hohe Ankerbau hält einen respektvollen Abstand gegenüber den Häusern der Gartenstadtsiedlung im Westen und erzeugt eine klare Fassadenfront zum neuen prägnanten städtischen Freiraum vor der Eishalle im Osten.

Der **Baubereich D** legt die maximale Ausdehnung für eine Erweiterung der Eishalle fest. Er erlaubt, die Eishalle auf einer Tiefe von maximal 12 m mit einer **Nutzungsschicht** zu ergänzen. Das neue Volumen definiert somit den grosszügigen städtischen Freiraum zwischen den Baubereichen C und D ostseitig. Auf weitergehende und detaillierte Festlegung wird verzichtet, weil ein Ausbau erst in

unmittelbarer Betrachtung der Eishalle geplant und nicht selbständig entwickelt werden kann. Dichte, Höhe und Nutzung sind in Abhängigkeit zu einem Eishallenprojekt zu beurteilen, welches unter Einhaltung der Vorgaben aus der Grundzonierung zu entwickeln ist. Einschränkende Regelungen sind für den Baubereich D im Gestaltungsplan nicht erforderlich. Die maximale Ausdehnung des Gebäudedefussabdrucks ist ausreichend. Die Baubereichsabgrenzung geht der Verkehrsbaulinie RRB 303/1950 vor. Aus heutiger Sicht ist ein Gebäudekörper, der mit den Obergeschossen - unter Wahrung eines Lichtraumprofils für Zufussgehende und Fahrradfahrende in der Strassenraumebene – im Ausmass des Baubereiches D in den Verkehrsbaulinienbereich hineinragt, denkbar und möglich.

Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG sowie unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche möglich, um für die Ausstattung einen angemessenen Projektierungsspielraum offen zu lassen. In den Verkehrsbaulinienbereichen bleibt die Beurteilung nach § 99 PBG jedoch vorbehalten. Die Grundflächen der **unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten** werden hingegen beschränkt, um einen angemessenen Teil des Areals von der Unterbauung freizuhalten und Standorte für Baumpflanzungen zu sichern. Die maximale Grundfläche im ersten Untergeschoss wurde vom Richtprojekt abgeleitet. Die Lage der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten wurde bewusst offengelassen, weil die Lage mit den Baumstandorten abgestimmt werden muss, was erst mit dem definitiven Nutzungs- und Gestaltungskonzept im Bauprojekt erfolgt. Die Lage der Unterniveaubauten hat ansonsten keinen Einfluss auf die städtebauliche Qualität der Bebauung, weshalb diese nicht im Gestaltungsplan definiert werden muss.

Die Abgrenzung des Baubereiches C gilt abschliessend. Bei den Baubereichen A, B und D dürfen einzelne Bauteile wie **Vordächer und Balkone** um bis zu 1.5 m über die Baubereichsabgrenzung hinausragen. Voraussetzung ist, dass dies die Eigentumsverhältnisse sowie die Bestimmungen zu den Verkehrsbaulinien zulassen. Mit den erhöhten gestalterischen Anforderungen (vgl. Art. 8 Abs. 1 GPV) sowie dem verlangten Konkurrenzverfahren (vgl. Art. 8 Abs. 3 GPV) für den Baukörper im Baubereich C kann auf weitergehende Festlegung von Massbestimmung zum Umfang der Gebäudevorsprünge verzichtet werden.

5.3. Nutzung (Art. 5)

Die Nutzungsvorgaben richten sich im Grundsatz nach den Zonenbestimmungen der Zentrumszone. Gemäss § 51 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Zentrumszonen für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren bestimmt, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Ausnahme bildet im vorliegenden Gestaltungsplan jedoch die Wohnnutzung. Im auf einen Sportcampus ausgerichteten Gestaltungsplangebiet sind keine klassischen Wohnungen erlaubt, die auf dem normalen Wohnungsmarkt angeboten werden. Es sind «nur» Wohnformen erlaubt, die in Verbindung mit dem Sportpark Deutweg stehen. Gemeint sind Hotels, Sportunterkünfte, Studentenwohnheime sowie bewirtschaftete Wohnungen und dergleichen zur Beherbergung von standortbezogenem Personal (Stuff, Funktionäre, Trainer, etc.) und Sporttreibenden. Klassische Hotelnutzungen würden im südlichen Bereich des Gestaltungsplans eine nicht zulässige Durchstossung der Grundzonierung (ZöBA) bedeuten, weshalb konventionelle Hotels in den Baufeldern C und D ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Nutzungsverteilung und Nutzungsanordnung werden folgende Regelungen zur Erreichung eines lebendigen und zweckmässigen Angebotes gemacht:

- In Erdgeschoss dürfen keine wohnähnlichen Räume eingerichtet werden, weil die Erdgeschosse den publikumsorientierten gewerblichen oder gastronomischen Nutzungen vorenthalten werden. Eine Reception oder Empfangsräume sind im Erdgeschoss jedoch denkbar. Mit der Anordnung der wohnähnlichen Räume in den Obergeschossen wird auch der Bestrebung vorgebeugt, dass im Aussenraum mit abgrenzenden Elementen Privatsphäre für Erdgeschoss-Wohnräume zu schaffen gesucht wird.

- Die Erdgeschosse der Baubereiche A2 bis A4 und C, welche alle strassenzugewandt und gut zugänglich sind, sollen mehrheitlich mit publikumsorientierten Nutzflächen belegt werden. Dazu gehören insbesondere Gastronomiebetriebe, Sporthallen, Fitnessräume, Verkaufsflächen u.dgl. Für die Bemessung ist die Hauptnutzfläche (HNF) gemäss SIA 416 relevant, d.h. es müssen mindestens 50% HNF des EG als publikumsorientiert ausgewiesen werden können.
- Im Sockel des grossvolumigen Ankergebäude im Baubereich C sollen kommerzielle Nutzungen wie Ärzte- und Therapiepraxen, Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungsbüroräumlichkeiten zu Gunsten von öffentlichen Sportnutzungen oder publikumsorientierten Nutzungen untergeordnet bleiben.

5.4. Dichte (Art. 6)

Ergänzend zur Begrenzung von Hochbauten durch die Baubereiche und die maximalen Gesamthöhen wird je Teilbaubereich A1 bis A4 sowie im Baubereich C ein maximales Dichtevolumen vorgeschrieben. Das Mass richtet sich nach den Vorgaben der Baumassenziffer gemäss § 258 PBG und ist auf das Richtprojekt abgestimmt.

Unter den Teilbaubereichen A1 bis A4 hinweg ist ein Baumassen-Transfer infolge der Verzahnungen erlaubt. Eine Beschränkung des Transfervolumens ist nicht erforderlich, weil die Einschränkungen mit den Baubereichen und den Höhenkoten eng sind und keine missbräuchliche, die Strukturstaffelung verändernden Verschiebungen, befürchtet werden müssen. Die maximal festgeschriebene Baumasse für den Baubereich C gilt abschliessend. Es darf keine zusätzliche Baumasse in den Baubereich C transferiert werden und auch keine Reserven in andere Baubereiche oder auf Grundstücke ausserhalb des GP-Perimeters verschoben werden.

Eine nähere Dichtebetrachtung über die Baubereiche B bis D ist weder notwendig noch zielführend, weil mit den Sportplatzflächen eine grosse anrechenbare Grundstücksfläche und somit gesamthaft eine tiefe Dichteziffer resultieren würde. Zudem fehlt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein Dichtemass, das einen Vergleich erlauben würde.

Im Baubereich A mit insgesamt maximal 43'000 m³ Baumasse und einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 6117 m² beträgt die arealspezifische Baumassenziffer (BMZ) 7.0 m³/m². Wird das Bauvolumen mit einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.3 m auf eine Ausnützungsziffer (AZ) umgerechnet, resultiert eine AZ von rund 2.13. Ein Vergleich mit der städtischen Bauordnung erübrigt sich, weil in der Zone für öffentliche Bauten und in der Zentrumzone Z3 keine BMZ und keine AZ festgelegt sind.

5.5. Höhen / Gestaltung / Dachform (Art. 7-8)

Der Gestaltungsplan begrenzt in den Baubereichen A1 bis A4 und im Baubereich C die Ausdehnung von Hochbauten in die Höhe mit einer maximalen Höhenkote in Meter über Meer (m.ü.M.). Das jeweilige maximale Höhenmass ist im Situationsplan festgeschrieben. Fassaden- oder Gebäudehöhen müssen somit nicht nachgewiesen werden. Der Projektierungsspielraum zwischen Festlegungen und Richtprojekt ist Situationsplan (GP) und in der Richtprojektdokumentation (Anhang 1) dargestellt. Abgrabungen sind auf ein Minimum beschränkt, sodass keine Untergeschosse zur besseren Nutzung freigelegt werden dürfen.

Das maximale Höhenmass von 493 m.ü.M. lässt im Baubereich C ein Gebäude mit mehr als 25 m Gebäudehöhe zu, womit es als Hochhaus nach § 282 Abs. 1 PBG gelten könnte. Die Nachbarschaft darf durch Hochhäuser nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere dürfen Wohnräume oder Wohnzonen an mittleren Wintertagen nicht länger als drei Stunden beschattet werden.

Das Schattendiagramm (Abbildung 27) für das Ankergebäude im Baubereich C dokumentiert, dass die Beschattung nur die arealinterne Bebauung betrifft. Eine wesentliche Beeinträchtigung nach § 284 PBG bzw. § 30 ABV von Wohnungen auf benachbarten Liegenschaften kann ausgeschlossen

werden. Selbst die Aufstockung im Baufeld A3 und A4 (wofür planungsrechtlich kein Beschattungsnachweis erbracht werden muss) verursacht keine Beschattung der Nachbarliegenschaften (s. Anhang 2).

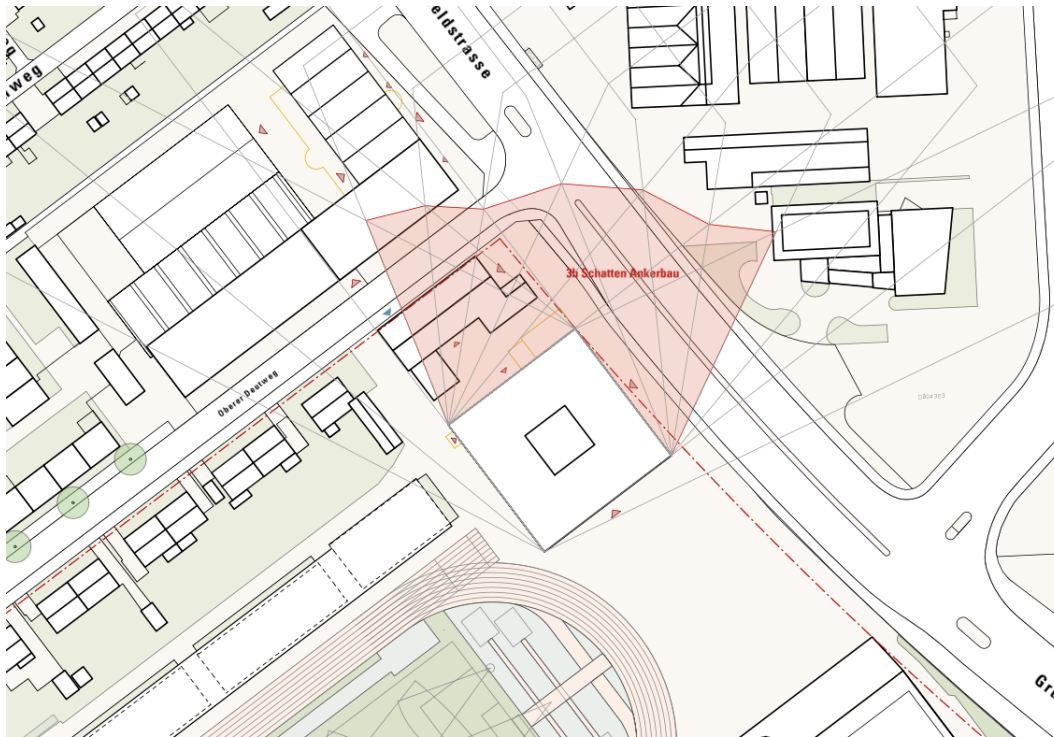


Abbildung 27: 3h-Schatten Ankerbau gemäss Richtprojekt (Galli Rudolf Architekten)

In den Baubereichen B und D erübrigt sich die Festschreibung einer maximalen Höhenkote, weil sich im Baubereich B die Höhe am Gebäudebestand orientieren muss und der Baubereich D lediglich eine Nutzungsschicht für die Weiterentwicklung der Eishalle zulässt. Die Höhe entscheidet sich mit einem allfälligen Eishallenprojekt und bedarf keiner Regelung im vorliegenden Gestaltungsplan.

Ein Sonderfall stellt der Baubereich A1 dar. Die maximale Höhe von 459.0 m.ü.M soll entlang der nordwestlichen Baubereichsgrenze abgestuft und gegenüber der benachbarten Gartenstadtsiedlung «Eigenheimweg» angeglichen werden. Die Festlegung einer maximalen Fassadenhöhenkote von 456.5 m.ü.M sichert in Anlehnung an das heutige Kletterhallendach, dass ein eventuell später realisierter Ersatzneubau diese Dachform übernimmt oder bei einem Neubau unter Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhe von 459 m.ü.M dieser entsprechend weiter von den benachbarten Grundstücken wegrücken müsste. Dadurch wird in der städtebaulichen Struktur der Gartenstadtsiedlung «Eigenheimweg» mit Respekt und Anstand begegnet.

Das Ankergebäude im Baubereich C weicht in den folgenden Themen von den Bestimmungen zu den übrigen Baubereichen ab:

- Die technisch bedingten Aufbauten und Ausrüstungen sind zwingend in den Gebäudekörper zu integrieren bzw. bei einer Platzierung auf dem Dach hinter einer fassadenbündigen Brüstung anzuordnen.



Abbildung 28: Schnitt und Referenzbild integriertes Technikgeschoss Ankerbau (Galli Rudolf Architekten)

- Auskragende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Laubengänge, etc. (Vordächer mit üblicher Tiefe für den Fassadenschutz sind ausgenommen) müssen innerhalb der Baubereichsbegrenzung C liegen. Die Baubereichsbegrenzung C ist für einen angemessenen Spielraum zur Anordnung von auskragenden Gebäudeteilen ausreichend dimensioniert.

Es ist ein prägnanter, gut ablesbarer Sockel auszubilden, der eine Höhe von 10 – 12 m aufweist. Die Ausbildung kann in der Fassadenebene, der Gliederung, der Materialisierung oder in einer Kombination davon erreicht werden. Im Sockel ist eine flexible hallenartige Struktur vorzusehen, die für Spiel und Sport nutzbar ist, aber auch mit ein- bis zwei Zwischengeschoss für publikumsorientierte Nutzungen unterteilt und gegliedert werden kann. Dieser Sockel soll in seiner Ausgestaltung einen städtebaulichen Horizont bilden und in seiner Nutzung eine öffentliche Schlüsselfunktion übernehmen können.

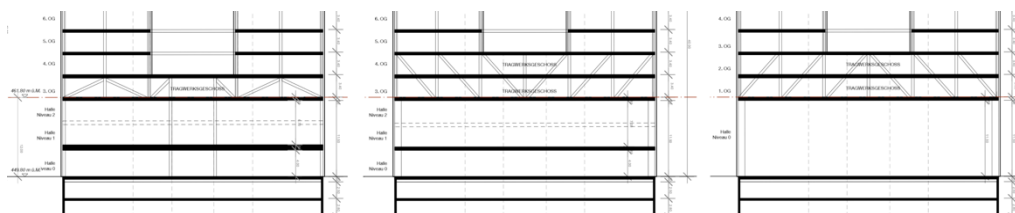


Abbildung 29: Auszug Richtprojekt «Tragwerkstudium Sockelhalle» Baubereich C (Galli Rudolf Architekten)

In den Baubereichen für höhere Gebäude, also A3, A4 und C, müssen Gebäude mit Flachdach eingedeckt werden. Diese sind - sofern nicht als Terrasse für Aufenthalt oder Sport genutzt – zu begrünen. Die geforderte Dachbegrünung schließt die Dachnutzung für Photovoltaikanlagen (PVA) nicht aus. Praxisbeispiele zeigen, dass PVA auf begrünten Dächern durch den Kühlungseffekt sogar einen besseren Wirkungsgrad aufweisen.

In den Baubereichen für weniger hohe Gebäude A1 - A2 und für das Gebäude im Baubereich D ist die Dachform frei. Im Baubereich B resultiert mit der Anforderung eines volumetrischen Erhalts des Bestandsbaus ein Satteldach für den Hauptgebäudekörper. Bei An- und Vorbauten im Baubereich B sowie bei sämtlichen besonderen Gebäuden bzw. Klein- und Anbauten ist die Dachform ebenfalls frei.

5.6. Freiraum (Art. 9)

An den Freiraum werden Anforderungen gestellt, die im Wesentlichen in zwei Arealbereiche, nämlich nordwestlich des Oberen Deutwegs und südöstlich des Oberen Deutwegs, nachgewiesen werden müssen. Es werden zwei Anforderungskriterien unterschieden:

- Sickerfähige Oberflächen: Je Areal ist eine Mindestfläche mit sickerfähiger Oberfläche nachzuweisen. Als sickerfähig gelten humusierte und bepflanzte Flächen, Chaussierungen, sowie wasser-durchlässige Beläge, Pflasterungen, Rasengittersteine u.dgl. Relevant ist, dass das Regenwasser in den Boden eindringen kann und nicht abgeleitet wird.

Damit das Regenwasser im Boden zurückgehalten werden kann, muss auf dem städtischen Areal südöstlich des Oberen Deutwegs die oberste Bodenschicht mindestens 3 m mächtig sein. Dies bedeutet, dass wenn ein erstes Untergeschoss erstellt wird, die darüber liegende Fläche nicht als sickerfähige Oberfläche angerechnet werden kann, selbst wenn die Oberflächenbeschaffenheit durchlässig ist. Auf die Bestimmung der Bodenmächtigkeit wird in Folge des Gebäudebestandes in den Baubereichen A1 bis A4 verzichtet.



Abbildung 30: Referenzbeispiele sickerfähige Oberflächen

- Grünflächen: Die Grünflächen bilden einen Anteil an den sickerfähigen Oberflächen. D.h. Grünflächen haben immer eine sickerfähige Oberfläche und sind auch in dieser Kategorie anrechenbar. Grünflächen unterscheiden sich aber von den sickerfähigen Oberflächen darin, dass die Grünflächen zwingend eine belebte Humusschicht aufweisen müssen und bepflanzt sind. Die Anforderungen richten sich nach § 257 PBG. Zu den Grünflächen zählen Wiesen, Rasen, Rabatten, besamte Ruderalflächen u.dgl.



Abbildung 31: Referenzbeispiele Grünflächen

Die geforderten Minimalwerte an den Freiraum sind mit dem nachstehenden Aussenraumschema plausibilisiert. Die dargestellten Flächenanteile sind grösser als die geforderten Minimalwerte.

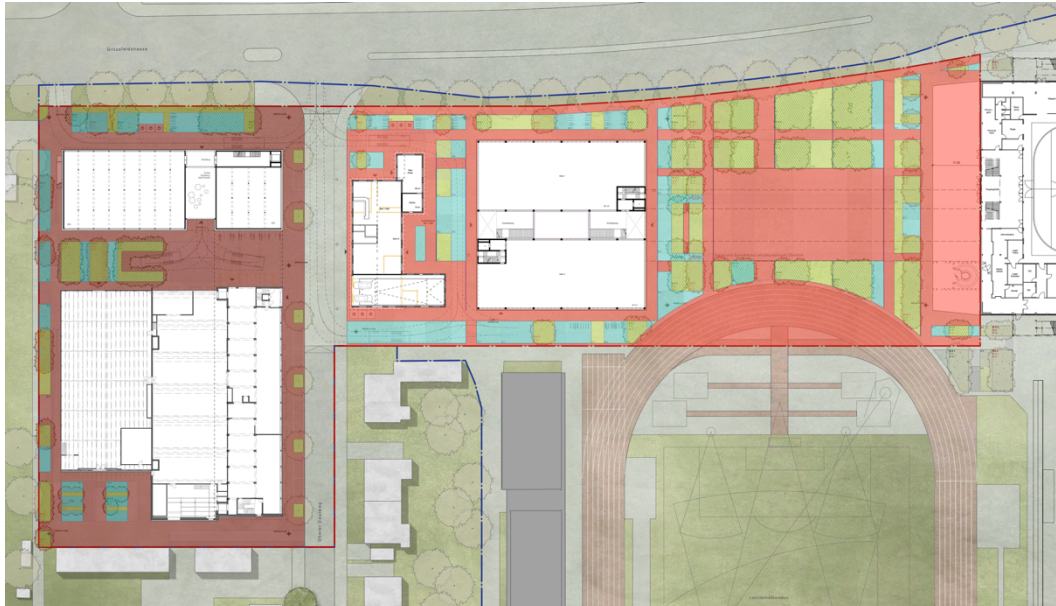


Abbildung 32: Aussenraum-Richtkonzept (Geser Landschaftsarchitektur)
(grün=Grünflächen; blau=sickerfähige Oberflächen; rot= versiegelte Bereiche und Sportanlagen)

Einen grossen Beitrag an das Ambiente und ein ausgeglichenes und kühlendes Klima leisten ferner Bäume. Im Gestaltungsplan werden daher Pflanzungen von grosskronigen Bäumen vorgeschrieben.

Die im Freiraum zu erstellenden Fusswegverbindungen sind primär als Fusswegverbindungen zu dimensionieren. Die Wegflächen sollen jedoch auch dem Radverkehr, insbesondere für die Erschliessung der Velo-Abstellplätze, dienen und nutzbar sein.

5.7. Erschliessung (Art. 10-11)

Der Landbedarf für die Umgestaltung der Grüzefeldstrasse gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept ist im GP-Situationsplan berücksichtigt.

Die Haupteerschliessung (Zu- und Wegfahrten) für motorisierten Verkehr erfolgt über den Oberen Deutweg. Davon ausgenommen sind zwei Erschliessungsoptionen:

- Eine Wegfahrt für anliefernde Fahrzeuge darf nördlich des Baubereiches A2 direkt über die Grüzefeldstrasse betrieben werden. Diese Erschliessungsoption ist bereits bestehend und erlaubt einen allfälligen Anlieferungsbetrieb ohne Wendemanöver auf dem Areal. Diese Erschliessung darf jedoch nur in einer Richtung als Wegfahrt und nicht im Gegenverkehr erfolgen. Die Ausfahrt kann nur rechtsabbiegend erlaubt werden. Die Lage ist im GP-Situationsplan definiert.
- Für Anlässe auf dem Freiraum zwischen den Baubereichen C und D sind Zufahrtsoptionen für den Bühnen- oder Zeltbau sowie für Logistikfahren für die Ver- und Entsorgung oder für Notfalldienste (Ambulanz, Feuerwehr) direkt via die Grüzefeldstrasse erlaubt. Die Lage ist im GP-Situationsplan nicht festgelegt. Die Anlieferung des täglichen Betriebs für die Baubereiche B und C soll primär über den Oberen Deutweg organisiert werden.

Bei den Erschliessungsoptionen via die Grüzefeldstrasse sind auf die Beschränkungen aus dem Betriebskonzept der Grüzefeldstrasse Rücksicht zu nehmen.

Die künftige Parkierung erfolgt primär sowohl für den nördlichen wie auch für den südlichen Bereich in einer gemeinsamen und unterirdischen Parkieranlage im südlichen Gestaltungsplangebiet.

Der bisherige Bestand an oberirdischen Parkplätzen zwischen Baufeld C und D ist inklusive dessen Zufahrt mit einem Bauprojekt im Baubereich C aufzuheben, bzw. in das Tiefgaragenprojekt zu integrieren. 15 oberirdische Parkplätze sollen im Sinne von Kurzzeitparkplätzen (Pick-me und Kunden) auf dem nördlichen Areal angeboten werden können.

Die Berechnung des Bedarfes der Anzahl Parkplätze für Autos und Zweiräder hat sich einerseits nach der städtischen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze zu richten und wird durch die Verkehrskapazitäten der Kreuzung Grüzefeldstrasse/Oberer Deutweg limitiert. Ungeachtet der Bedarfsberechnung wird die Anzahl Autoabstellplätze auf maximal 15 oberirdische und 200 Abstellplätze in der Tiefgarage, also insgesamt maximal 215 Autoabstellplätze, beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass die Kapazitätsgrenze der Kreuzung Grüzefeldstrasse/Oberer Deutweg nicht überschritten wird (s. Beilage 1). Die überschlagsmässige PP-Bedarfsberechnung (vgl. Richtprojekt) zeigt, dass die Gestaltungsplan-Bestimmung den Mindestbedarf an Abstellplätzen um rund 40 Abstellplätzen oder rund 10% unterschreitet. Die Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie die Anreize und Massnahmen zur Erreichung des angestrebten Modal-Split ist in einem Mobilitätskonzept nachzuweisen. Zudem ist mit dem Mobilitätskonzept nachzuweisen, welche Korrekturmassnahmen ergriffen werden, falls die Ziele des Mobilitätskonzepts nicht eingehalten werden und wer für Umsetzung der Massnahmen verantwortlich ist.

5.8. Umwelt (Art. 12-14)

Energie

Im Gestaltungsplangebiet befindet sich die städtische Fernwärmeleitung sowie in unmittelbarer Nachbarschaft die Eishalle mit Abwärmekapazitäten. Die Nutzung bzw. die Versorgung von Gebäuden mit Wärme ist naheliegend und möglich. Das Angebot ist auf jeden Fall zu prüfen; ein allfälliger Verzicht wäre zu begründen.

Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien leisten über den ganzen Lebenszyklus betrachtet einen Beitrag zum Klimaschutz und verbessern die Lebensqualität sowie die Umweltsituation. Die erfolgreiche Umsetzung für nachhaltiges Bauen mit einer energiegerechten Bauweise bedingt ein gesamtheitliches Vorgehen unter Einbezug sozialer, wirtschaftlicher und weiterer ökologischer Belange. Die Empfehlung SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» sowie der «SIA-Effizienzpfad Energie 2040» hilft, diese Kriterien zu bestimmen und deren Umsetzung zu vereinbaren. Neubauten im Gestaltungsplangebiet können nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS (www.snbs.ch) beurteilt und zertifiziert werden. Diese Vorgaben sind auf Standards und Label abgestützt, welche im Bauwesen akzeptiert und verbreitet sind. Weitere Angaben unter:

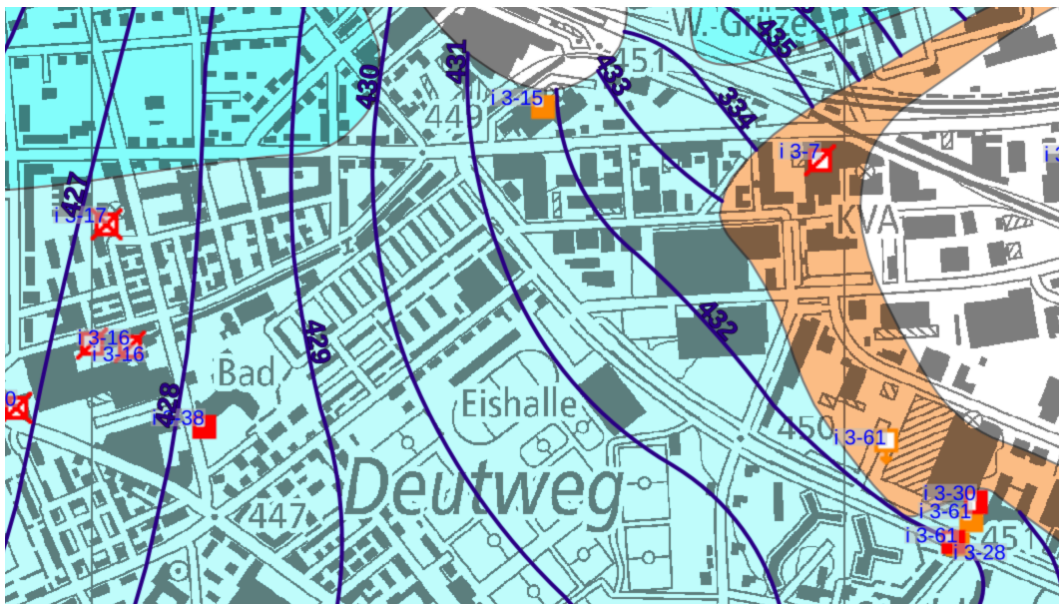
https://www.local-energy.swiss/dam/jcr:ec661ea9-fe19-4e9d-a716-891cf76793bd/Gebaeuestandard_2019_1.pdf.

Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist von Strassenverkehrslärm betroffen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III. Mit dem Aussenlärmgutachten (vgl. Beilage 2) des Ingenieurbüros Andreas Suter ist überprüft worden, ob und wie die Lärmschutzanforderungen erfüllt werden können. Das Gutachten zeigt auf, wie mit konzeptionellen und baulichen Massnahmen wie Grundrissdisposition, Lärmschutzloggien und geschlossen Brüstungen die Immissionsgrenzwerte auch für Wohnnutzung entlang der Grüzefeldstrasse und des Oberen Deutwegs eingehalten werden können. Die Immissionsgrenzwerte für Büro/Dienstleistungen werden auch ohne Massnahmen eingehalten.

Grundwasser

Im Richtprojekt ist die Absicht dokumentiert, dass Sportanlagen, Nebenräume und die Abstell- und Parkierungsanlagen von Fahrzeugen in mehreren Untergeschossen untergebracht werden sollen. Diese Projektidee steht nicht in Widerspruch mit den Grundwasserverhältnissen. Der Mittelwasserstand liegt gemäss Grundwasserkarte im Gestaltungsplangebiet bei rund 431 m.ü.M – der Hochwasserstand bei 432-433 m.ü.M. Die wasserführenden Schichten befinden sich somit in einer Tiefe von mehr als 17 m, womit vier Untergeschosse mit 12 m Gesamttiefe den Grundwasserspiegel nicht tangieren.



Hitzemindernde Massnahmen

Zur Vermeidung einer übermässigen Erwärmung der Umgebung sind hitzemindernde Massnahmen zu prüfen und umzusetzen. Der Rahmenplan Stadtklima der Stadt Winterthur kann als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage angewendet werden. Wichtige Massnahmen wie unversiegelte Bodenbeläge und Baumpflanzungen sowie Beschränkung der Unterbauung sind in den Gestaltungsplanbestimmungen bereits aufgenommen. Weiter können Massnahmen an den Gebäuden getroffen werden, beispielsweise mit der Gliederung der Bauten oder der Wahl geeigneter Fassadenmaterialien und Farben.

Hochwasserschutz

Um Bauten und Anlagen vor überlaufendem Wasser des Mattenbachs zu schützen, sind entweder Massnahmen in der Umgebungsgestaltung (Freibord) oder Schutzkoten an den Gebäuden einzuhalten (s. Beilage 3). Die Gefährdung ist im Gestaltungsplangebiet gering. Die projektbezogene Eignung der Massnahmen wird im Architekturwettbewerb geprüft und mit dem konkreten Bauprojekt nachgewiesen.

Störfallvorsorge

Im Rahmen der Störfallvorsorge wurde für das Gestaltungsplangebiet die Gefährdung durch die Eishalle geprüft (Konsultationsbereich gemäss kant. GIS-Browser). Das Gutachten der BBS Ingenieure (s. Beilage 4) zeigt auf, dass ein geringes Risiko besteht. Im Baubewilligungsverfahren sind daher folgende Massnahmen sicherzustellen:

- Die Lüftungsansaugstellen der Baufelder C und D sind auf der abgewandten Gebäudeseite (in Bezug auf die Lage vom Kamin des Maschinenraums) und unterhalb von 20 Metern anzuordnen.
- Beim Baufeld D ist technisch (z.B. mittels Ammoniakdetektoren, direkte Kopplung an Meldeanlage der Eissportanlage) sicherzustellen, dass die Frischluftansaugungen im Fall eines Ammoniakereignisses automatisch abstellen.
- Beim Baufeld C muss (oder soll) die Frischluftansaugung innert weniger Minuten abgeschaltet werden können.

5.9. Schlussbestimmungen (Art. 18-19)

Eine Etappierung der Bau- und Teilbaubereiche ist möglich. Es besteht lediglich eine Abhängigkeit zwischen den Baubereichen A1-4 und dem Parkplatzangebot auf dem städtischen Areal südöstlich des Oberen Deutwegs. Heute bestehende oberirdische Parkplätze können bis zur Entwicklung des städtischen Areals als Pflichtparkplätze genutzt werden. Nach der Realisierung werden Tiefgaragen-Parkplätze als «Pflicht-Autoabstellplätze» auch für die Baubereiche A1-4 zur Verfügung stehen. Während der Bauzeit im Baubereich C und der damit verbundenen Tiefgarage können jedoch keine oder nur eine sehr beschränkte Anzahl an Autoabstellplätzen auf dem städtischen Areal den Nutzern der Baubereiche A1-4 zur Verfügung gestellt werden. Im Zeitfenster der Baurealisierung ist das Parkplatzangebot für die Nutzer der Baubereiche A1-4 somit voraussichtlich reduziert und es ist dann zumal nach Übergangslösungen in der näheren Umgebung zu suchen.

Mit dem Inkraftsetzen des vorliegenden Gestaltungsplans wird der bisher bestehende Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost» ganz aufgehoben.

Der benachbarte Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Süd-West» vom 18. Juni 2010 bleibt bestehen. Es bestehen weder Überlagerungen noch Widersprüche zwischen dem Gestaltungsplan Süd-West und dem hier vorliegenden Gestaltungsplan.

6. Verfahren

6.1. Mitwirkung und Vorprüfung

Der Gestaltungsplanentwurf ist vom 16. Juni 2023 bis 15. August 2023 gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt worden. Vorgängig wurde am 30. Mai 2023 für die Nachbarschaft und Quartierbevölkerung eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Dabei wurde das Vorhaben erläutert und auf die bevorstehende Mitwirkung aufmerksam gemacht. Zu den eingegangenen Einwendungen wird in Anhang 4 Stellung bezogen.

Zeitgleich zur öffentlichen Auflage wurde die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Die Baudirektion hat mit Schreiben vom 29.08.2023 die Ergebnisse der Vorprüfung mitgeteilt. In Anhang 5 wird aufgezeigt, wie die Hinweise umgesetzt wurden.

6.2. Mehrwertabgabe

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird nach Art. 1a BZO eine kommunale Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben.

Der aus der Änderung der Grundzonierung sowie aus dem Gestaltungsplan resultierende Mehrwert wurde vom Büro Fahrländer Partner errechnet. Die Nutzungskombination von wenig gewinnbringenden Unterkünften und defizitären Sportnutzungen mit den gewinnbringenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen führt zu einem beinahe ertragsneutralen Resultat. Weder auf privater Seite noch auf städtischer Seite ist mit der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeit ein planungsbedingter Vorteil im Sinne des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) verbunden. Dies kann sich ändern, wenn vom spezifischen Betriebskonzept für die Unterkünfte abgewichen wird. Deshalb wird in einem städtebaulichen Vertrag die Kernwerte des Betriebskonzeptes verankert und die Pflicht zur einer erneuten Mehrwertermittlung und -abgabe bei wesentlichen Abweichungen des Nutzungs- und Betriebskonzeptes festgehalten.

6.3. Zustimmung und Genehmigung

Die Eigentümer stellen den Gestaltungsplan gestützt auf § 85 PBG auf. Anschliessend wird der Gestaltungsplan dem Grossen Gemeinderat Winterthur zur Zustimmung unterbreitet. Die Baudirektion des Kantons Zürich ist für Genehmigung des Gestaltungsplan zuständig. Im Anschluss an den Genehmigungsentscheid werden die Rechtsmittel eröffnet (Publikation).

6.4. Würdigung

Der vorliegende Gestaltungsplan präzisiert die Sportparkentwicklung adäquat und er legt die wichtigen Eckwerte präzise und gleichzeitig mit dem erforderlichen Spielraum fest.

Die Gestaltungsplanbestimmungen weichen in nur zwei Sachverhalten von der Grundzonierung (inkl. Zonenplanänderung) ab. Die erste Abweichung betrifft die Regelung der maximalen Gesamthöhe für die Baubereiche A3 und A4, welche 5 bzw. 6 oberirdische Geschosse erlaubt, während die Grundmassbestimmungen der Zentrumszone Z3 3 Vollgeschoss plus 2 Dachgeschosse bzw. plus ein Attikageschoss vorsehen. Die zweite Abweichung betrifft die einschränkenden Nutzungsbestimmungen für wohnnahe Nutzungen, welche gemäss PBG in der Zentrumszone uneingeschränkt zulässig wäre. In allen übrigen Sachverhalten entspricht der Gestaltungsplan der Grundzonierung.

Der Gestaltungsplan schafft die Grundlage für eine räumliche und nutzungsmässige Aufwertung des Oberen Deutwegs. Dieser sichert eine städtebauliche hochwertige Entwicklung und schützt die ISOS-Ziele deutlich besser als die Grundzonierung oder der bisherige Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan ist angemessen, recht- und zweckmässig.

7. Verzeichnisse

7.1. Anhänge

- Anhang 1: Richtprojekt Galli Rudolf Architekten und Andreas Geser Landschaftsarchitekten vom 11. November 2022
- Anhang 2 Schattenwurfdiagramm Baufelder A3 und A4, Galli Rudolf Architekten
- Anhang 3: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte, Standortinformationen
- Anhang 4: Bericht zu den Einwendungen
- Anhang 5 Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung

7.2. Beilagen

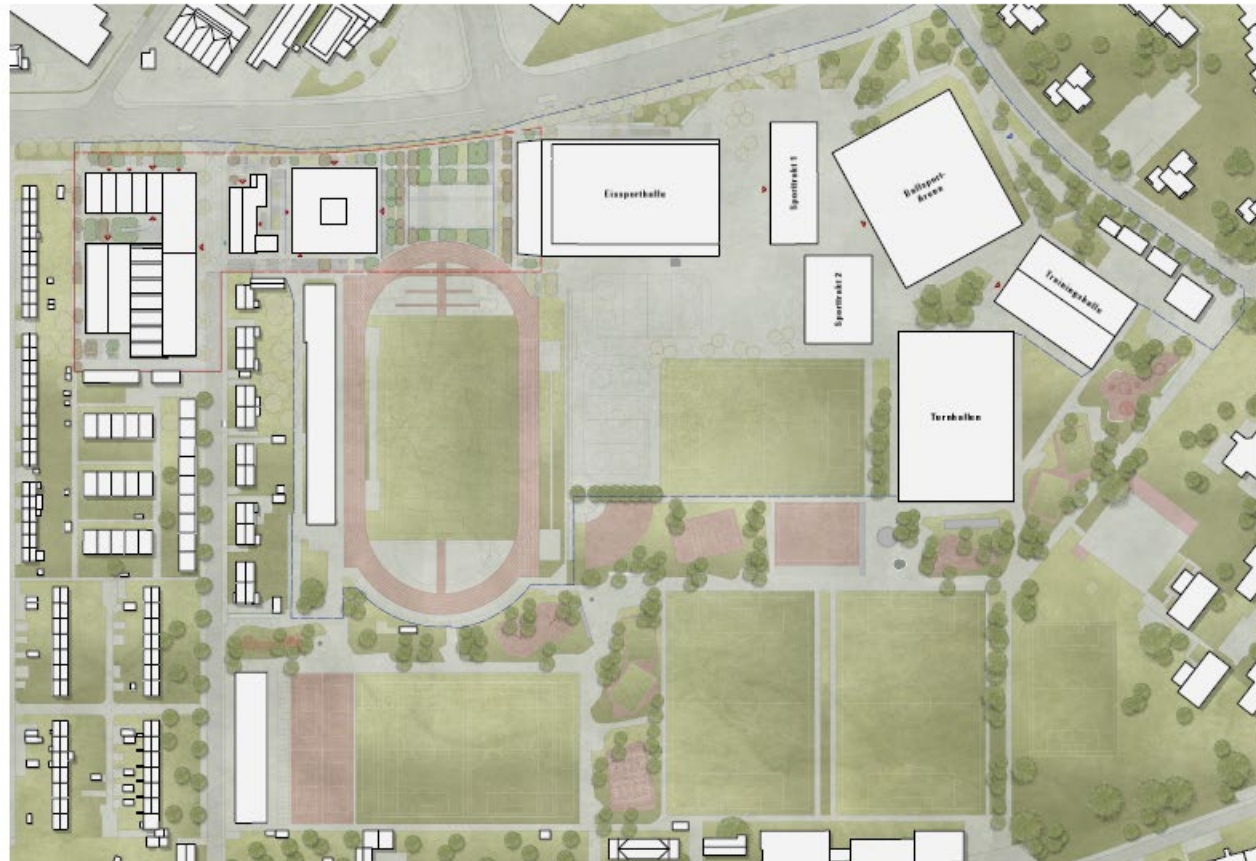
- Beilage 1 Verkehrliche Abklärungen Zu-/Wegfahrten Sportpark Deutweg, Kurzbericht, SNZ Ingenieure vom 23.10.2023
- Beilage 2 Lärmschutz, Aussenlärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter vom 13.10.2023
- Beilage 3 Hochwasserschutz, Gutachten Holinger Ingenieure vom 29.09.2023
- Beilage 4 Störfallvorsorge, Risikogutachten BBS Ingenieure vom 05.10.2023, rev. 27.11.2024

7.3. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Illustrationen des Richtprojekts in seinem Umfeld (Galli Rudolf Architekten)	2
Abbildung 2:	Grafik Nutzungsdisposition und Nutzungsvielfalt Deutweg (aus Schlussbericht Testplanung)	3
Abbildung 3:	Ausschnitt Orthophoto mit Lagebezeichnung (GIS-Browser November 2022)	5
Abbildung 4:	Ausschnitt Katasterwerk mit Eigentumsverhältnissen (eigene Abbildung)	6
Abbildung 5:	Diverse Impressionen aus dem Planungsgebiet (eigene Bilder EGR/e10)	6
Abbildung 6:	Ausschnitt Amtliche Vermessung mit GP-Perimeter (GIS-Browser November 2022)	8
Abbildung 7:	Ausschnitt Kantonalen Richtplan, Stand 7. Juni 2021	9
Abbildung 8:	Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (GIS-Browser November 2022)	9
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen kommunalem Richtplan Siedlung und Landschaft (komm. GIS-Browser, Nov. 2023)	10
Abbildung 10:	Themen des Schwerpunktraums Grüze Plus aus dem Richtplanentwurf (Stand öffentliche Auflage)	10
Abbildung 11:	Zielsetzungen zum Sportpark Winterthur aus dem kommunalen Richtplanentwurf (Stand öffentliche Auflage)	11
Abbildung 12:	Ausschnitt aus Klimaanalyse nächtliches Kaltluftstromvolumen (komm. GIS-Browser, Nov. 2023)	11
Abbildung 13:	Ausschnitt Zonenplan ÖREB-Kataster (GIS Browser November 2022)	12
Abbildung 14:	Ausschnitt Privater Gestaltungsplan Oberer Deutweg «Nord-Ost», Baubereiche.	12
Abbildung 15:	Planausschnitt aus dem ISOS mit dem Gestaltungssperimeter (Auszug Objektblatt 5791)	13
Abbildung 16:	Ausschnitt aus dem Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte (kant. GIS-Browser, Nov. 2023)	14
Abbildung 17:	Masterplan, Stand vom 6. Juni 2019 (EM2N mit Baliana Schubert Landschaftsarchitekten AG)	15
Abbildung 18:	Ausschnitt Nutzungskonzept Areal Oberer Deutweg (Intosens, April 2021)	15
Abbildung 19:	Modellaufnahme aus der Studie Bahnhofplatz Grüze (Feddersen und Klostermann, Dezember 2020)	15
Abbildung 20:	Visualisierung Ankerbau (Galli Rudolf Architekten)	16
Abbildung 21:	Situationsplan Richtprojekt mit Aussenraum (Galli Rudolf Architekten mit Geser Landschaftsarchitektur)	16
Abbildung 22:	Vergleich Bauentwicklung nach neuem Gestaltungsplan (rot) und rechtskräftigem Gestaltungsplan bzw. Regelbauweise zwischen bisherigem Gestaltungsplan und Eishalle (blau)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 23:	Vergleich Sichtlinien Bebauung nach neuem Gestaltung (weisse Kuben) gegenüber rechtsgültigem Gestaltungsplan (rote Linien)^	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 24:	Ausschnitt Zonenplan alt mit Gewerbezone (G)	22
Abbildung 25:	Ausschnitt Zonenplan neu mit Zentrumszone (Z3)	22
Abbildung 26:	3h-Schatten Ankerbau gemäss Richtprojekt (Galli Rudolf Architekten)	26
Abbildung 28:	Schnitt und Referenzbild integriertes Technikgeschoss Ankerbau (Galli Rudolf Architekten)	27
Abbildung 29:	Auszug Richtprojekt «Tragwerkstudium Sockelhalle» Baubereich C (Galli Rudolf Architekten)	27
Abbildung 30:	Referenzbeispiele sickerfähige Oberflächen	28
Abbildung 31:	Referenzbeispiele Grünflächen	28
Abbildung 32:	Aussenraum-Richtkonzept (Geser Landschaftsarchitektur)	29
Abbildung 33:	Grundwasserkarte Mittelwasserstand; Auszug GIS-Browser November 2022	31
Abbildung 34:	Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (kant. GIS-Browser, Oktober 2023)	31

7.4. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Eigentümerverzeichnis	5
Tabelle 2:	Im ISOS erfasste Elemente im Umfeld des Gestaltungsplans (Auszug Objektblatt 5791) Textmarke nicht definiert.	Fehler!



Gestaltungsplan Oberer Deutweg, Winterthur

Richtprojekt - Erläuterung Architektur und Städtebau

Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA
Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG

11.11.2022

Sportpark am oberen Deutweg

Grundlagen Gestaltungsplan

Erläuterungsbericht

Städtebauliches Konzept

Richtprojekt: Bericht der Architekten

Das Areal am «Oberer Deutweg» fungiert als zentraler Ankunftsort und Pforte zum entstehenden Sportpark Deutweg. Der Brückenschlag über den Oberen Deutweg erfolgt im Zusammenspiel von Städtebau, Freiraum und Nutzungen. Publikumsorientierte Nutzungen in den Sockelgeschossen verbinden die beiden Areale östlich und westlich des Oberen Deutwegs und schaffen einen lebendigen Nutzungskosmos.

Die Konzepte entwickeln sich aus der Analyse des Kontexts und dessen Interpretation. Der heterogene Kontext wird geprägt vom Wechsel flacher Hallenbauten, filigranen niederen Gartenstadtsiedlungen und höheren massigeren Bauten. Die Höhe der niedrigen Bebauung der Gartenstadtsiedlung und der Hallenbauten bilden einen städtischen Horizont, welcher den Sockelbereich bildet und die beiden Areal verbindet.

Städtisches Areal: Baubereiche C, B, D

Baubereich C: Haus des Sports

Mit wuchtiger Präsenz vervollständigt das «Haus des Sports», als Anker und Landmarke im städtischen Gefüge den Sportpark Deutweg. Die eingeschobene Setzung schafft eine spannungsvolle Distanz zur Eissporthalle und schafft den freiräumlichen Brückenschlag zum privaten Areal am Oberen Deutweg. Der in einen Würfel einbeschriebene Baukörper besetzt die nordwestliche Ecke des Sportparks und wirkt durch seine Masse. Das hohe Haus wird so aufgrund seiner Proportion nicht als eigentliches Hochhaus wahrgenommen. Es schafft durch seine Dimension die Beziehung zum spannungsvollen Ensemble der Bauten und stärkt den campusartigen Charakter des Sportparks.

Gliederung und Aufbau des «Haus des Sports» folgen der städtebaulichen Absicht und lassen ein reichhaltiges Innenleben mit verschiedenen Nutzungsprofilen entstehen.

Im «Haus des Sports» korrespondiert eine Sockelhalle mit dem städtebaulichen Horizont. Die Sockelhalle übernimmt eine öffentliche Schlüsselfunktion innerhalb des Sportparks. Die publikumsorientierten Nutzungen sind schwerpunktmässig Sportnutzungen mit ergänzenden Retail- und/oder Gastroangeboten.

Es ist denkbar, dass der gesamte Sockelbereich als eine für Sportnutzungen möglichst frei und flexibel unterteilbare Halle zur Verfügung steht und die exakte Platzierung sowie die Art der Sportnutzungen einem späteren Baurechtsnehmer überlassen werden kann. Die aufgehende Mantelnutzung für Drittmieten ist flexibel unterteilbar. Die Struktur ist nutzungsneutral und eignet sich für ein grosses Spektrum von Nutzungen. So sind neben den angedachten Nutzungen aus dem Bereich Sport, Gesundheit und Ernährung auch alle Arten von Dienstleistungsnutzungen wie auch Schulnutzungen möglich.

Baubereich B: Historisches Schlossereigebäude (Werkhof)

Das historische eingeschossige Schlossereigebäude wird erhalten und erneuert. Das Schlossereigebäude aktiviert den Freiraum im Gegenüber zum privaten Areal und stellt als Zeuge der industriellen Entwicklung eine atmosphärische Bereicherung dar. Im Rahmen der Erneuerung ist der Charakter der Backsteinarchitektur mit den Rundbogenfenstern zu erhalten.

Die Abfahrt in die Tiefgarage erfolgt vom Oberen Deutweg über das südliche Tor und den Anbau zur Schlosserei, sodass der Publikumsbereich zwischen Ankerbau und Kopfbau des privaten Areals wie auch die Erdgeschossnutzung des Ankerbaus nicht tangiert wird.

Aufgrund des fehlenden Inventareintrages wird von Seiten der Denkmalpflege der Stadt Winterthur auf eine schriftliche Empfehlung bezüglich der Eingriffe in das alte Schlossereigebäude verzichtet. Der Abbruch und die Neubestimmung der Hofnebenbauten würde sich nicht negativ auf die Gesamtwirkung auswirken.

Baubereich D: Anbauschicht Eissporthalle

Die östliche Platzbegrenzung wird durch eine der bestehenden Eissporthalle vorgestellte Raumschicht gebildet, welche ein neues Gegenüber zum «Haus des Sports», eine Fassung des Platzes und Nutzungspotentiale für Eissporthalle und den Sportpark schafft. Die Tiefe des Anbaus entspricht den aktuell formulierten Bedürfnissen an die fehlende Infrastruktur der Eissporthalle und der Verbindung zu einer unterirdischen Laufbahn vom «Haus des Sports» zur Eissporthalle. Die Höhe der Anbauschicht wird im Gestaltungsplan nicht fixiert. Die Höhe des Anbaus sowie die Breite sollen im Zusammenspiel von Nutzung und der Gesamtwirkung der Eissporthalle und des Aussenraums entwickelt werden.

Privates Areal: Baubereiche A1 - A4

Für das private Areal wird eine eigenständige städtebauliche Charakteristik entwickelt, welche ihre Qualitäten aus dem Bestand schöpft. Die Morphologie der bestehenden Bebauungsstruktur beruht auf pragmatischer Fügung verschiedener Typologien. Die niederen Hallen bilden den flächigen städtischen Horizont an welche in industrieller Logik höhere Bauten gefügt sind. Die Strategie des Um- und Weiterbauen an dieser Struktur anerkennt die gewerblich-industrielle Herkunft des Areals und überführt diese in die neue Nutzungsstruktur.

Der Durchgang vom Oberen Deutweg führt in einen Siedlungshof mit Aufenthaltsqualität und Anlieferungen mit Zugängen zu den bestehenden Hallen und zu den Sportler-, Studierendenunterkünften.

Im Geviert des privaten Areals entsteht in Ergänzung zum Sportpark ein Nutzungsmix aus gewerblichen Nutzungen und bewirtschafteten modularen Raumeinheiten zur temporären Beherbergung (SportlerInnenunterkünfte, Studierendenunterkünfte, etc.). In den Erdgeschossen der Neubauten zur Grüzefeldstrasse und am Oberen Deutweg sollen gewerbliche Nutzungen oder den Unterkünften dienende allgemeine Nutzungen angeordnet werden.

Baubereiche A3, A4: Langhaus am Oberen Deutweg

Der bestehende Bau am Deutweg wird um 2 Geschosse aufgestockt und wird mit einem 6-geschossigen Kopfbau entlang des Oberen Deutwegs verlängert. Der Kopfbau schafft ein akzentuiertes Gegenüber zum «Haus des Sports» und den Auftakt zum Oberen Deutweg. Es entsteht sowohl in der Aufstockung als auch im neuen Kopfbau lärmabgewandten für die Unterkünfte optimal orientierter Raum nach Ost und West. Zur lärmbelasteten Grüzefeldstrasse und zum oberen Deutweg werden Gemeinschaftsräume und -Küchen wie auch Sharing-Räume angeordnet.

Baubereich A2

Zur Grüzefeldstrasse wird ein hallenartiger zweigeschossiger Bau an das Langhaus gefügt. Die erdgeschossige Halle mit publikumsorientierten Nutzungen schafft die Vernetzung von der Grüzefeldstrasse zum Hof. Im Obergeschoss sind bewirtschaftete Studios angeordnet. Die zum Hof orientierten durchgesteckten Studios im 1. Obergeschoss adaptieren mit Sheddächern zu den umliegenden Hallen.

Erschliessung und Tiefgarage

Die Ein- und Ausfahrt für die als zentrale Sammelgarage konzipierte Tiefgarage erfolgt über den Oberen Deutweg.

Die mehrgeschossige Tiefgarage befindet sich unter dem Ankerbau wie unter dem Platz. Im 1. Untergeschoss kann die schmale Laufbahn zwischen Ankerbau und Eissporthalle situiert werden, wodurch beidseits der Laufbahn genügend Überdeckung für die Bäume vorhanden ist. Somit kann im 1. Untergeschoss auch die Fernwärmeleitung zwischen Laufbahn und der Rampenanlage der Tiefgarage durchgeführt werden.

Für die Abfahrt zur Tiefgarage wurden mehrere Varianten geprüft. Die Tiefgarageneinfahrt über das bestehende Tor und den Anbau des Schlossereigebäudes lässt den Bereich zwischen Kopf- und Ankerbau als attraktiven Publikumsbereich offen.

Auf dem städtischen Areal soll auf eine oberirdische Parkierung verzichtet werden. Auf dem privaten Areals können entlang des Oberen Deutwegs Kurzzeitparkplätze angeordnet werden.

Anlieferungen erfolgen oberirdisch über die Platzbereiche im städtischen Areal, über den Oberen Deutweg und über die Hofeinfahrt des städtischen Areals. Ebenso erfolgt die Zufahrt für die Feuerwehr über den Oberen Deutweg und über den xPlatz im städtischen Areal. Von der Grüzefeldstrasse kann die Rettung mittels Anleiterung erfolgen.

In den beiden Areals können innerhalb des Felderkonzepts des Freiraums oberirdische Veloabstellplätze realisiert werden. In beiden Areals werden im Richtprojekt unterirdische Velobstellplätze nachgewiesen. Im privaten Areal kann die bestehende westliche Rampe in Baubereich 1 als Zugang zu einem unterirdischen Veloraum genutzt werden. Auf dem städtischen Areal wurde die Situierung eines längsgerichteten Veloraums parallel zur Laufbahn konzipiert.

Freiraumgestaltung

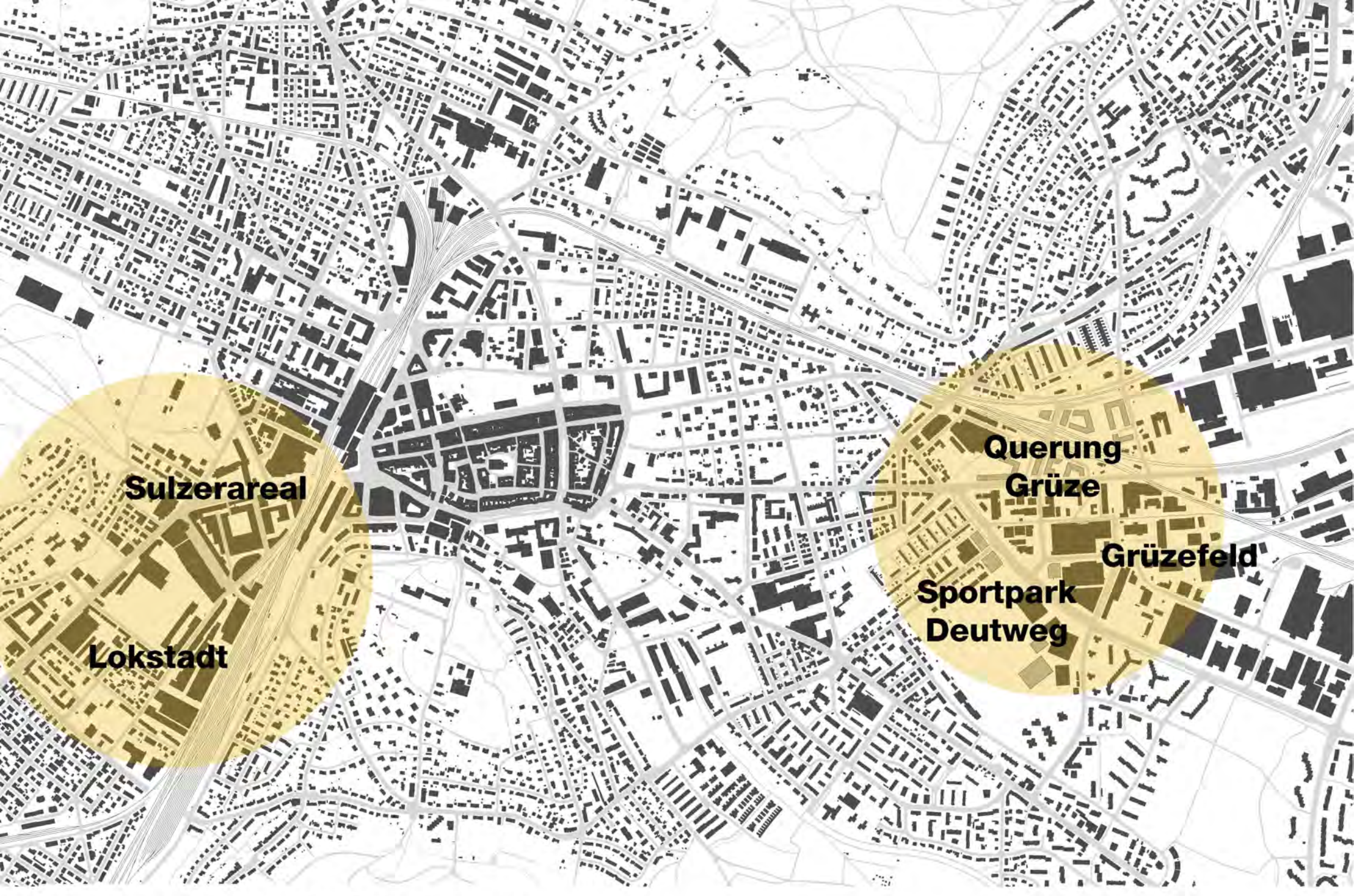
Die im Richtprojekt dargestellte Situation gliedert sich mit der Teilung durch den oberen Deutweg in einen westlichen und östlichen Bereich. Die westliche Aussenraumfläche ist ein Teil der weiträumigen Sportanlage Deutweg. Bedingt durch die städtebauliche Lage unmittelbar an der Grüzefeldstrasse nimmt dieser Ort eine bedeutende Stellung in der Gesamtsituation ein. Zwischen Eissporthalle und neuem Haus des Sports' bildet sich eine torartige Zugangssituation.

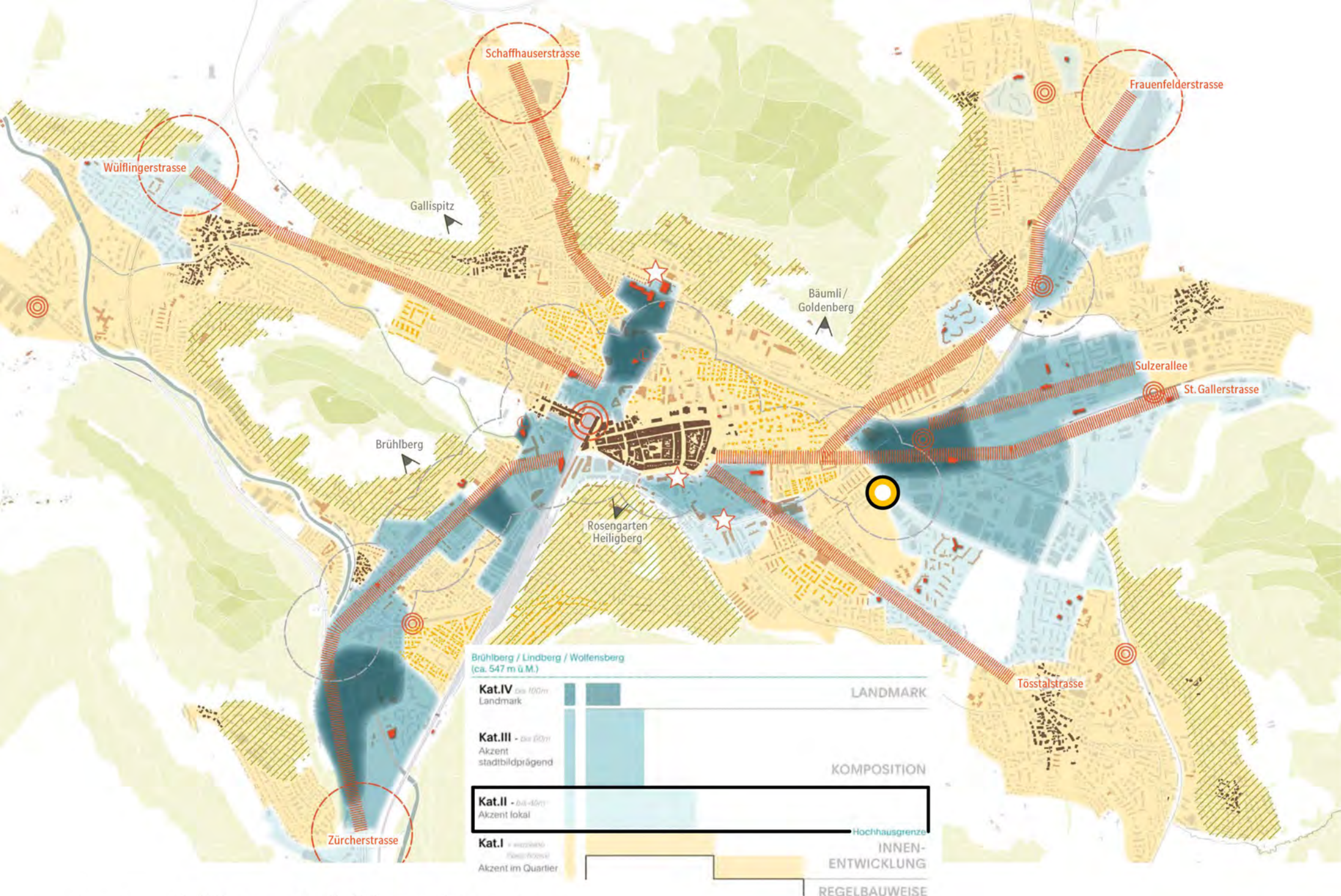
Die ebene Fläche im östlichen Teilbereich wird durch verschieden breite Bänder strukturiert und durch deren orthogonale Überlagerung entsteht ein webteppichartiges Ornament. Einzelne Felder werden mit Baum- und Heckenkörpern belegt, sodass das Ornament zur räumlichen Skulptur wird. Die funktionalen Anforderungen richten sich nach dem Prinzip, bei dem beispielsweise ein Teil der erforderlichen Fahrradabstellflächen unter den beschriebenen Gehölzkörpern angeordnet sind. Weiter überlagern sich Zufahrts- und Umschlagsflächen mit den vegetationsfreien Bändern, die in die Tiefe der Gesamtsituation führen. Sowohl die Anwendung in der Kleinräumigkeit der Bestandssituation, wie auch in der Weite der übergeordneten Betrachtung der Sportanlage Deutweg, lässt sich die Grundidee dieser Gestaltung übertragen.

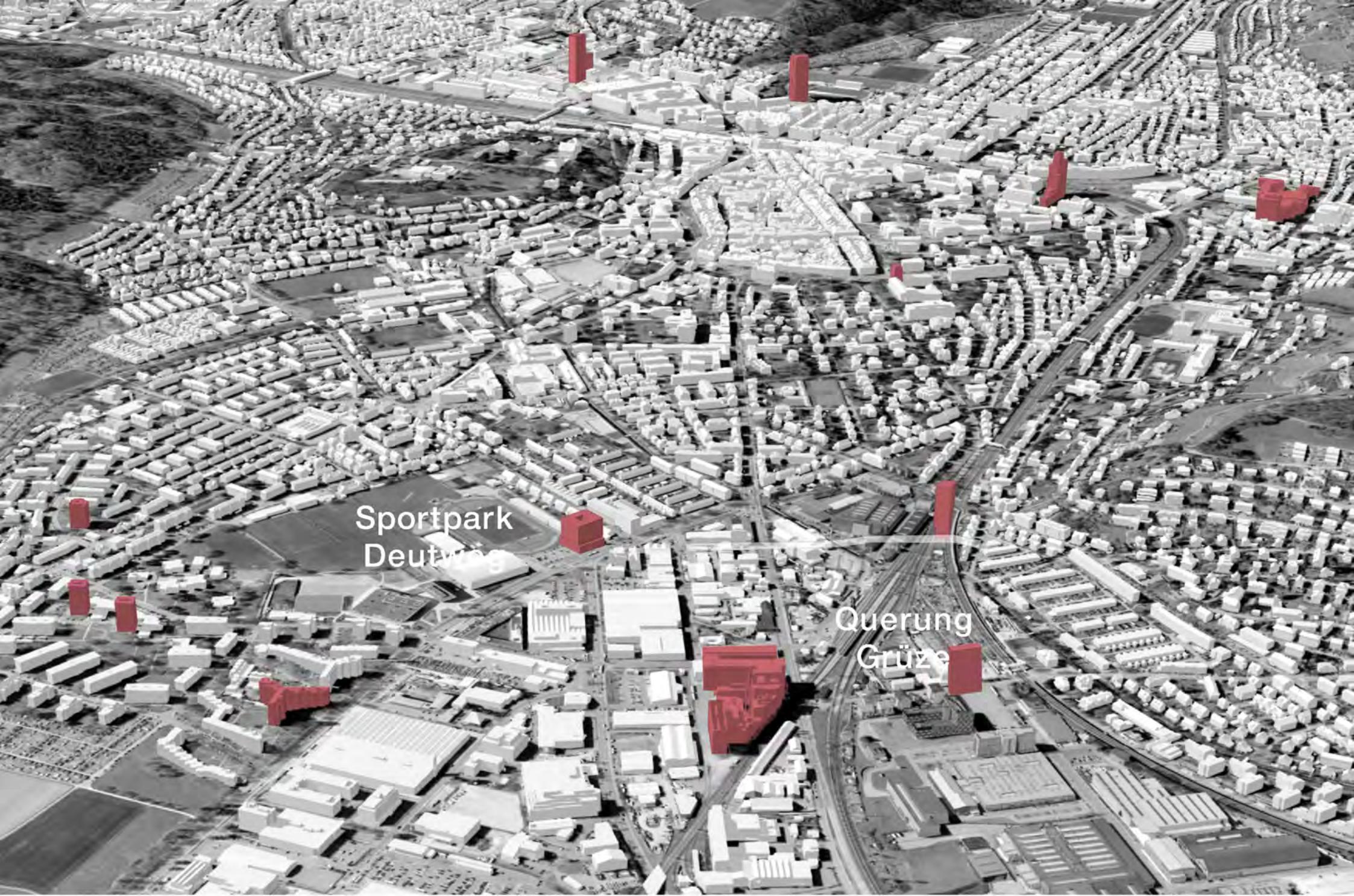
Das vorliegende Projekt versucht nicht nur, vielfältig nutzbare und stimmungsvolle Freiräume zu gestalten, sondern nimmt auch Bezug zu übergeordneten Aspekten, wie Siedlungsklima, -ökologie und Schwammstadt. Eine gezielte Auswahl verschiedener einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten bietet Tieren Nahrung und Habitat. Dadurch wird nicht nur eine hohe Artenvielfalt der Flora angestrebt, sondern auch jene der Fauna gefördert und unterstützt.

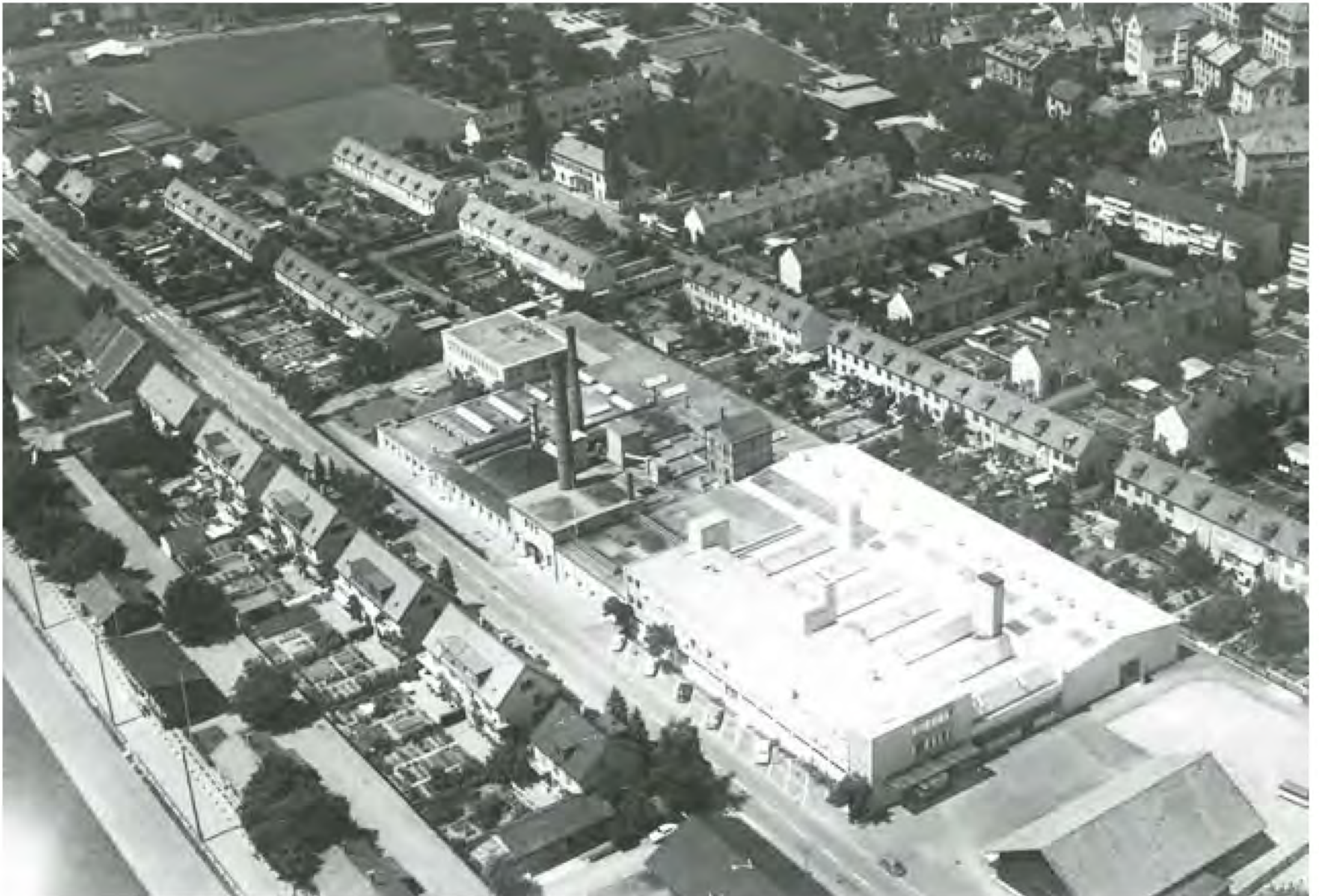


Referenzbild: Jardin des Planes, Paris









Analyse privates Areal-Schmiegelscheibenfabrik 1965

SFW UMBAU WERKSTATT - GEBÄUDE

PROJEKT
ZÜRICH IM APRIL 1960 P. SENNHAUSER DIPL. ARCH. SIA RINDERMARKT 1 MST. 1:100 NR. 406002

DATUM: 3. NOV 1959

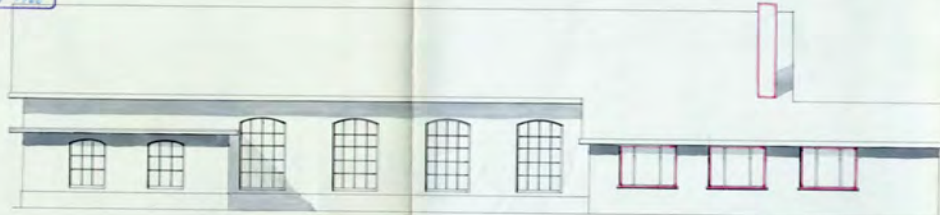
DER BAUREN: *Edwin M. Müller*

DER ARCHITECT: PETER SCHLAUSER
Dipl. Architekt SIA/ETH
Rindermarkt 1, ZÜRICH

Genehmigt

Baukommission
der Stadt Winterthur
7675 H-I-60

8/10 Juni 1960



SÜD-OST-FASSADE

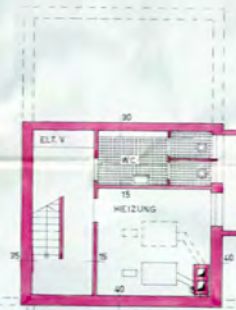
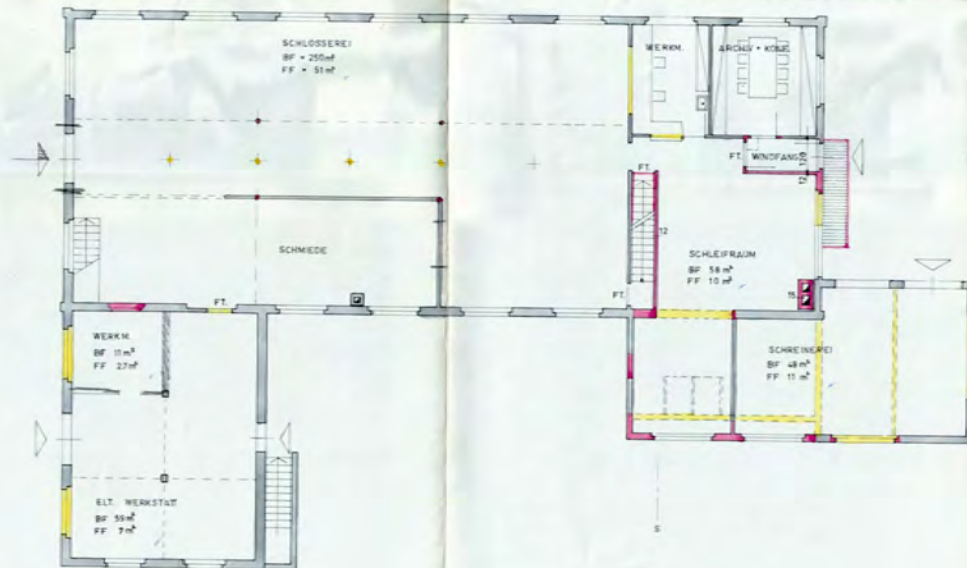
Baupolizei-Akten

4769/1

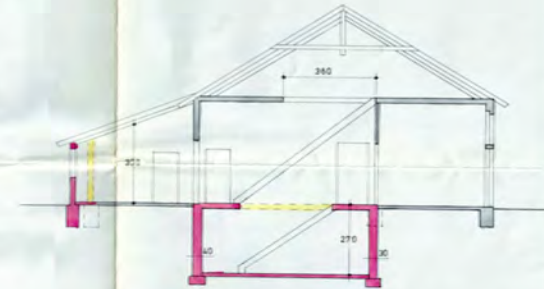
vom: 6. Mai 1960



NORD-OST-FASSADE

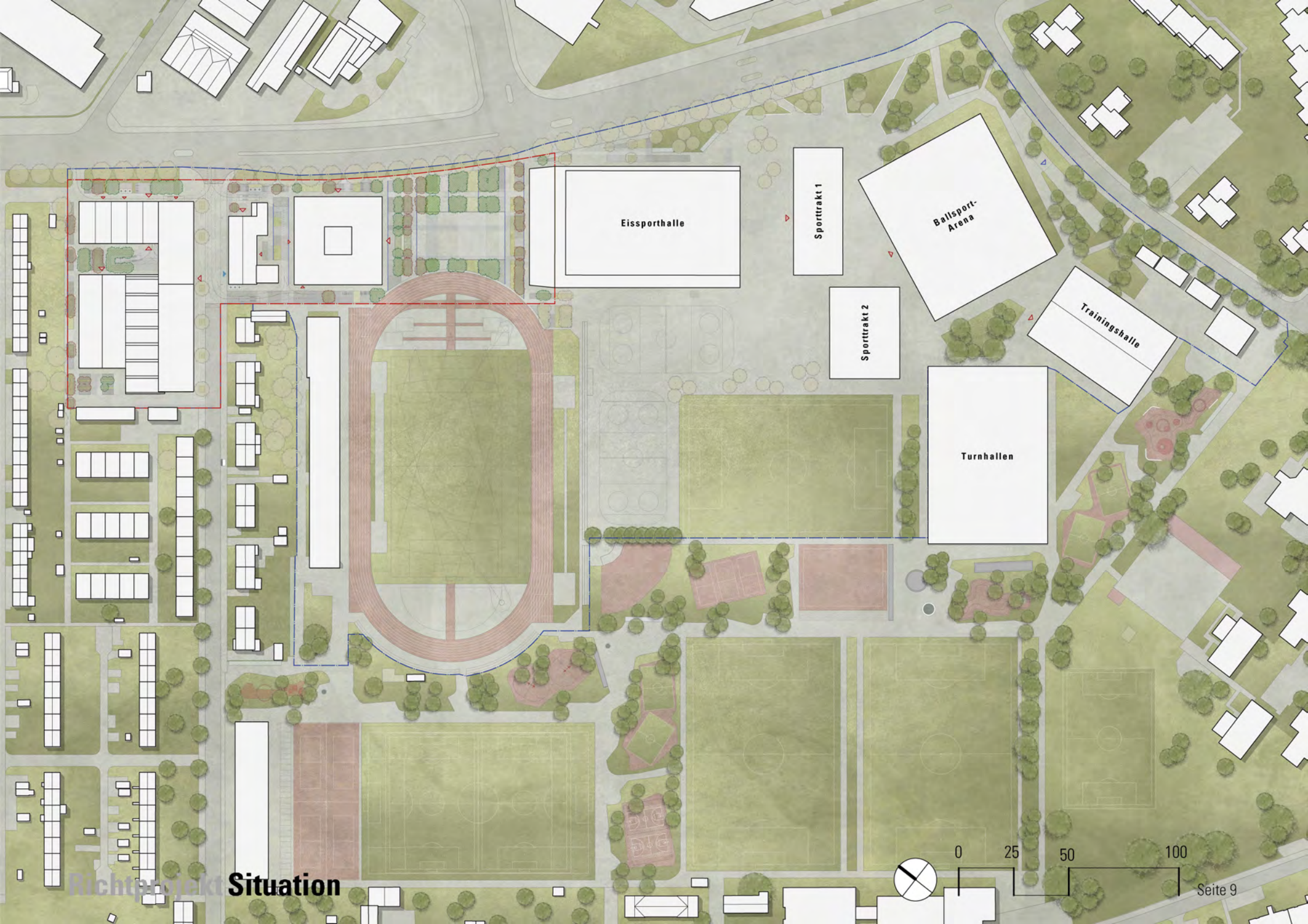


UNTERKELLERUNG



SCHNITT S-S





Eissporthalle

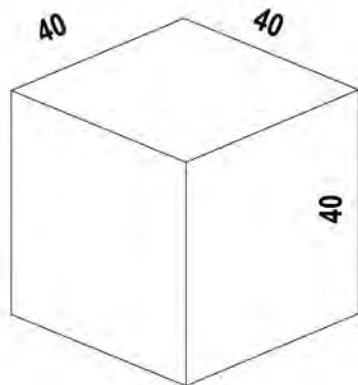
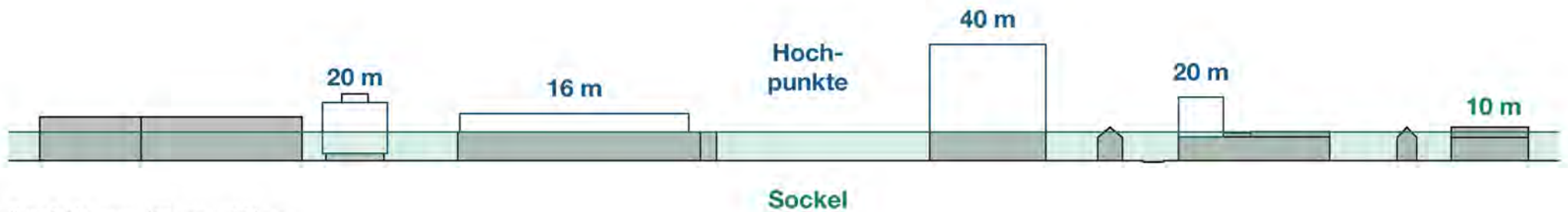
Sporttrakt 1

Sporttrakt 2

Ballsport-Arena

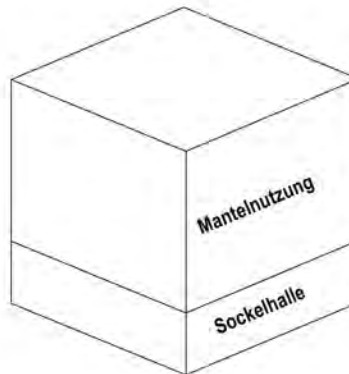
Trainingshalle

Turnhallen



MANTELLINIE

3-dimensionale Mantellinie
40 x 40 x 40 m = maximale
Gebäudevolumen

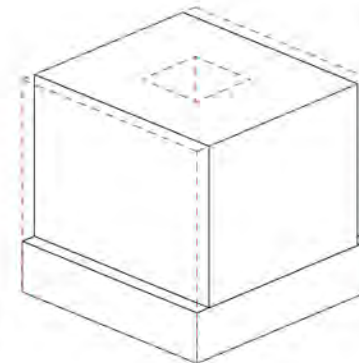


SOCKEL / MANTEL

Aufteilung in 2-teilige
Gebäudestruktur:
Sockelhalle
Mantelnutzung

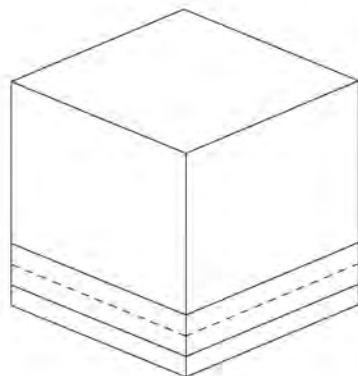
Sockel als städtebaulich
allseitiger Vermittler
Sockelhöhe: 11 - max. 12 m

der Sockelbereich ist prägnant
und klar lesbar auszuformulieren



SUBTRAKTION

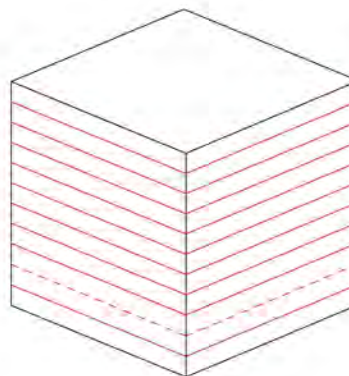
Vordächer sind bis zu einer
Auskragung von 1.50m über
Gebäudeeingängen und Zugängen
erlaubt, sofern die kubische Wirkung
erhalten bleibt
Auskragende Balkone sind nicht
erlaubt.
Einschnitte in die Gebäudekubatur für
Loggien, Erschliessungen und Atrien
sind erlaubt.



SOCKEL / MANTEL NUTZUNG

Sockel: Niveau 0 -
überhohe Halle mit
publikumsorientierten
Nutzungen
Niveau 1 und 2:
grosse Halle, unterteilbar
publikumsorientierte,
Sportnutzungen

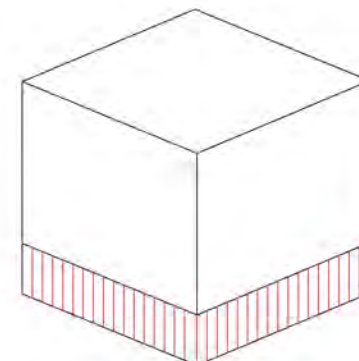
Mantelnutzung:
Dienstleistungen



GESCHOSSE

Sockel:
Niveau 0 - überhohes EG
Niveau 1 und 2:
grosse Halle, vertikal und
horizontal unterteilbar

Mantelnutzung:
8 Geschosse

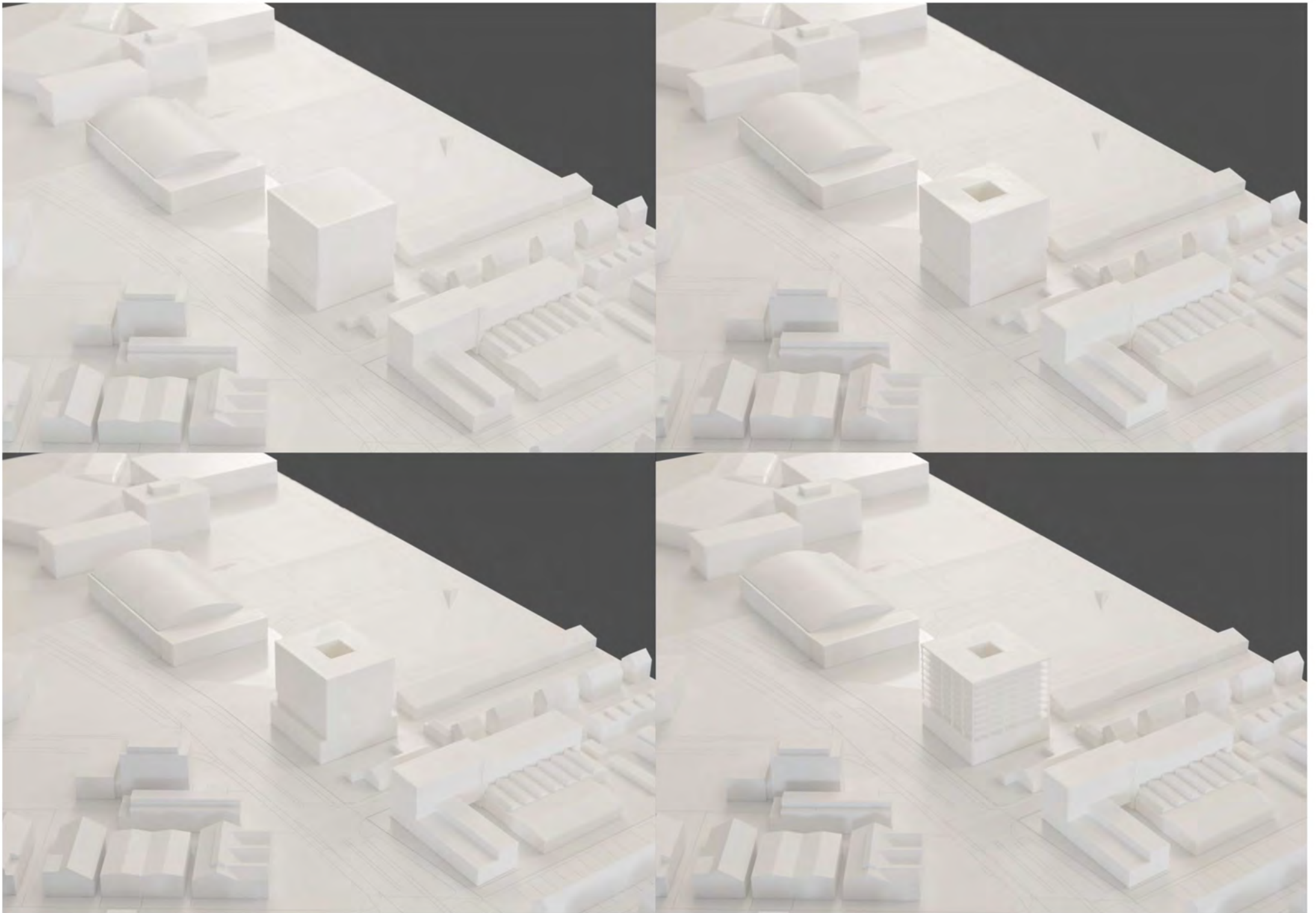


ADRESSIERUNG

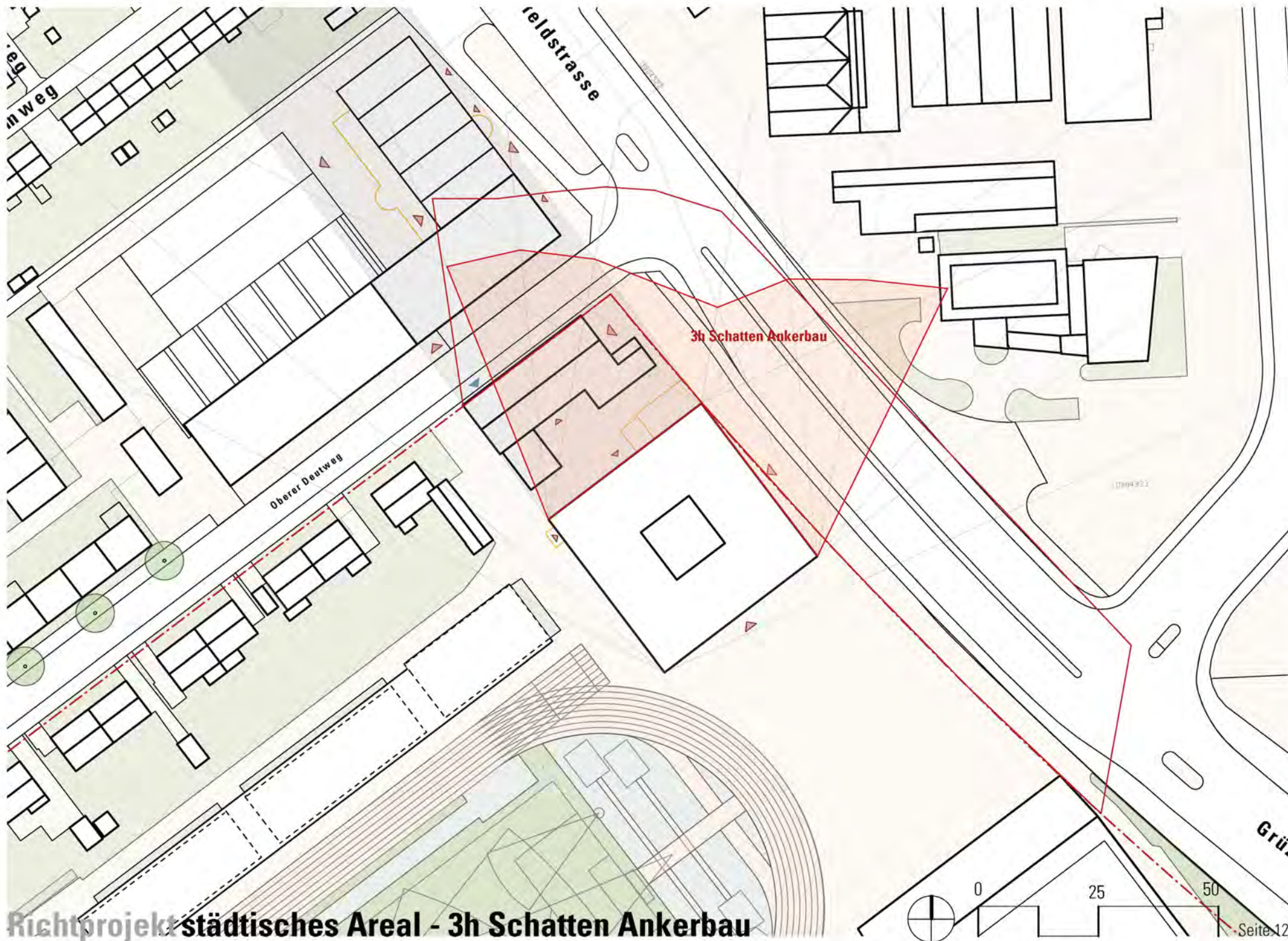
aufgrund der kubischen Wirkung sind
mehrere Adressen möglich

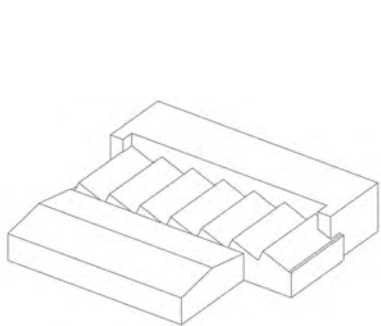
Adressierung für publikumsorientierte
Nutzungen im Sockel

zusätzliche Eingänge für
Mantelnutzung

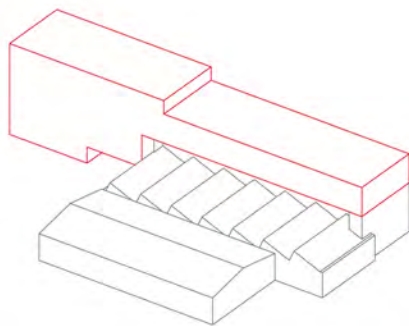


Richtprojekt städtisches Areal - Volumenstudien Ankerbau

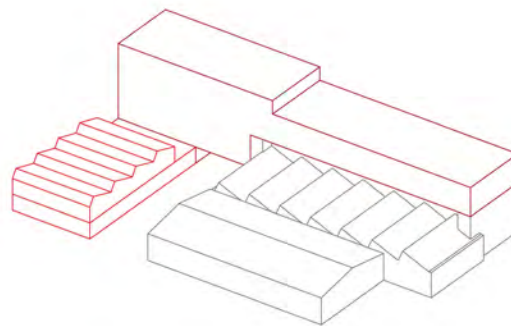




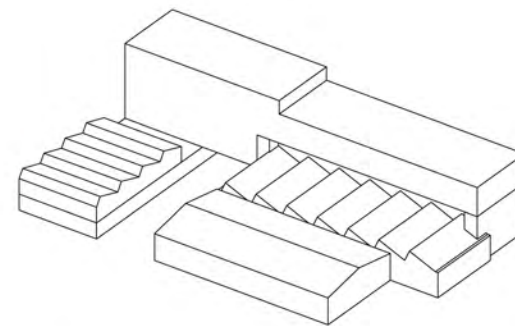
Bestand Baubereich A1



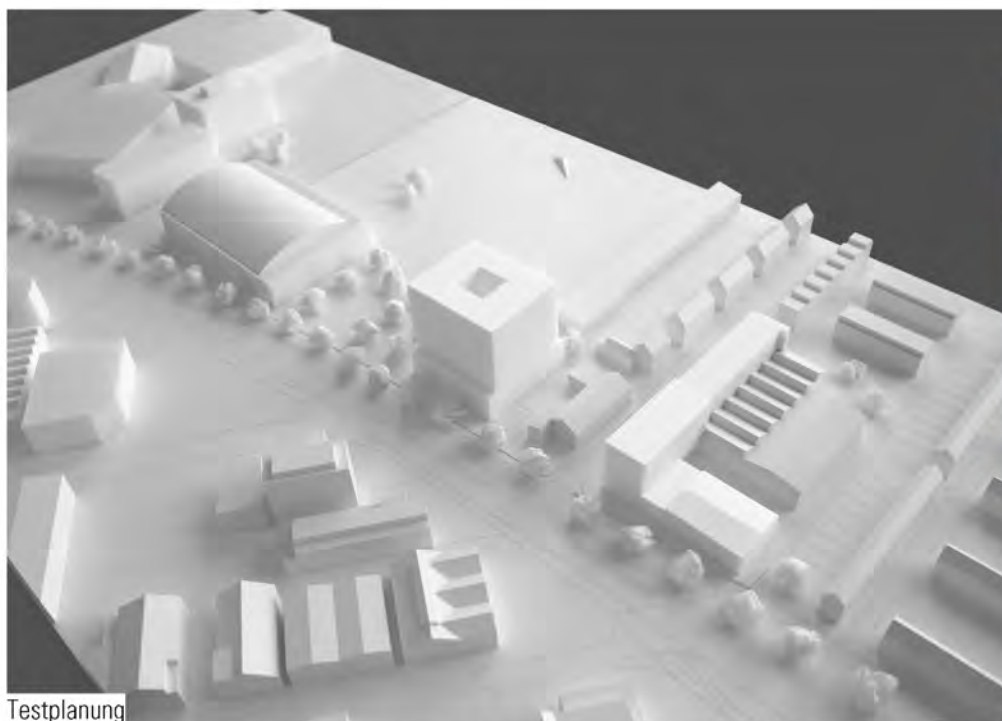
Aufstockung + Neubau Kopfbau Baubereich A3 und A4



Neubau Grünfeldstrasse Baubereich A2



Gesamtkomposition A1-A4

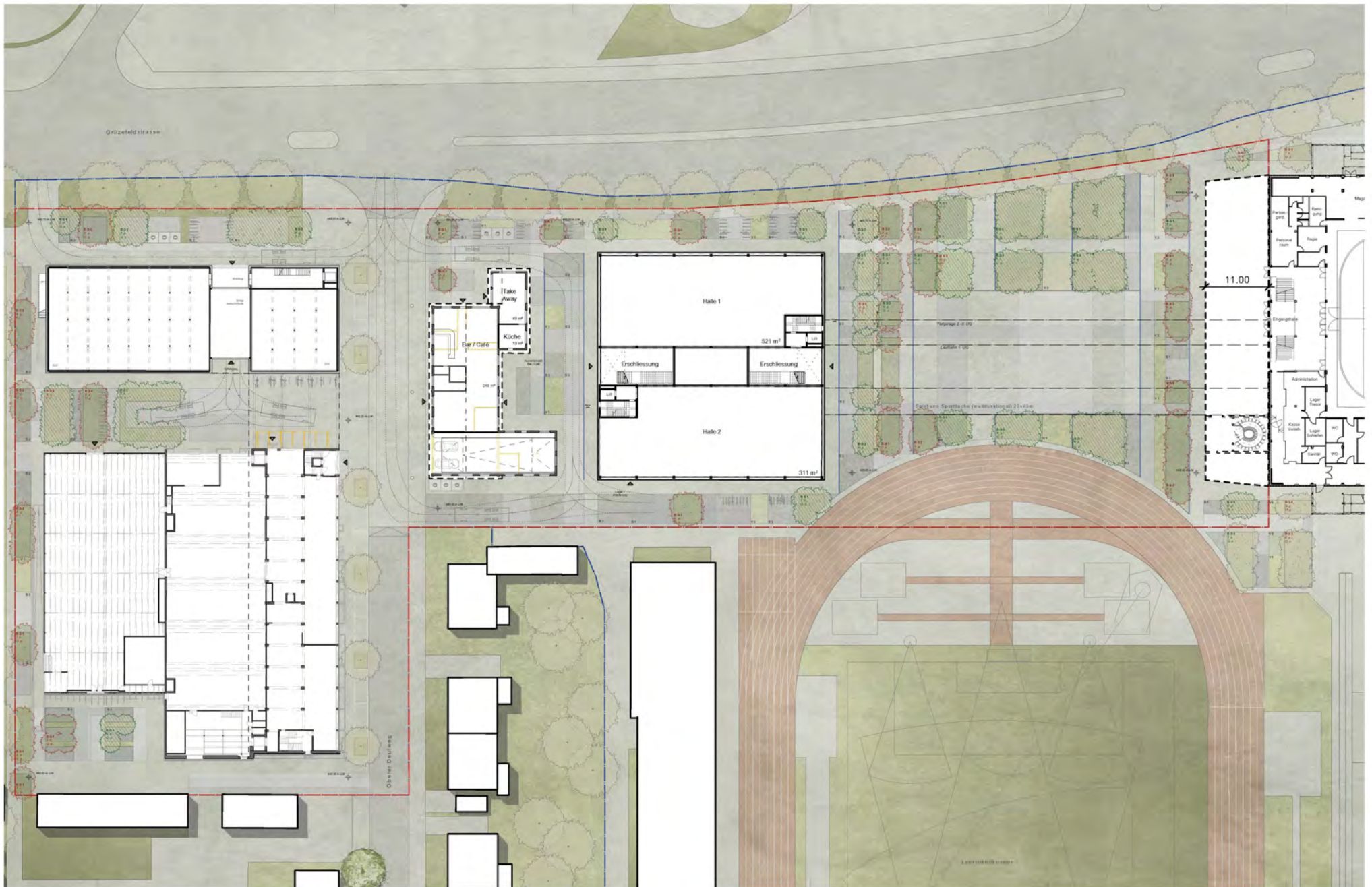


Testplanung



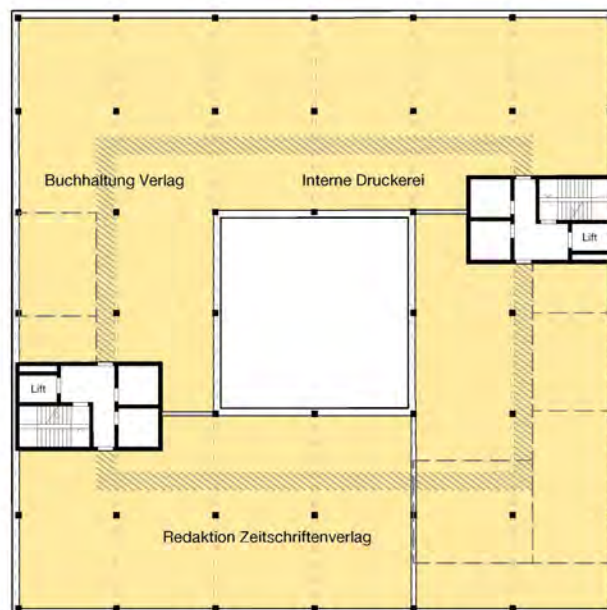
Richtprojekt

Richtprojekt **privates Areal - Herleitung Städtebau**

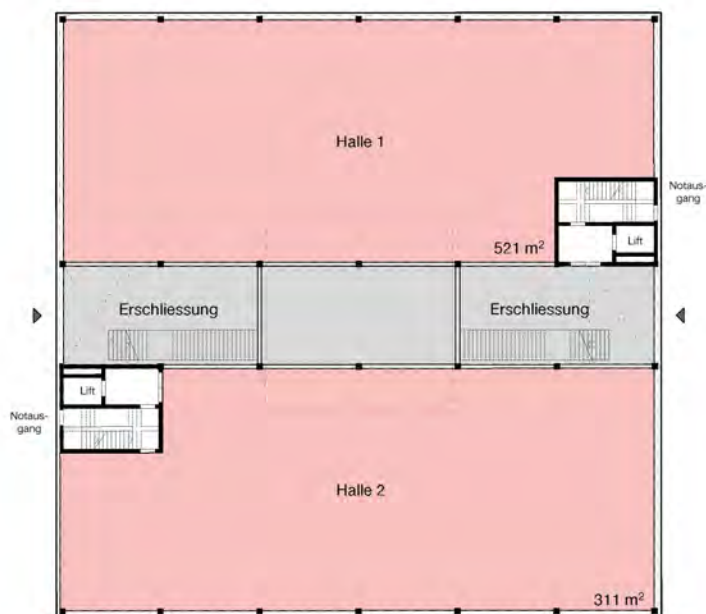




Niveau 3 Tragwerksgeschoss



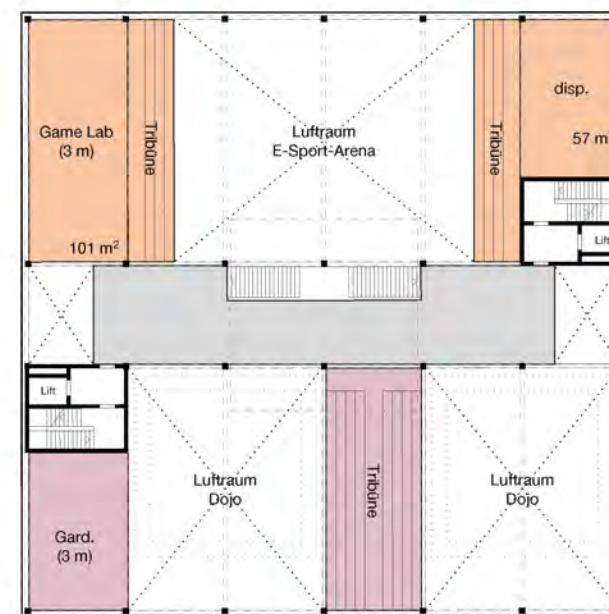
Obergeschosse: Mantelnutzung



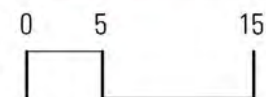
Halle Niveau 0

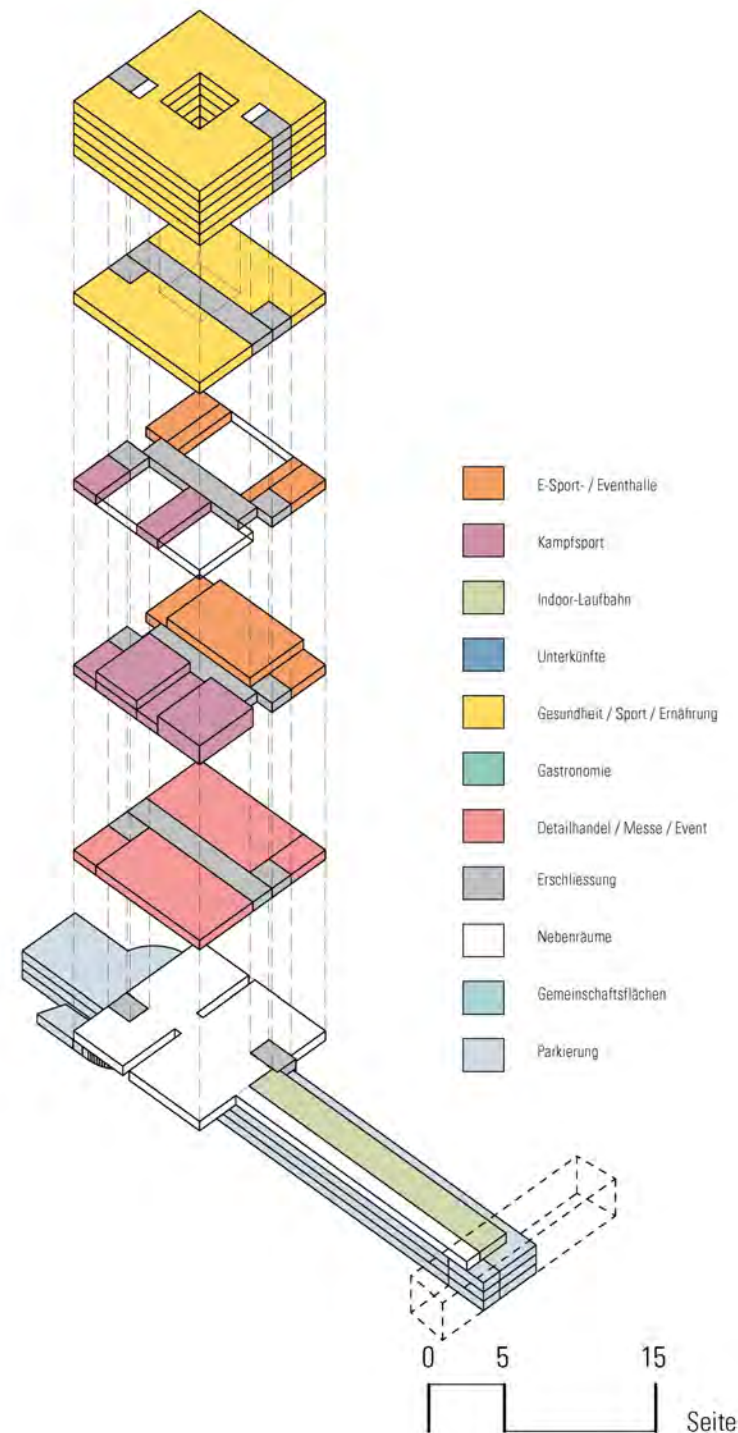
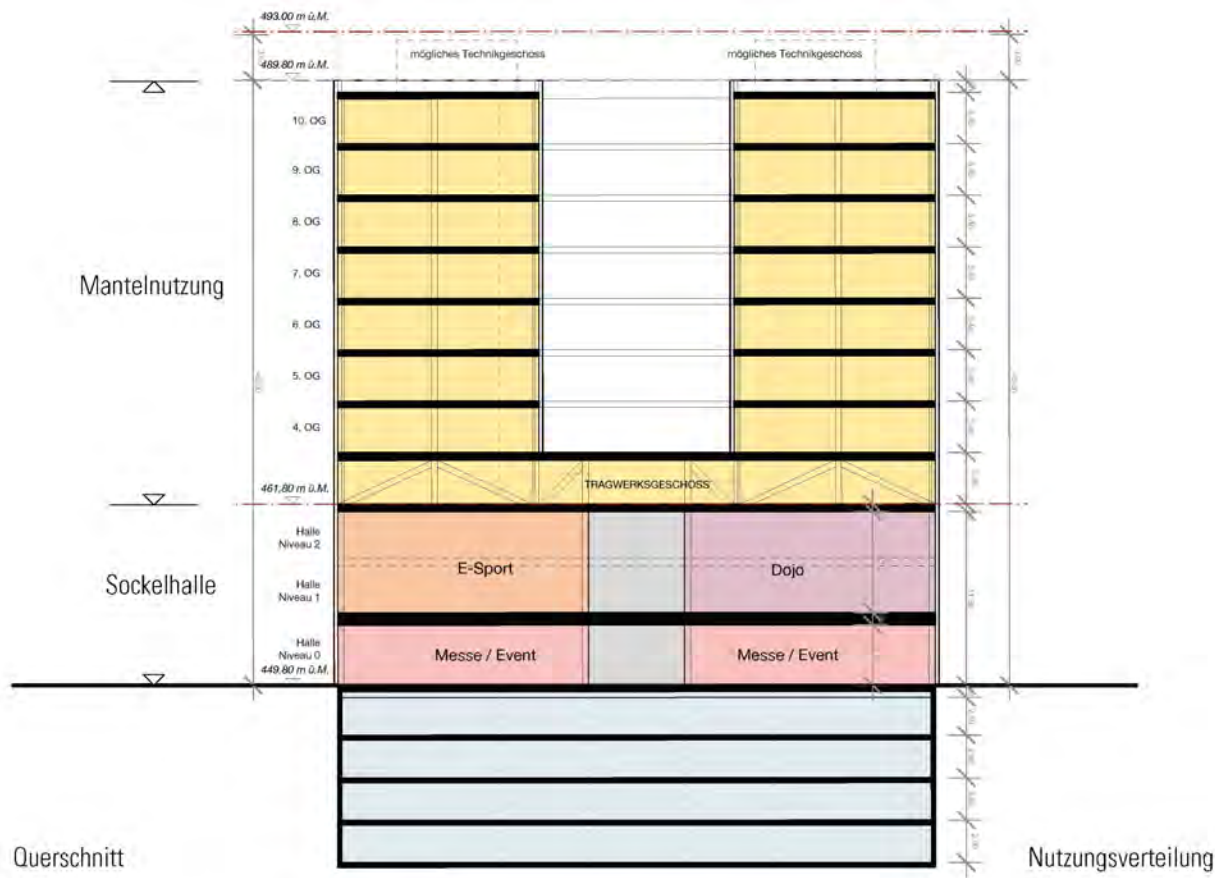


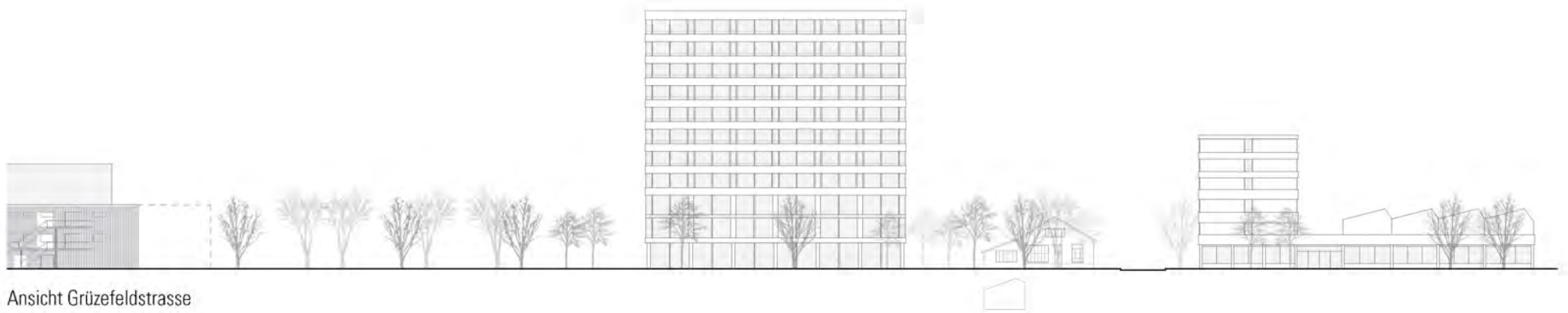
Halle Niveau 1

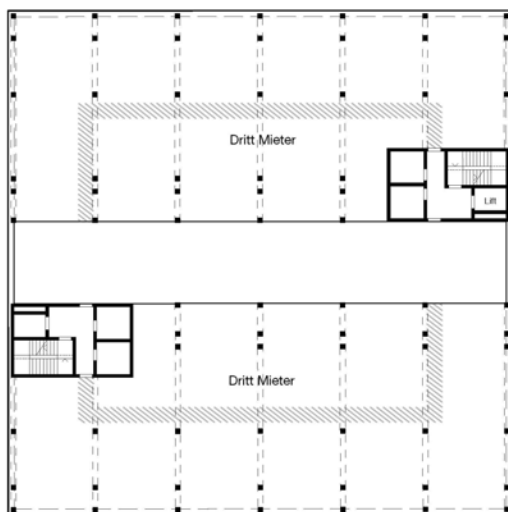


Halle Niveau 2

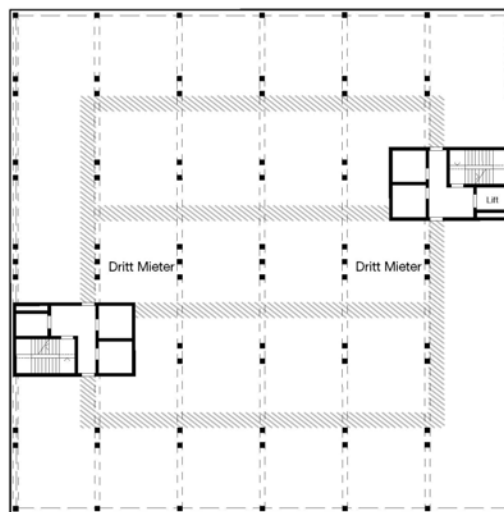




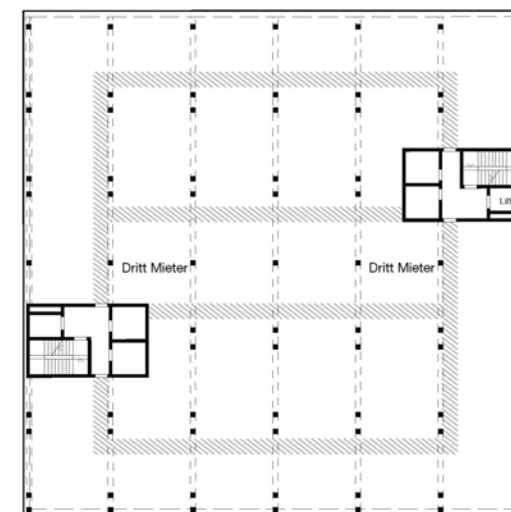




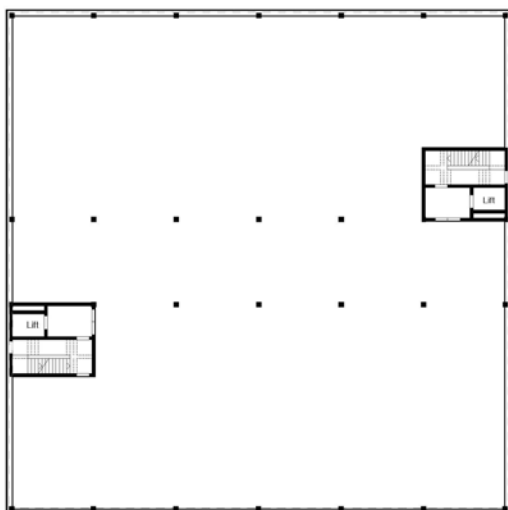
Niveau 3 Tragwerksgeschoss



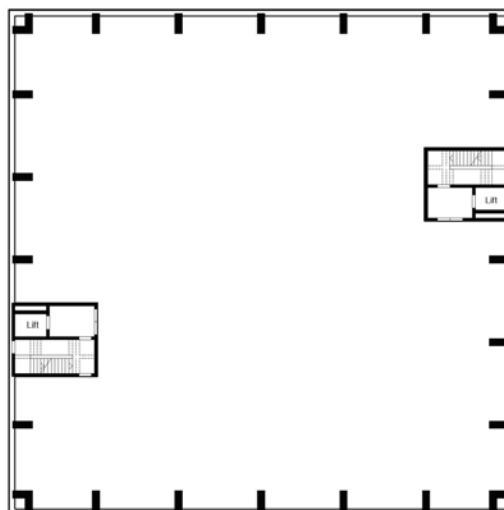
Niveau 3 Tragwerksgeschoss



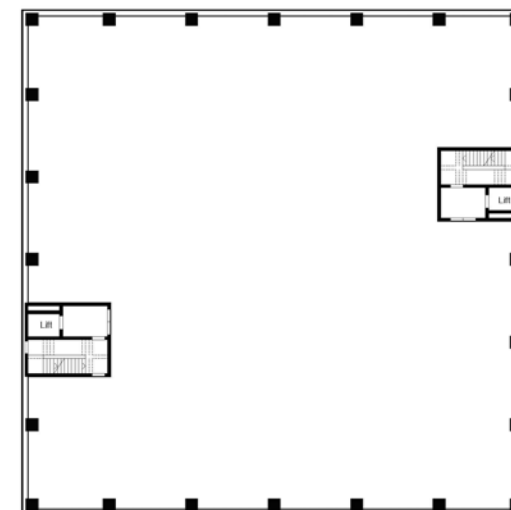
Niveau 3 Tragwerksgeschoss



Sockelhalle
Annahme: Tragwerk in Beton

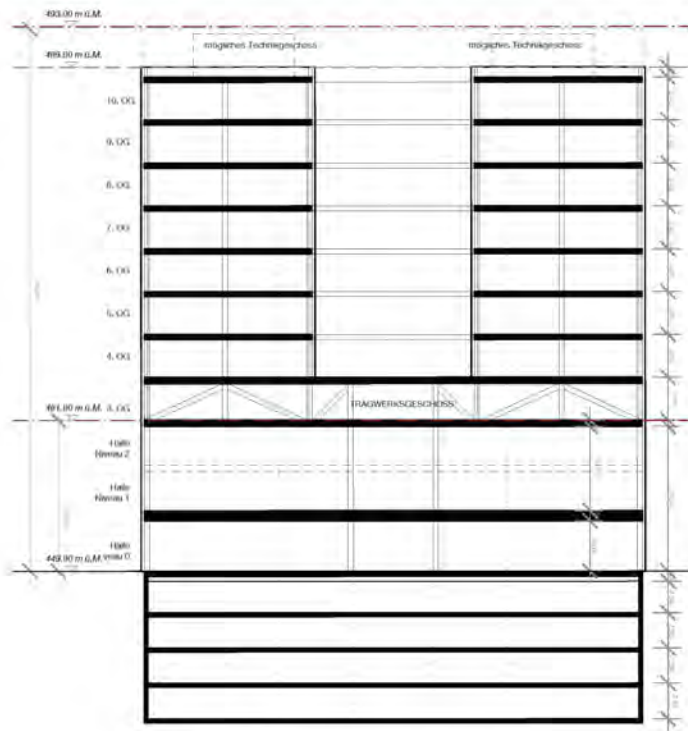


Sockelhalle Variante
Annahme: Tragwerk in Beton

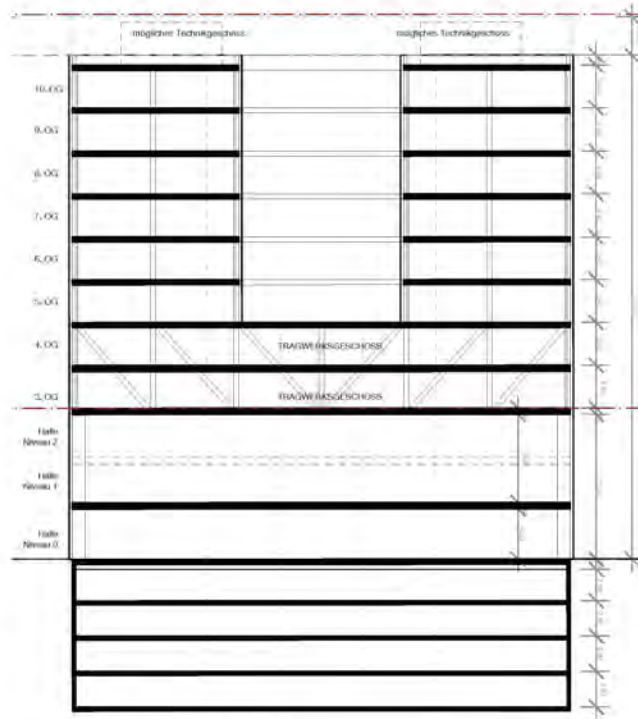


Sockelhalle Variante
Annahme: Tragwerk in Beton

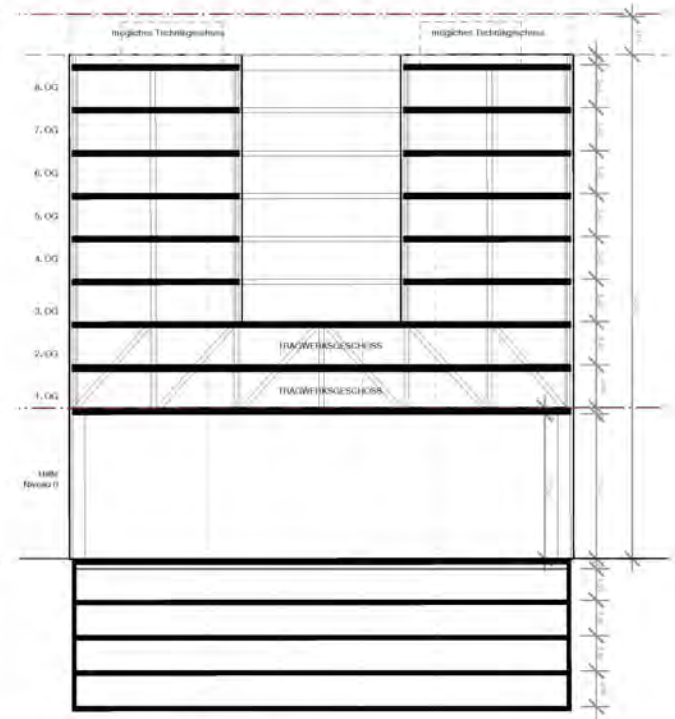
Beratung Tragwerk: Schnetzer Puskas Bauingenieure, 8003 Zürich



Querschnitt
Annahme: Tragwerk in Beton

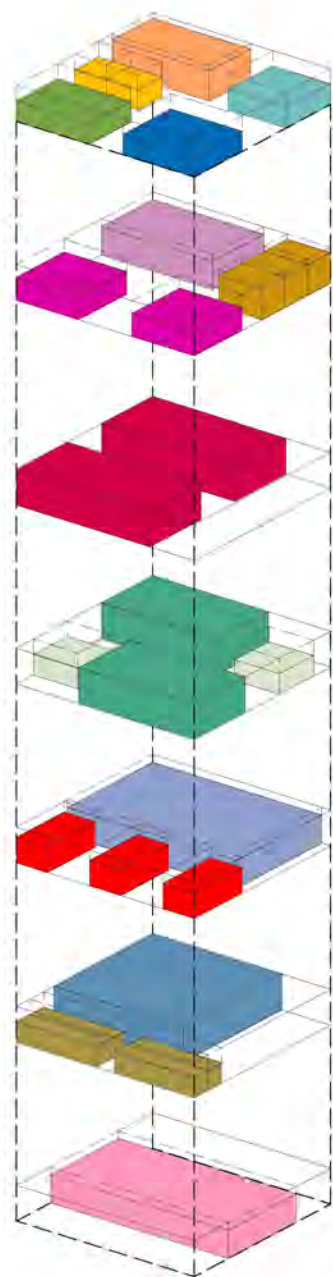


Querschnitt Variante
Annahme: Tragwerk in Beton



Querschnitt Variante
Annahme: Tragwerk in Beton

Beratung Tragwerk: Schnetzer Puskas Bauingenieure, 8003 Zürich



1x Indica
2x Boxen
1x Radball
1x Ringen
1x Tanzsport

1x Unihockey
2x Dojo
3x Squasch

2x Volleyball NLA

2x Basketball
2x Gewichtheben

1x Korbball
3x Tischtennis

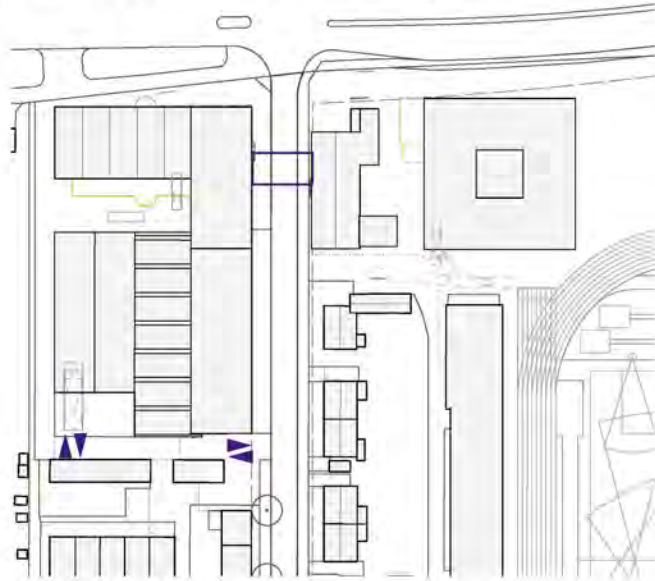
1x Hallenfussball
4x Fechten

1x Hallenhockey

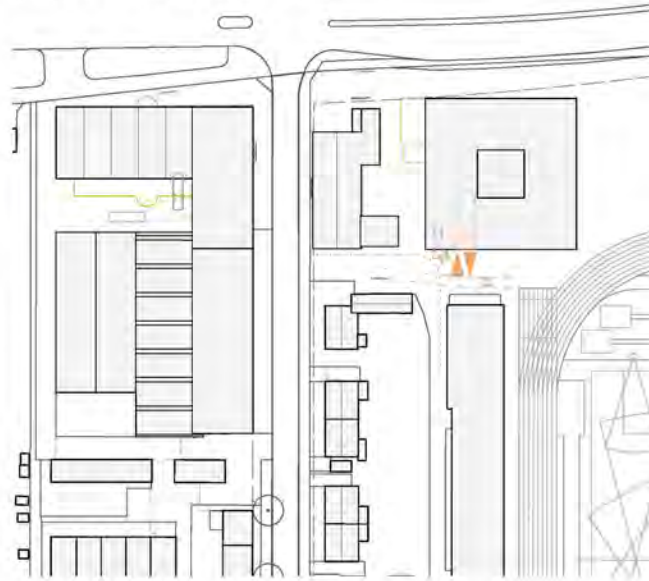
Planungsgrundlagen Sporthallen gem. BASPO

	Basketball	26.00 x 15.00 m	freie Höhe min. 7.00 m
	Boxen	5.90 x 5.90 m	freie Höhe min. 4.00 m
	Dojo	14.00 x 14.00 m	freie Höhe min. 3.50 m
	Fechten	18.00 x 4.00 m	freie Höhe min. 4.00 m
	Gewichtheben	10.00 x 10.00 m	freie Höhe min. 3.50 m
	Hallenfussball	29.00 x 19.00 m	freie Höhe min. 7.00 m
	Hallenhockey	40.00 x 20.00 m	freie Höhe min. 5.50 m
	Indica	22.00 x 12.10 m	freie Höhe min. 6.00 m
	Korbball	38.00 x 25.00 m	freie Höhe min. 5.50 m
	Radball/ Radkurfahren	16.40 x 12.20 m	freie Höhe min. 4.00 m
	Ringen	13.00 x 13.00 m	freie Höhe min. 4.00 m
	Squasch	9.75 x 6.70 m	freie Höhe min. 6.00 m
	Tanzsport	16.00 x 14.00 m	freie Höhe min. 4.00 m
	Tischtennis	14.00 x 7.00 m	freie Höhe min. 5.00 m
	Unihockey	25.00 x 15.00 m	freie Höhe min. 5.50 m
	Volleyball NLA	30.00 x 15.00 m	freie Höhe min. 7.00 m

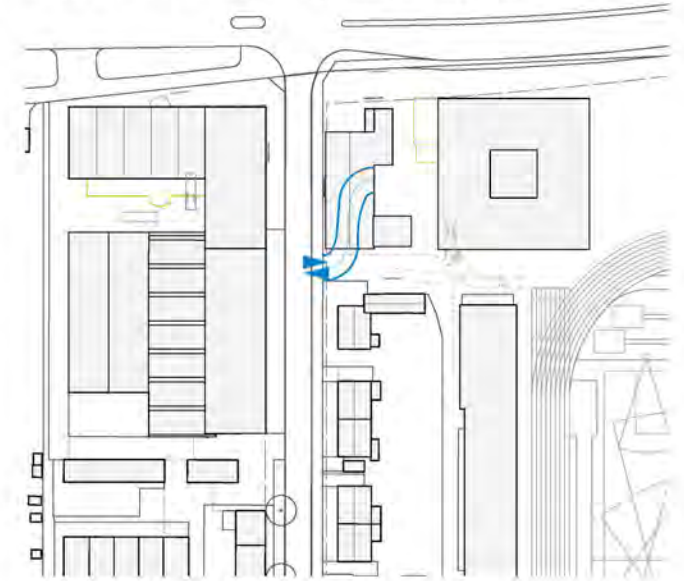
Variante 1 - Zufahrt über Areal Nord mit Stich



Variante 2 - Zufahrt über Ankerbau



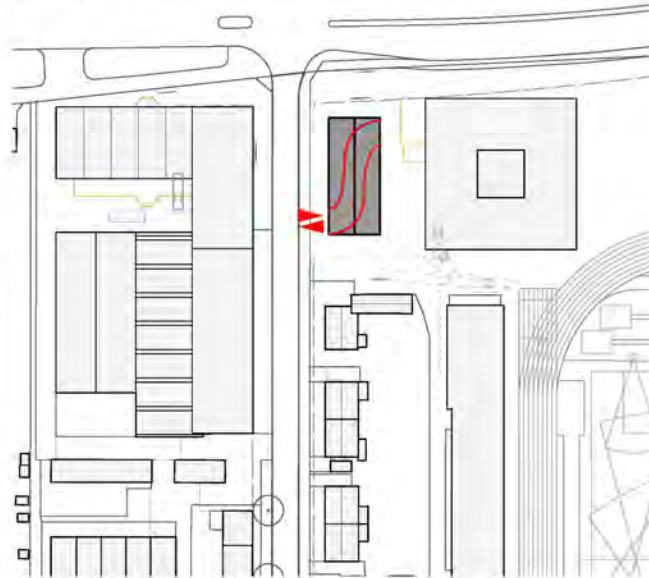
Variante 3 - Zufahrt über Giebelfassade Schlosserei



Variante 4- Zufahrt über Neubau Rampe



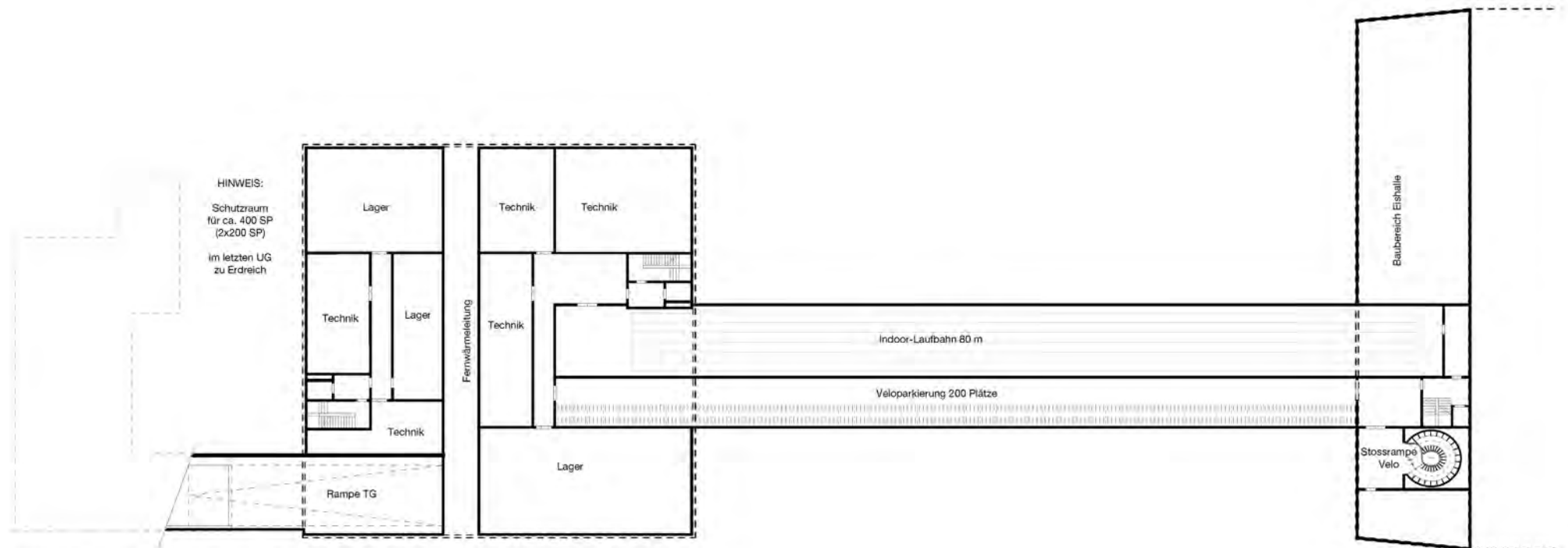
Variante 5 - Zufahrt über Ersatzneubau Schlosserei



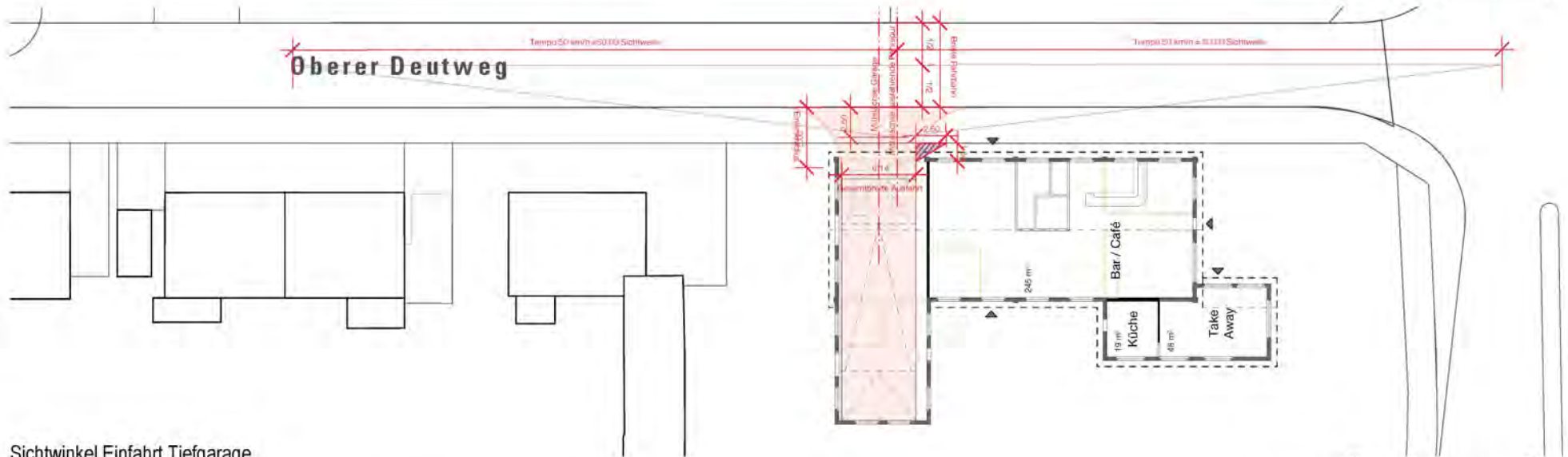
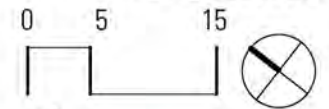
Variante 6 - Zufahrt über bestehende Schlosserei



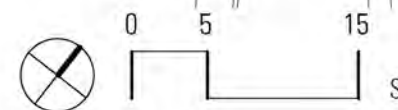
Variante	pro +	contra -
1  	- keine Zufahrt auf Areal Süd	- Konflikt mit Zufahrt Garagen Nachbarparzelle - Zensur im Innenraum des Bestandes Nord - Stich zu Ankerbau unter Werkleitungen und Strasse notwendig
2  	- keine Eingriff in bestehende Schlosserei	- Konflikt mit Zufahrt Garage Nachbarparzelle - Konflikt MIV mit Fussgänger zwischen Areal Nord und Süd - Verlust wertvoller Geschossfläche im Ankerbau - schlechte Auffindbarkeit
3  	- Eingriff bestehende Fassade Schlosserei an Giebelseite, von Denkmalpflege empfohlen, da diese Fassade schon mal verändert wurde (nur Empfehlung, Gebäude ist nicht geschützt)	- Konflikt mit Anlieferung, gleiche Zufahrt - Konflikt mit Durchfahrtsrecht Nachbargrundstück - Zensur im Innenraum der Schlosserei, Verlust von GF - Gefahr Rückstau Verkehr bei Einfahrt - Konflikt mit Stromkasten an Parzellengrenze
4  	- keine Eingriff in bestehende Schlosserei und neuem Ankerbau	- Konflikt mit Anlieferung, gleiche Zufahrt - Konflikt mit Durchfahrtsrecht Nachbargrundstück - Zensur der Umgebung durch Lage Tiefgaragenrampe - Konflikt mit Stromkasten an Parzellengrenze - Konflikt MIV mit Fussgänger zwischen Areal Nord und Süd
5  	- kein Konflikt mit Anlieferung, Anlieferung und Parkierung können separat geführt werden	- Abbruch bestehendes Schlosserei Gebäude
6  	- Anlieferung und Parkierung können separat geführt werden - keine Zensur der Umgebung durch Lage Tiefgaragenrampe - Integration in bestehendes Gebäude, behutsamer Umgang mit bestehender Fassade der Schlosserei	EMPFEHLUNG GALLI RUDOLF ARCHITEKTEN



1. Untergeschoss: Tiefgarage, Nebenräume, Indoor-Laufbahn + Anbindung an Eissporthalle



Sichtwinkel Einfahrt Tiefgarage



Parkplatzbedarf für MIV und Velo gemäss PPVO

Reduktionsgebiet gem. PPVO:
Gebiet 3

Nutzung		m ² mGF (2)	Zimmer / Sitzplätze	Wohnungen
Wohnen (1)	- Wohnen			
Verkaufsgeschäfte (3, 6)	- Lebensmittel			
	- Nicht Lebensmittel			
	- Einkaufszentren*			
Gastbetriebe	- Restaurant, Café			
	- Konferenzräume, Säle			
	- Hotel			
Büro Dienstleistungen Verwaltung Gewerbe, Industrie (3, 6)	- publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe (4)	3734.00		
	- reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	10940.00		
	- nicht publikumsorientierte Dienstl. Betriebe (5)			
	- industrielle / gewerbliche Fabrikation			
	- Lagerflächen			

Bezeichnung	Anzahl PP
Parkplätze für Betriebsfahrzeuge (Art. 5 Abs. 1)	
Summe:	0

Bewilligungsfähige Park- und Abstellplätze gemäss Ihren Angaben:

	Parkplätze für Autos		Veloabstellplätze	Parkplätze für Motorräder
	Minimum	Maximum	Minimum	Minimum
Anz. Bewohner	0	0	0	0
Anz. Besucher	0	0	0	0
Anz. Beschäftigte	53	119	37	5
Anz. Kunden	18	35	25	2
Summe	71	154	62	7

Zusätzliche Parkplätze für Betriebsfahrzeuge: 0

Mit der Unterschrift bestätigen Planer und oder Bauherrschaft die wahrheitsgetreue Angabe.

Adresse Projekt: Richtprojekt städtisches Areal Süd

Planer / Bauherrschaft: _____

Datum, Unterschrift: _____

Parkplatzbedarf für MIV und Velo gemäss PPVO

Reduktionsgebiet gem. PPVO:
Gebiet 3

Nutzung		m ² mGF (2)	Zimmer / Sitzplätze	Wohnungen
Wohnen (1)	- Wohnen	4373.00		
Verkaufsgeschäfte (3, 6)	- Lebensmittel			
	- Nicht Lebensmittel			
	- Einkaufszentren*			
Gastbetriebe	- Restaurant, Café			
	- Konferenzräume, Säle			
	- Hotel			
Büro Dienstleistungen Verwaltung Gewerbe, Industrie (3, 6)	- publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe (4)	900.00		
	- reine Verwaltungs- und Bürobetriebe			
	- nicht publikumsorientierte Dienstl. Betriebe (5)			
	- industrielle / gewerbliche Fabrikation			
	- Lagerflächen			

Bezeichnung	Anzahl PP
Parkplätze für Betriebsfahrzeuge (Art. 5 Abs. 1)	
Summe:	0

Bewilligungsfähige Park- und Abstellplätze gemäss Ihren Angaben:

	Parkplätze für Autos		Veloabstellplätze	Parkplätze für Motorräder
	Minimum	Maximum	Minimum	Minimum
Anz. Bewohner	16	36	109	2
Anz. Besucher	0	3	0	0
Anz. Beschäftigte	2	5	9	0
Anz. Kunden	3	5	6	0
Summe	21	49	124	2

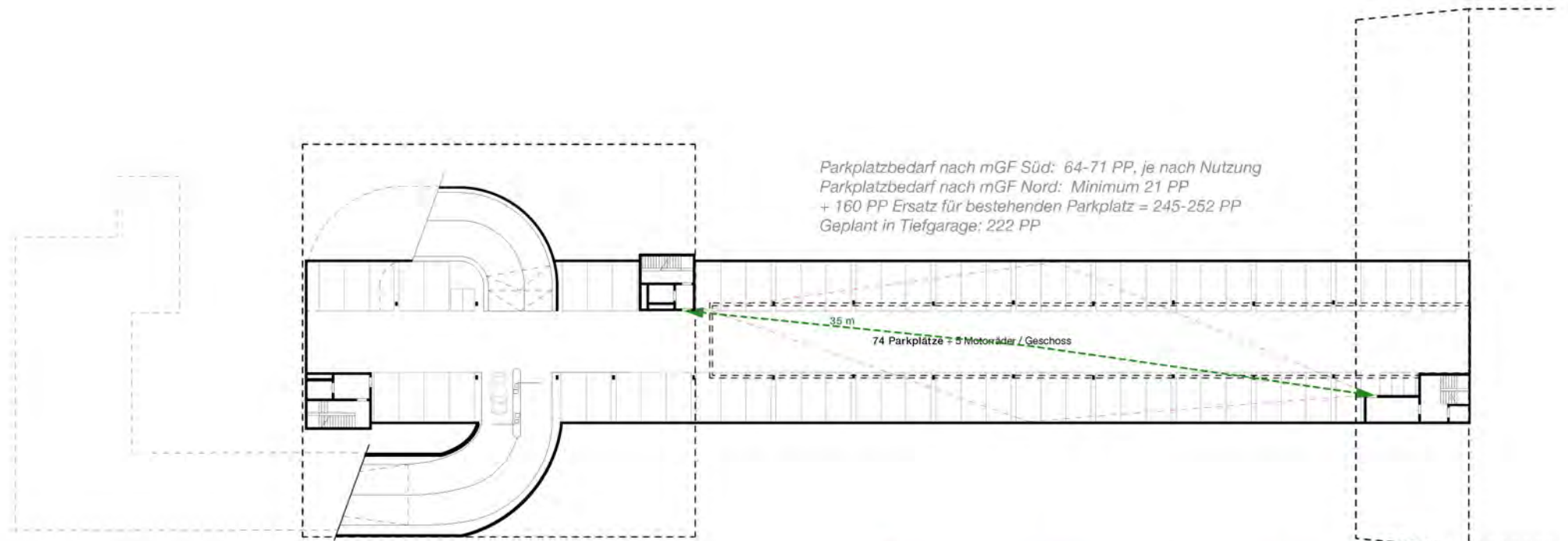
Zusätzliche Parkplätze für Betriebsfahrzeuge: 0

Mit der Unterschrift bestätigen Planer und oder Bauherrschaft die wahrheitsgetreue Angabe.

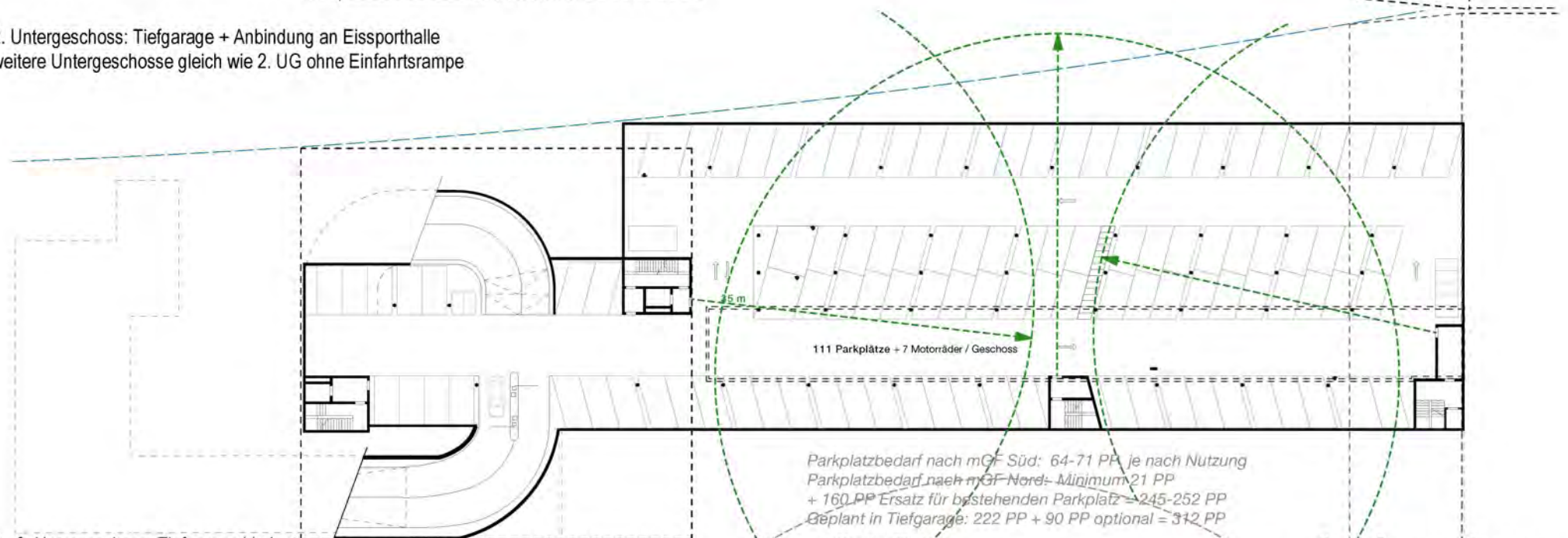
Adresse Projekt: Richtprojekt privates Areal Nord

Planer / Bauherrschaft: _____

Datum, Unterschrift: _____

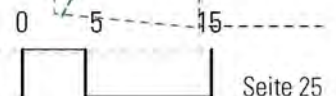


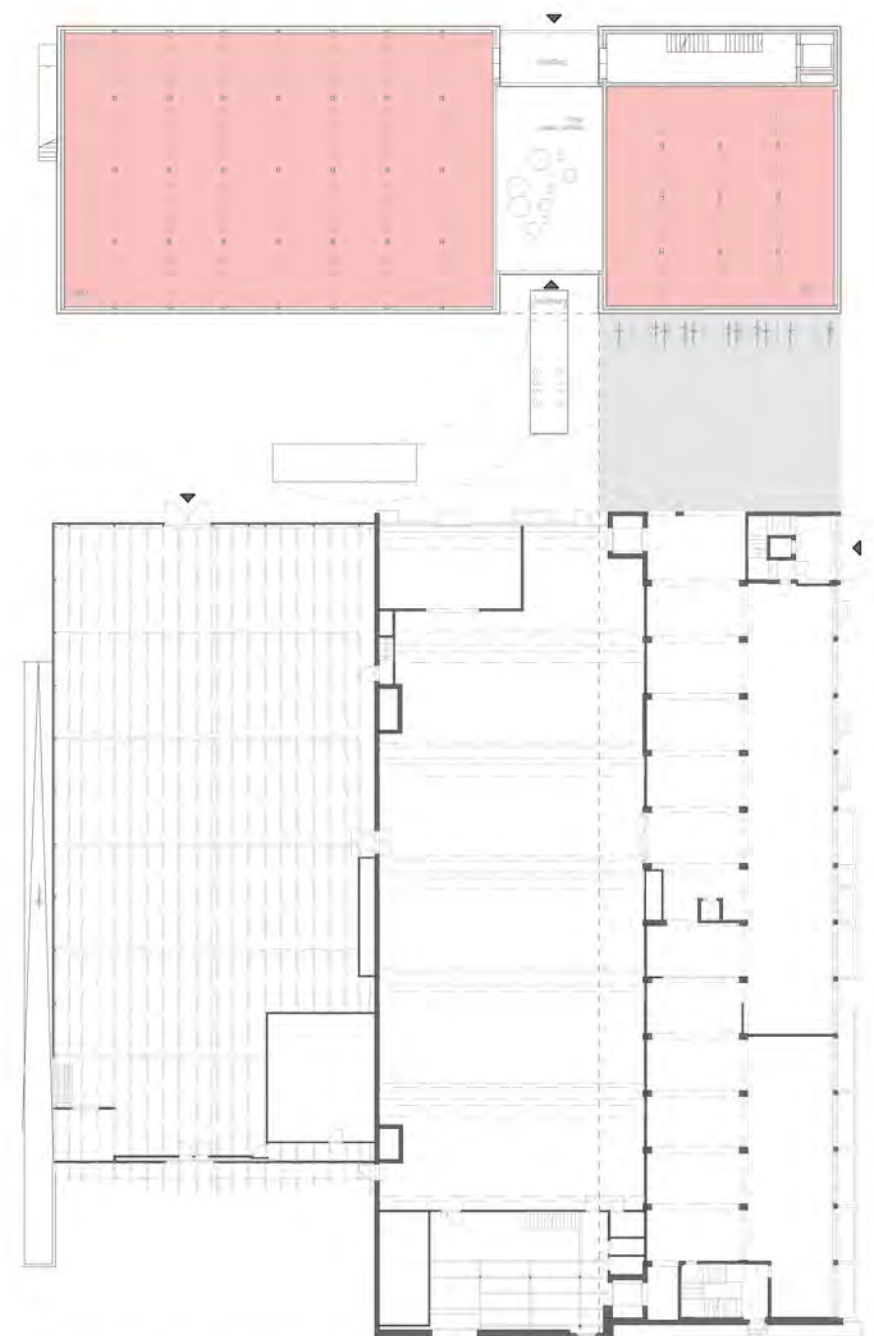
2. Untergeschoss: Tiefgarage + Anbindung an Eissporthalle
 weitere Untergeschosse gleich wie 2. UG ohne Einfahrtsrampe

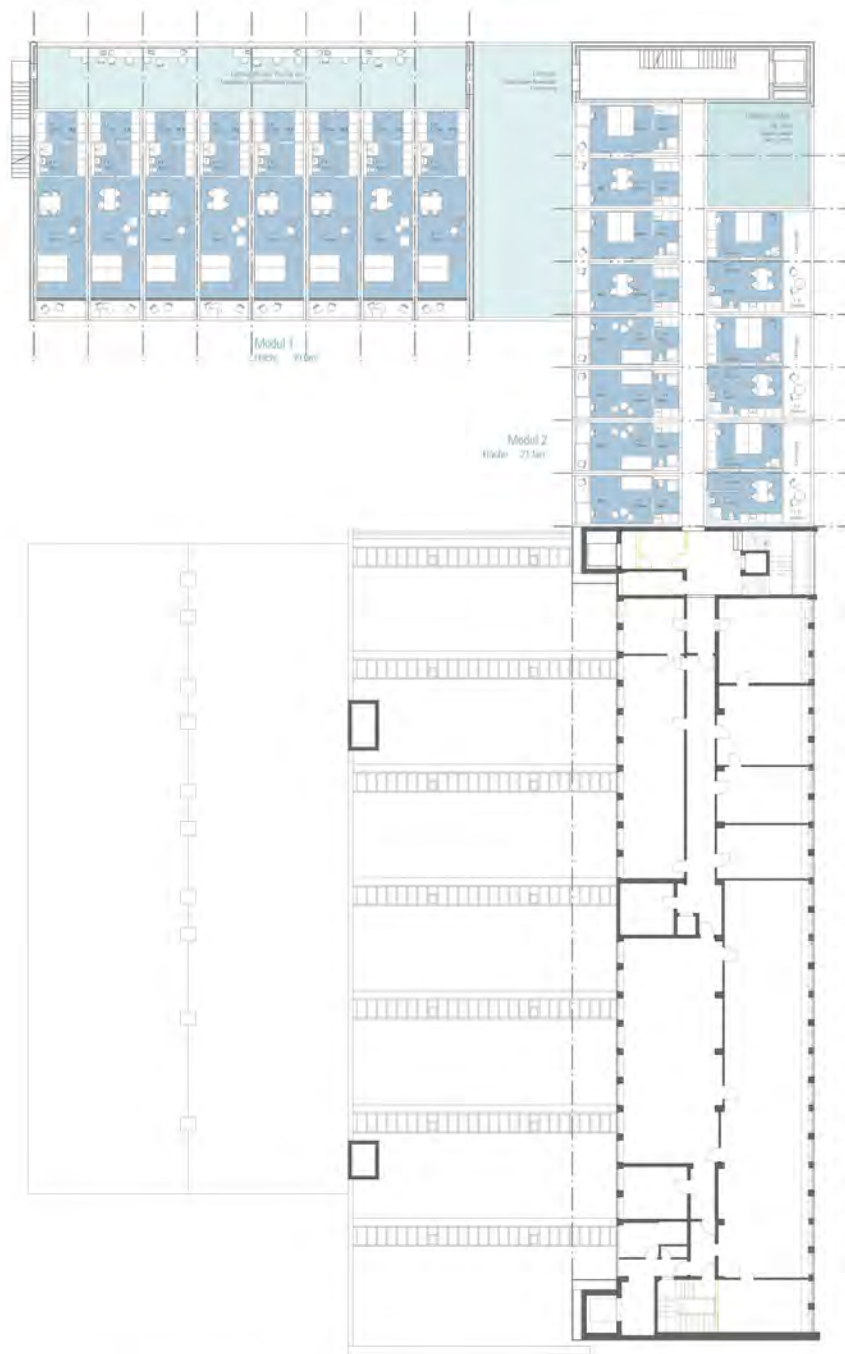


2.- 3. Untergeschoss: Tiefgarage Variante

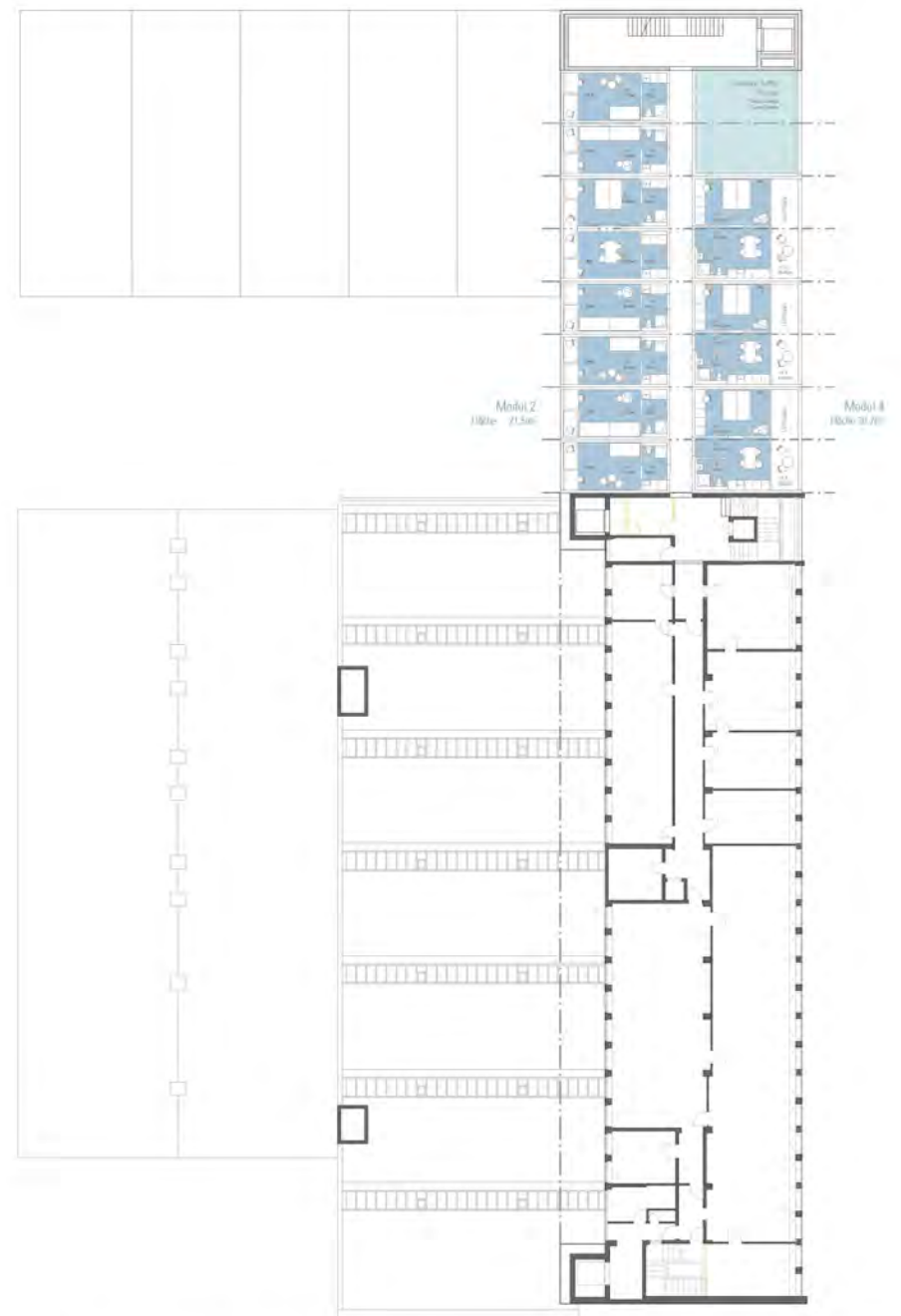
Richtprojekt Ankerbau Untergeschosse, Parkierung Variante



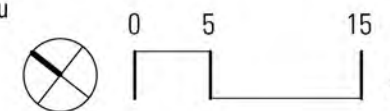




1. Obergeschoss Bestand + Neubau

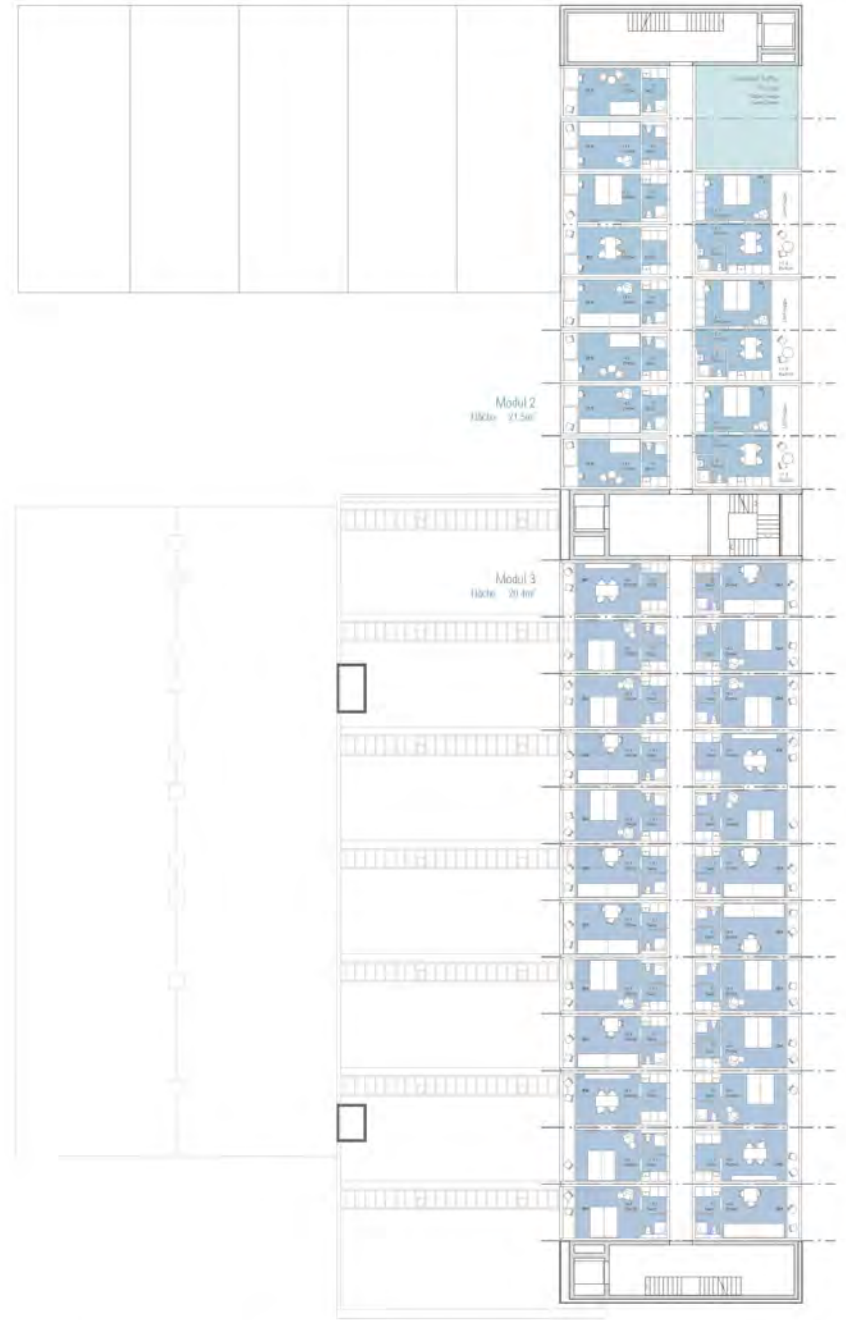


2. Obergeschoss Bestand + Neubau

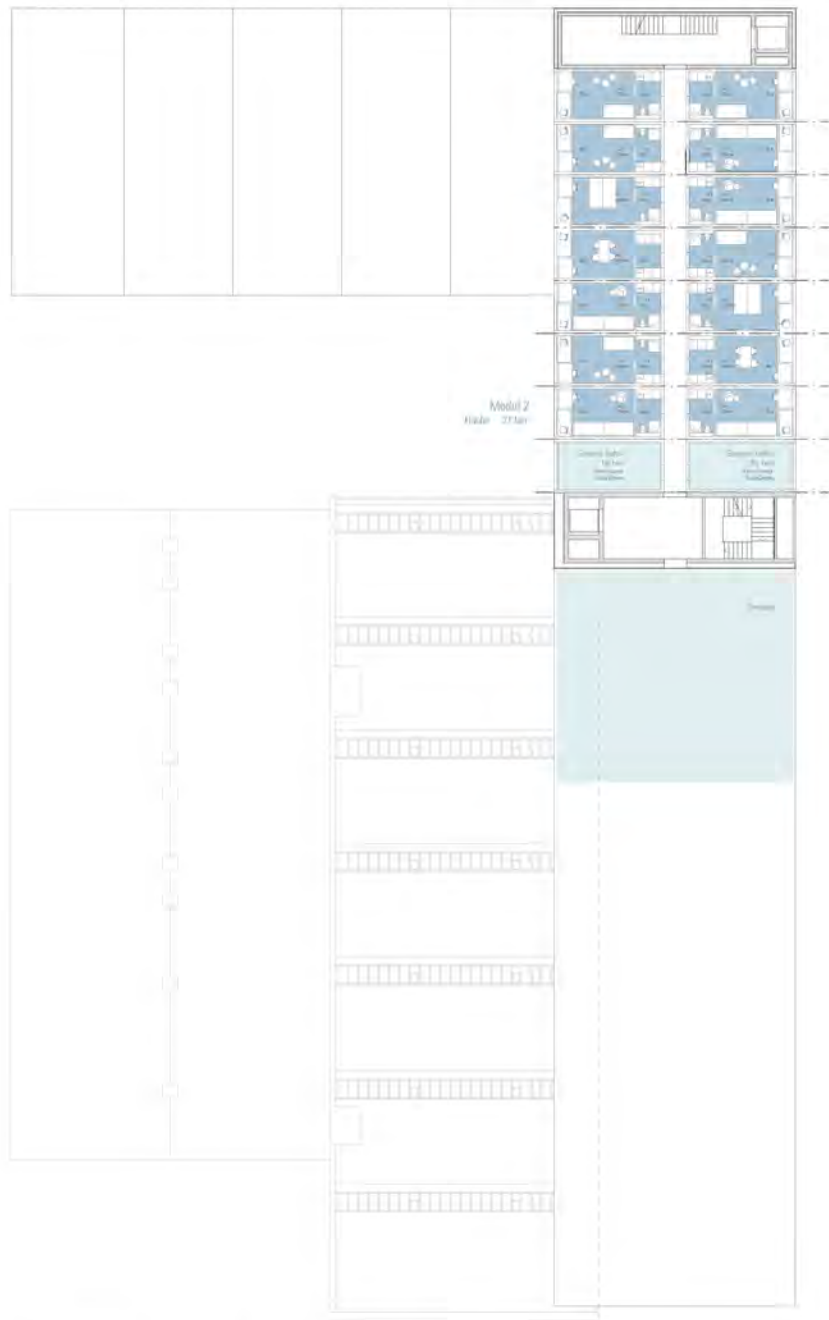




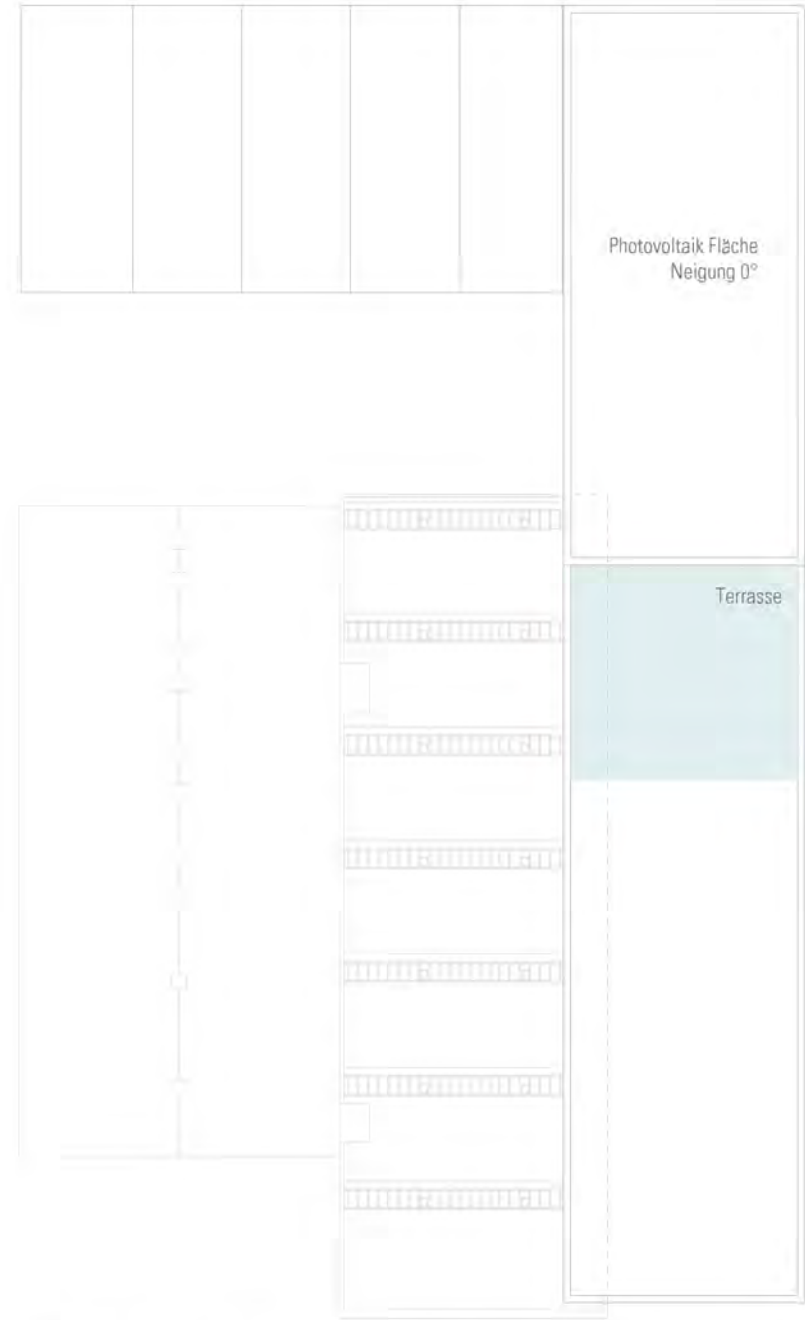
3. Obergeschoss Aufstockung + Neubau



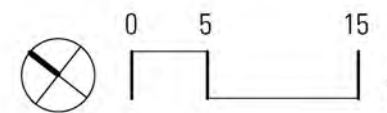
4. Obergeschoss Aufstockung + Neubau

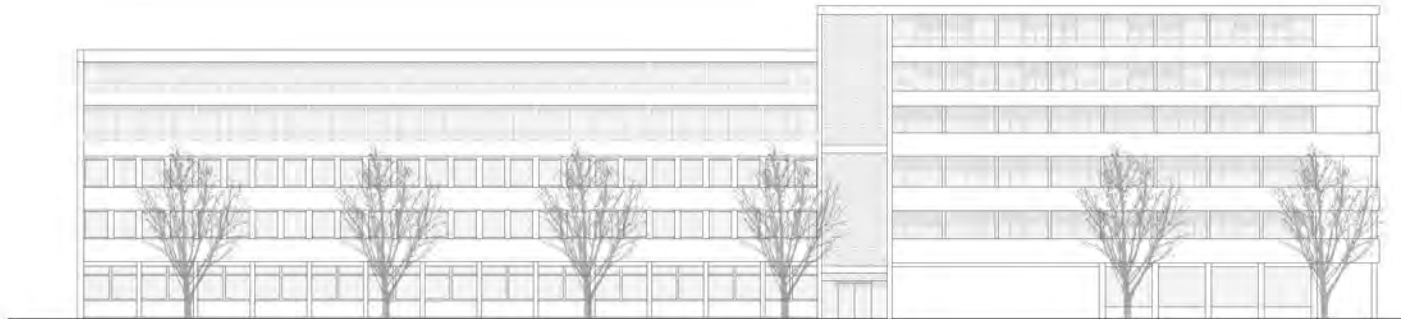


5. Obergeschoss Neubau + Dachterrasse

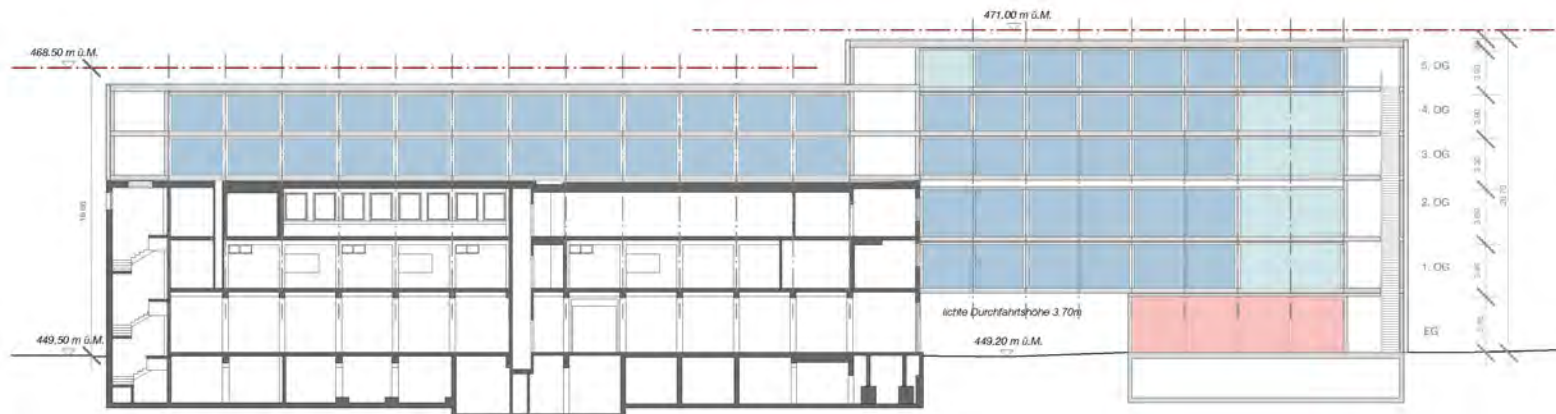


Dachaufsicht + Dachterrasse





Ansicht Deutweg

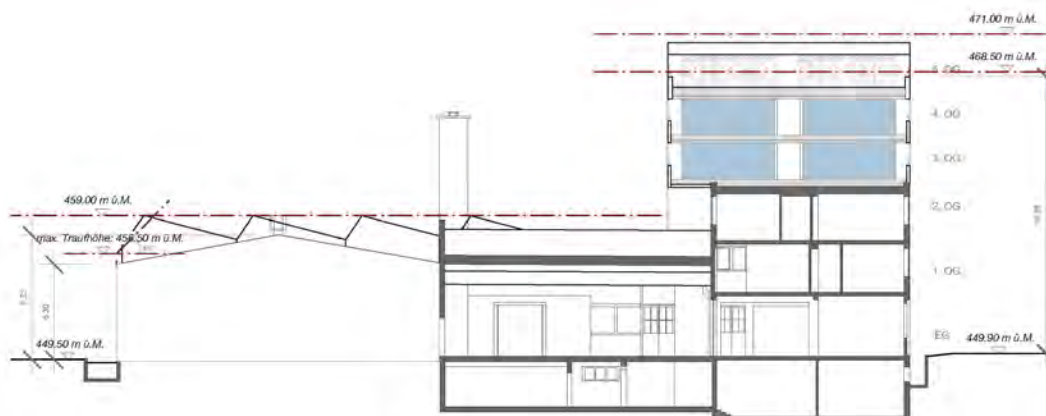


Längsschnitt

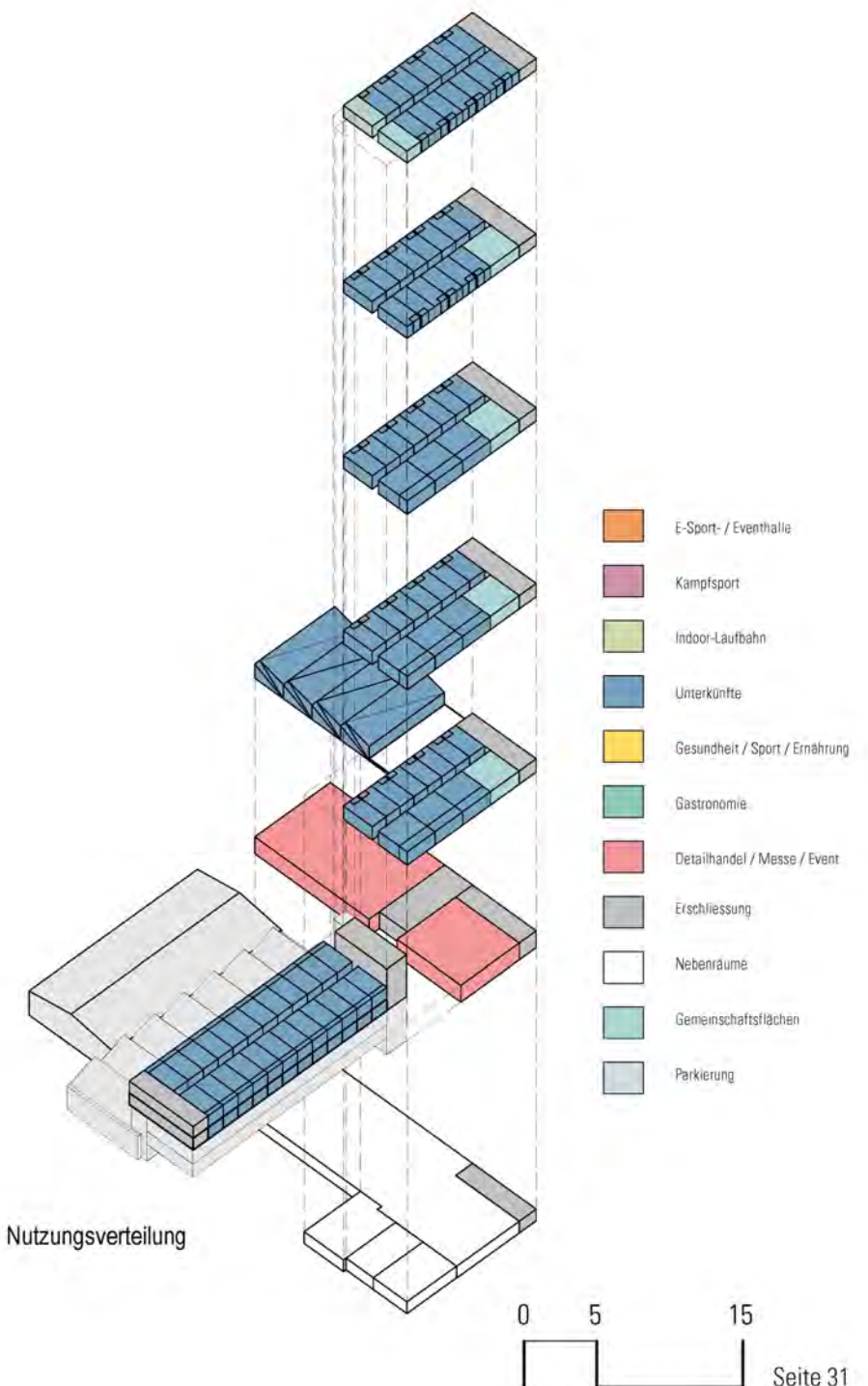
	Modul 1	Modul 2	Modul 3	Modul 4
Erdgeschoss	0	0	0	0
1. Obergeschoss	8	8	0	3
2. Obergeschoss	0	8	0	3
3. Obergeschoss	0	8	24	3
4. Obergeschoss	0	14	24	0
5. Obergeschoss	0	14	0	0
gesamt	8	52	48	9
Fläche	39.0m ²	21.5m ²	20.4m ²	30.7 m ²

Anzahl Zimmer

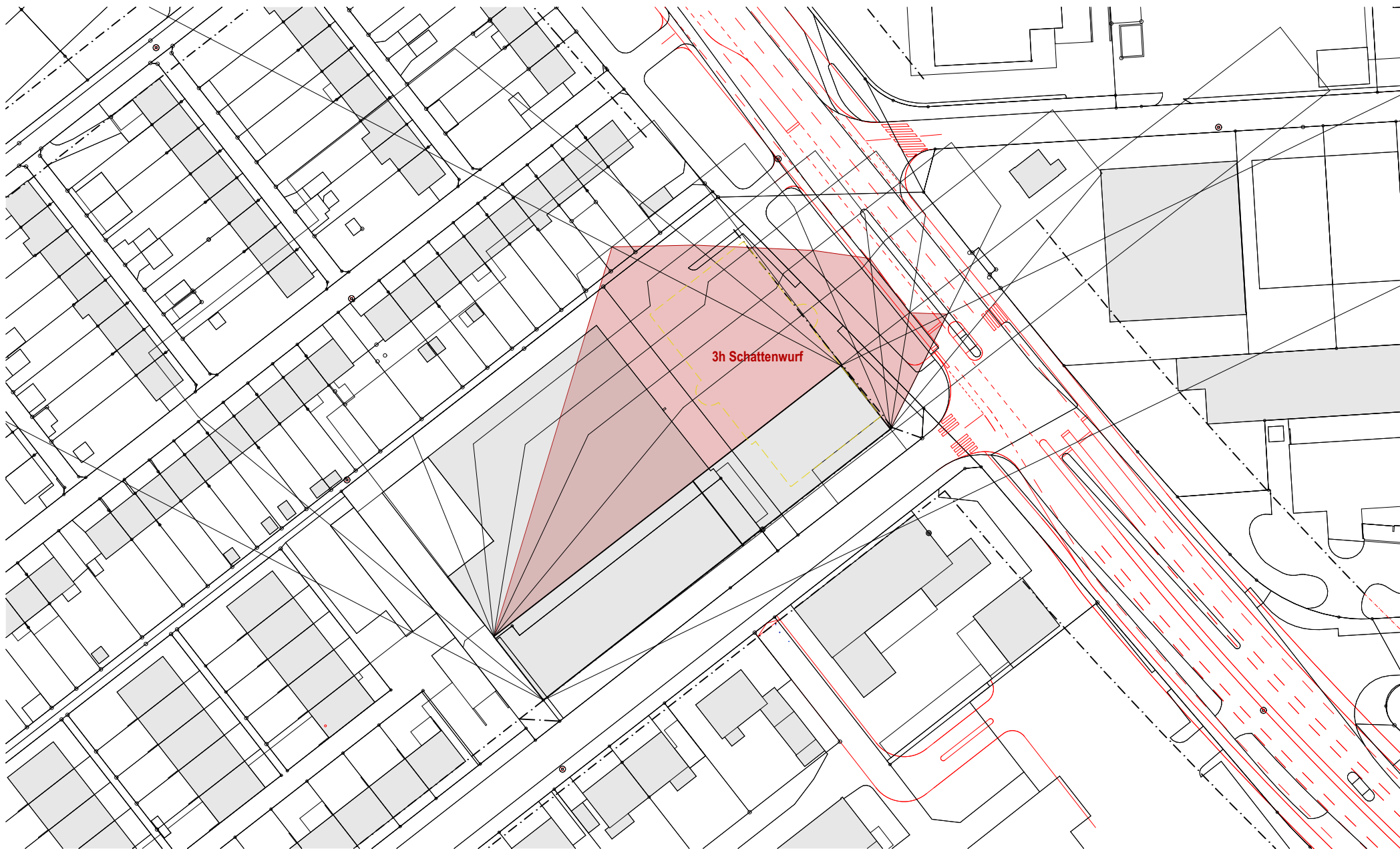
117 Module



Querschnitt Aufstockung
1:500







Oberer Deutweg
Winterthur

Plan Mst.: 1:1000
Publiziert:

Vorprojekt
349: 3h Schattenwurf

GALLI | RUDOLF

GALLI RUDOLF ARCHITEKTEN AG ETH BSA
044 241 37 00
ZWEIERSTRASSE 100
mail@galli-rudolf.ch
CH 8003 ZÜRICH
www.galli-rudolf.ch

Kanton Zürich
Baudirektion**Kataster der belasteten Standorte (KbS)**Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft
Abfallwirtschaft und Betriebe

Standortinformation

Standort-Nr. 0230/D.N024
Standortname Oberer Deutweg 4 / Grüzefeldstrasse 24

Standortspezifikation
Standortklasse Ablagerungsstandort

Fläche 000

Bezeichnung	Grüzefeldstrasse 24
Gruppe	Baumassnahmen
Typ	Schüttung
Stoffgruppe	
Zeitraum	1909 - 1999
Definition	Unter einer Schüttung verstehen wir eine Terrainveränderung, z. B. einen Damm, eine Rampe, die Auffüllung einer Geländemulde oder die Auffüllung von Tiefbauten, Kanälen usw. im Rahmen eines Bauvorhabens. Eine Ausnahme bildet eine Schüttung mit Recyclingbaustoffen gemäss Bauabfallverwertungsrichtlinie, die im Rahmen eines Bauvorhabens erfolgte. Eine Schüttung, bei der lediglich der Boden belastet ist, wird gemäss Standorttyp «Umgelagerter Bodenaushub» behandelt.
Objekttyp	Lagerbauten
Eintrag	Die Fläche ist in den Kataster der belasteten Standorte einzutragen.
Begründung	Eine Belastung wurde auf Grund bereits vorliegender Erkenntnisse nachgewiesen.
Beurteilung	Die Fläche muss nicht untersucht werden.
Begründung	
Bemerkungen	Der Standort wurde von der Baudirektion als belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt.

Betrieb
Branche (ASW) Herstellung von Schleifmitteln

Abfälle
Total Abfallkubatur (m3)

Umwelt
Grundwasser Schutzbereich
 Schutzzone Au
 keine Zone

	Vulnerabilität	hoch
	Hinweise auf Belastungen	nein
<i>Oberflächengewässer</i>	Schutzbereich	kein Bereich
	Hinweise auf Belastungen	nein
	Direkte Entwässerung in ein Oberflächengewässer	nein
<i>Luft</i>	Hinweise auf Gasemissionen	nein
<i>Boden</i>	Hinweise auf Belastungen	ja
	Überdeckung der Abfälle (cm)	
<i>Naturgefahren</i>	Überschwemmungen	nein
	Rutschungen	nein

Durchgeführte Untersuchungen

Untersuchungsart	Gutachter	Datum
Erhebung KbS	Fachgruppe Betriebsstandorte KbS	01.01.2006
Schlussbericht	Moser, Blanc + Partner, Winterthur	12.03.2001
Voruntersuchung (AltIV)	Moser, Blanc + Partner, Winterthur	01.10.2000
Detailuntersuchung (AltIV)	Moser, Blanc + Partner, Winterthur	19.11.1997
Voruntersuchung (AltIV)	Moser, Blanc + Partner, Winterthur	13.03.1997

AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Abfallwirtschaft und Betriebe, 8090 Zürich

31.10.2023



Kanton Zürich
Baudirektion



Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft
Abfallwirtschaft und Betriebe

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Standortinformation

Standort-Nr. 0230/I.0338
Standortname Oberer Deutweg 1

Standortspezifikation

Standortklasse Betriebsstandort

Fläche 001

Bezeichnung	Mechanisches Bearbeiten (9)
Gruppe	keine Angaben (I)
Typ	Nr. 9: Bohren, Drehen, Fräsen, Stechen, Schneiden (mechanisches Bearbeiten)
Stoffgruppe	Werkstücke mit Schwermetallen (Blei, Cadmium, Kupfer, Zink etc.); Kühlschmiermittel mit nicht chlorierten Kohlenwasserstoffen und Emulsionen davon
Zeitraum	Ab 1909
Definition	Unter diesem Prozesstyp verstehen wir alle mechanischen spanabhebenden Bearbeitungen von Metallteilen, Kunststoffteilen oder anderen Werkstücken. Inbegriffen ist der unmittelbar mit dem Prozess verbundene Umgang mit Stoffen (Lagern, Handling).
Objekttyp	Fabrikationsbauten
Eintrag	Die Fläche ist in den Kataster der belasteten Standorte einzutragen.
Begründung	Es wurden Kühlschmiermittel mit nicht chlorierten Kohlenwasserstoffen und Emulsionen davon eingesetzt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Prozessführung verschüttete/verspritzte Emulsion in den Untergrund eindringen konnte, d.h. der Boden war ungenügend versiegelt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Abfallspäne aus diesem Prozess im Boden oder in direktem Kontakt mit dem unversiegelten Boden auf dem Betriebsareal gelagert oder zwischengelagert wurden.
Beurteilung	Die Fläche muss nicht untersucht werden.
Begründung	
Bemerkungen	

Betrieb

Branche (ASW) Metallverformung, -veredelung, -härtung

Abfälle

Total Abfallkubatur (m3)

Umwelt

<i>Grundwasser</i>	Schutzbereich	Au
	Schutzzone	keine Zone
	Vulnerabilität	hoch
	Hinweise auf Belastungen	nein
<i>Oberflächengewässer</i>	Schutzbereich	kein Bereich
	Hinweise auf Belastungen	nein
	Direkte Entwässerung in ein Oberflächengewässer	nein
<i>Luft</i>	Hinweise auf Gasemissionen	nein
<i>Boden</i>	Hinweise auf Belastungen	nein
	Überdeckung der Abfälle (cm)	
<i>Naturgefahren</i>	Überschwemmungen	nein
	Rutschungen	nein

Durchgeführte Untersuchungen

Untersuchungsart	Gutachter	Datum
Erhebung KbS	Fachgruppe Betriebsstandorte KbS	01.01.2006
Voruntersuchung (AltIV)	Moser, Blanc + Partner, Winterthur	13.03.1997

AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Abfallwirtschaft und Betriebe, 8090 Zürich

31.10.2023



Kanton Zürich
Baudirektion



Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft
Abfallwirtschaft und Betriebe

Standortinformation

Standort-Nr. 0230/I.0340
Standortname Oberer Deutweg 4 / Grüzefeldstrasse 24

Standortspezifikation
Standortklasse Betriebsstandort

Fläche 004

Bezeichnung	Hydraulikanlagen (38) "Shedhalle"
Gruppe	keine Angaben (I)
Typ	Nr. 38: Hydraulikanlagen betreiben
Stoffgruppe	PCB-freies Öl; PCB-haltiges Öl
Zeitraum	1962 - 1999
Definition	Unter diesem Prozesstyp verstehen wir die Anwendung dynamischer Hydraulikanlagen inklusive Druckerzeuger.
Objektyp	Fabrikationsbauten
Eintrag	Die Fläche ist in den Kataster der belasteten Standorte einzutragen.
Begründung	Belastungen durch den Prozesstyp "Hydraulikanlagen betreiben" wurden mittels bereits erfolgter Untersuchungen nachgewiesen. Es wurde auch PCB-haltiges Öl eingesetzt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne ölhaltige Komponenten erdverlegt oder nicht einsehbar sind/waren, so dass eine unerkannte Versickerung möglich war.
Beurteilung	Die Fläche muss nicht untersucht werden.
Begründung	
Bemerkungen	

Betrieb
Branche (ASW) Herstellung von Schleifmitteln

Abfälle
Total Abfallkubatur (m3)

Umwelt		
<i>Grundwasser</i>	Schutzbereich Schutzzone Vulnerabilität Hinweise auf Belastungen	Au keine Zone hoch nein
<i>Oberflächengewässer</i>	Schutzbereich	kein Bereich

	Hinweise auf Belastungen	nein
	Direkte Entwässerung in ein Oberflächengewässer	nein
<i>Luft</i>	Hinweise auf Gasemissionen	nein
<i>Boden</i>	Hinweise auf Belastungen	ja
	Überdeckung der Abfälle (cm)	
<i>Naturgefahren</i>	Überschwemmungen	nein
	Rutschungen	nein

Durchgeführte Untersuchungen

Untersuchungsart	Gutachter	Datum
Erhebung KbS	Fachgruppe Betriebsstandorte KbS	01.01.2006
Schlussbericht	Moser, Blanc + Partner, Winterthur	12.03.2001
Voruntersuchung (AltIV)	Moser, Blanc + Partner, Winterthur	01.10.2000
Detailuntersuchung (AltIV)	Moser, Blanc + Partner, Winterthur	19.11.1997
Voruntersuchung (AltIV)	Moser, Blanc + Partner, Winterthur	13.03.1997

AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Abfallwirtschaft und Betriebe, 8090 Zürich

31.10.2023



Kanton Zürich
Baudirektion



Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft
Abfallwirtschaft und Betriebe

Standortinformation

Standort-Nr. 0230/I.0340
Standortname Oberer Deutweg 4 / Grüzefeldstrasse 24

Standortspezifikation
Standortklasse Betriebsstandort

Fläche 005

Bezeichnung	Mischen, Lösen chemisch Synthetisieren (28) "Ofenhaus" EG
Gruppe	keine Angaben (I)
Typ	Nr. 28: Mischen, Lösen, chemisch Synthetisieren
Stoffgruppe	Aliphatische, ölhaltige Kohlenwasserstoffe (Diesel, Heizöl, Hydraulik-, Schmier-, Walz-, Isolieröle, nicht chlorierte Kühlschmiermittel, tierische und pflanzliche Öle, etc.); Schwermetalle (Arsen, Antimon, Quecksilber, Nickel, Kupfer, Kobalt, Cadmium, Blei, Zinn, Zink, Silber etc.)
Zeitraum	1962 - 1999
Definition	Unter diesem Prozesstyp verstehen wir alle chemischen Prozesse, mit Ausnahme der in anderen Prozesstypen definierten. Diese Ausnahmen sind: Kunststoffe mischen und formen (Prozesstyp Nr. 27), Kautschuk vulkanisieren (Prozesstyp Nr. 29), Destillieren, Raffinieren, Vergasen (Prozesstyp Nr. 46). Inbegriffen sind die Lagerung und der Umschlag der entsprechenden Ausgangs-, Zwischen- und Endprodukte.
Objekttyp	Fabrikationsbauten
Eintrag	Die Fläche ist in den Kataster der belasteten Standorte einzutragen.
Begründung	Belastungen durch den Prozesstyp "Mischen, Lösen, chemisches Synthetisieren" wurden mittels bereits erfolgter Untersuchungen nachgewiesen. Es kamen Betriebszustände/Ereignisse/Unfälle vor, bei denen aliphatische, ölarartige Kohlenwasserstoffe (Diesel, Heizöl, Hydrauliköle, Schmieröle, Walzöle, Isolieröle, nicht chlorierte Kühlschmiermittel, tierische und pflanzliche Öle etc.) in den Boden/Untergrund eindringen konnten. Gemäss den Kriterien für Unfallstandorte ist auf Eintrag zu entscheiden. Es kamen Betriebszustände/Ereignisse/Unfälle vor, bei denen Schwermetalle (As, Sb, Hg, Ni, Cu, Co, Cd, Pb, Sn, Zn, Ag etc.) in den Boden/Untergrund eindringen konnten. Gemäss den Kriterien für Unfallstandorte ist auf Eintrag zu entscheiden.
Beurteilung	Die Fläche muss nicht untersucht werden.
Begründung	
Bemerkungen	

Betrieb

Branche (ASW)

Herstellung von Schleifmitteln

AbfälleTotal Abfallkubatur (m3)**Umwelt***Grundwasser*

Schutzbereich

Au

Schutzzone

keine Zone

Vulnerabilität

hoch

Hinweise auf Belastungen

nein

Oberflächengewässer

Schutzbereich

kein Bereich

Hinweise auf Belastungen

nein

Direkte Entwässerung in ein Oberflächengewässer

nein

Luft

Hinweise auf Gasemissionen

nein

Boden

Hinweise auf Belastungen

ja

Überdeckung der Abfälle (cm)

Naturgefahren

Überschwemmungen

nein

Rutschungen

nein

Durchgeführte Untersuchungen

Untersuchungsart

Gutachter

Datum

Erhebung KbS

Fachgruppe Betriebsstandorte KbS

01.01.2006

Schlussbericht

Moser, Blanc + Partner, Winterthur

12.03.2001

Voruntersuchung (AltIV)

Moser, Blanc + Partner, Winterthur

01.10.2000

Detailuntersuchung

Moser, Blanc + Partner, Winterthur

19.11.1997

(AltIV)

Voruntersuchung (AltIV)

Moser, Blanc + Partner, Winterthur

13.03.1997

AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
 Abfallwirtschaft und Betriebe, 8090 Zürich

31.10.2023



Kanton Zürich
Baudirektion



Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft
Abfallwirtschaft und Betriebe

Standortinformation

Standort-Nr. 0230/I.0340
Standortname Oberer Deutweg 4 / Grüzefeldstrasse 24

Standortspezifikation
Standortklasse Betriebsstandort

Fläche 006

Bezeichnung	Mechanisches Bearbeiten (9) "Dreherei" UG
Gruppe	keine Angaben (I)
Typ	Nr. 9: Bohren, Drehen, Fräsen, Stechen, Schneiden (mechanisches Bearbeiten)
Stoffgruppe	Kühlschmiermittel mit nicht chlorierten Kohlenwasserstoffen und Emulsionen davon
Zeitraum	1962 - 1999
Definition	Unter diesem Prozesstyp verstehen wir alle mechanischen spanabhebenden Bearbeitungen von Metallteilen, Kunststoffteilen oder anderen Werkstücken. Inbegriffen ist der unmittelbar mit dem Prozess verbundene Umgang mit Stoffen (Lagern, Handling).
Objekttyp	Fabrikationsbauten
Eintrag	Die Fläche ist in den Kataster der belasteten Standorte einzutragen.
Begründung	Belastungen durch den Prozesstyp "Bohren, Drehen, Fräsen, Stechen, Schneiden (mechanisches Bearbeiten)" wurden mittels bereits erfolgter Untersuchungen nachgewiesen. Es wurden Kühlschmiermittel mit nicht chlorierten Kohlenwasserstoffen und Emulsionen davon eingesetzt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Prozessführung verschüttete/verspritzte Emulsion in den Untergrund eindringen konnte, d.h. der Boden war ungenügend versiegelt.
Beurteilung	Die Fläche muss nicht untersucht werden.
Begründung	
Bemerkungen	

Betrieb
Branche (ASW) Herstellung von Schleifmitteln

Abfälle
Total Abfallkubatur (m3)

Umwelt

<i>Grundwasser</i>	Schutzbereich	Au
	Schutzzone	keine Zone
	Vulnerabilität	hoch
	Hinweise auf Belastungen	nein
<i>Oberflächengewässer</i>	Schutzbereich	kein Bereich
	Hinweise auf Belastungen	nein
	Direkte Entwässerung in ein Oberflächengewässer	nein
<i>Luft</i>	Hinweise auf Gasemissionen	nein
<i>Boden</i>	Hinweise auf Belastungen	ja
	Überdeckung der Abfälle (cm)	
<i>Naturgefahren</i>	Überschwemmungen	nein
	Rutschungen	nein

Durchgeführte Untersuchungen

Untersuchungsart	Gutachter	Datum
Erhebung KbS	Fachgruppe Betriebsstandorte KbS	01.01.2006
Schlussbericht	Moser, Blanc + Partner, Winterthur	12.03.2001
Voruntersuchung (AltIV)	Moser, Blanc + Partner, Winterthur	01.10.2000
Detailuntersuchung (AltIV)	Moser, Blanc + Partner, Winterthur	19.11.1997
Voruntersuchung (AltIV)	Moser, Blanc + Partner, Winterthur	13.03.1997

AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Abfallwirtschaft und Betriebe, 8090 Zürich

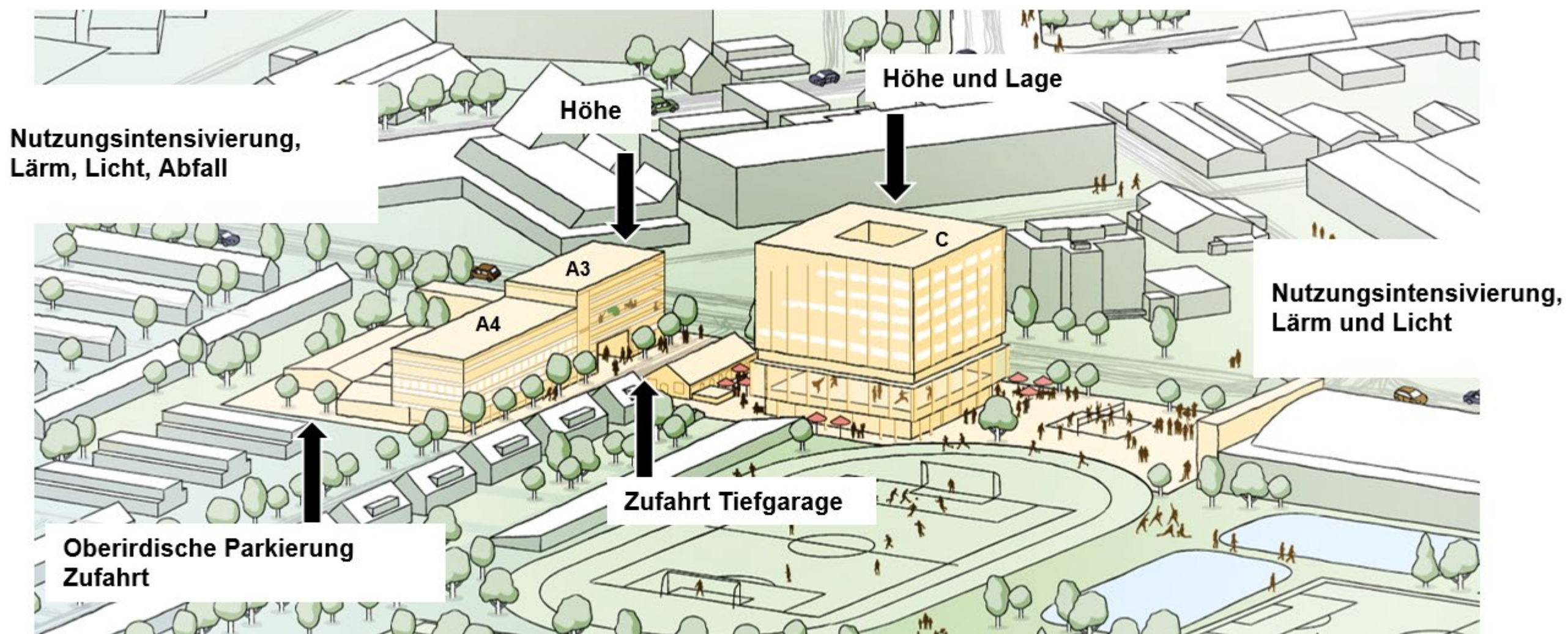
31.10.2023

Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark»

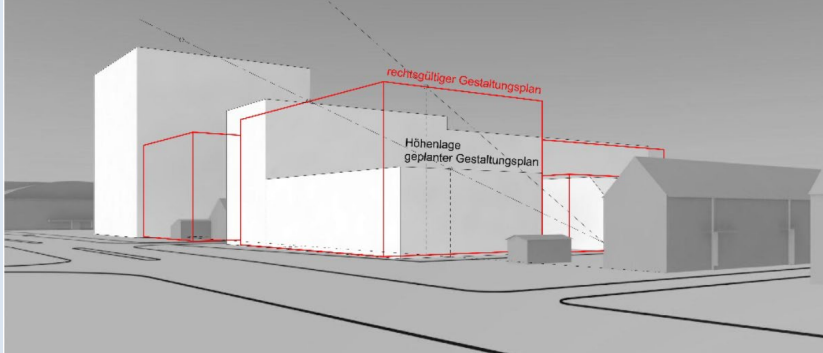
Stellungnahme zu den Einwendungen

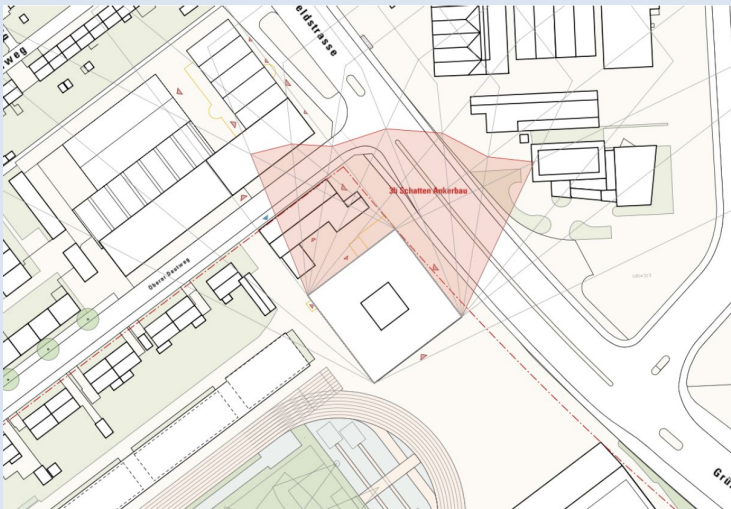
(öffentliche Auflage vom 16. Juni-15. August 2023)

Während der Auflagefrist gingen 12 Einwendungen mit mehreren Anträgen ein. Die wesentlichen Vorbehalte bestehen gegenüber:



Zu den einzelnen Anträgen:

Antrag / Einwendung (Nr.) Begründung (gekürzt)	Stellungnahme
1. Verzicht auf Aufstockung bei Baufelder A4 und A3 Der private Gestaltungsplan lässt ausser Acht, dass nicht nur die Maximalhöhen der Teilbereiche A1 und A2 für die Wohnsiedlung Eigenheimquartier von Belang sind, sondern auch diejenigen der Teilbaubereiche A3 und A4. Die geplanten Maximalhöhen von 468.5 bzw. 471 m.ü.M. hätten erhebliche Beschattungen / Lichtreduktion für sämtliche Geschosse der Reihe Eigenheimweg 1 – 19 zur Folge. Es wird zudem befürchtet, dass die bestehenden oder neuen Lifttürme als «technisch bedingte Aufbauten» über die Maximalhöhe hinausragen könnten. Die Skyline und die Sicht auf den freien Himmel/Fernsicht wird erneut verkleinert / verbaut. Aus Rücksicht auf die empfindliche Wohnsituation in direkter Nachbarschaft am Eigenheimweg sind die aktuellen Gebäudehöhen als Massstab für den privaten Gestaltungsplan zu übernehmen; auf eine Erhöhung soll verzichtet werden. Die «Eigenheim-Siedlung» ist im Inventar der Denkmalpflege des Kantons Zürich aufgeführt. Die neu geplanten Gebäude resp. Hochhäuser stört das Erscheinungsbild der Siedlung massiv. Nachts ist zusätzlich zu den bereits aufgestellten Flutlichtern (die direkt in die Schlafzimmer strahlen) mit noch mehr Lichtverschmutzung und Blendwirkung auf die empfindlichen Räumlichkeiten (z.B. Schlafzimmer) der Wohnbauten zu rechnen.	Die Belastungen durch den Schattenwurf wurden sowohl für das Hochhaus (Pflicht) wie auch für die Aufstockung (freiwillig) untersucht. Weder der Schattenwurf des Hochhauses noch der zu erwartende Schattenwurf durch die Aufstockung der Baufelder A3 und A4 belasten die Wohngebäude am «Eigenheimweg» und am «Oberen Deutweg». Es ist richtig, dass sich für die Bewohnerinnen und Bewohner die Fernsicht durch die geplante bauliche Entwicklung auf den Baufeldern ändert.  Schattendiagramm für die Aufstockung A3, A4 Gemäss gültigem Gestaltungsplan sind auf dem privaten Areal (Baufelder A) bereits heute Gebäude mit einer Gesamthöhe von 20 Metern (rote Linien in der unteren Grafik) möglich. Mit dem nun vorliegenden Gestaltungsplan (weisse Volumen in der unteren Grafik) wird von dieser Höhe lediglich im Bereich entlang des oberen Deutwegs (Baufeld A3) Gebrauch gemacht. Im Bereich zur Eigenheimsiedlung wird aus Rücksicht auf die Siedlung die mögliche Höhe um bis zu 10 Meter reduziert. Diese Gebäudehöhe entspricht den Gebäudehöhen der Eigenheimsiedlung. Durch die stufenweise Gebäudestaffelung zwischen der Eigenheimsiedlung und den geplanten Hochbauten wird ein optimaler Übergang und eine rücksichtsvolle städtebauliche Setzung erreicht. Einerseits kann die Verträglichkeit mit der Eigenheimsiedlung gewährleistet werden und andererseits wird ein volumetrisch harmonischer Übergang zu den grösseren Gebäudevolumen mit den bestehenden Nachbargebäuden im Norden wie auch künftig zum Ankergebäude auf dem Sportpark (Baufeld C) geschaffen. Das vorliegende Projekt und sein Staffelungskonzept sind mit der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt.  Vergleichsdarstellung Bebauungsmöglichkeiten bisher (rote Linien) zum vorliegenden Gestaltungsplan (weisse Volumen) Innerhalb der geplanten Gebäude in den Baufeldern A ist eine Erweiterung durch Unterkünfte, Dienstleistungen und Gewerbe angedacht. Im Baufeld C sind neben Gewerbe und Dienstleistungen auch Sportnutzungen innerhalb des Gebäudes angedacht bzw. möglich. Für all diese Nutzungen werden keine weiteren Flutlichter benötigt / geplant. Eine höhere Blendwirkung oder Lichtverschmutzung ist nicht zu erwarten. Die Unterkünfte sollen in die Aufstockung zu liegen kommen. Die Anträge werden nicht berücksichtigt

2. Verzicht auf Hochhaus oder Verlagerung Das Projekt auf dem Baubereich C (Hochhaus) lässt einen angemessenen Respekt gegenüber den nächsten Wohnhäusern am Oberen Deutweg (5-16) missen. Insbesondere die nächstgelegenen Wohnbauten würden am Morgen – wohl Sommer wie Winter – in einem unzumutbaren Ausmass beschattet. Die Schattensimulation macht keinen Bezug zur bestehenden und angrenzenden 2-geschossigen Wohnsiedlung (W2/2.0). Hierzu wären grundlegende Gedanken anzustellen, etwa die Verschiebung des Ankerbaus auf das offene Eisfeld neben der Eissporthalle oder generell näher zur Eissporthalle. Dadurch könnte auch die Olympiaeiche als historisches Mahnmahl stehen bleiben. Inmitten dieser Wohnzonen und angrenzend an unsere geschützten Wohnsiedlung so breit und hoch zu bauen, ist unpassend. Durch das Hochhaus wird die Wohnqualität markant sinken. Eine weitere Folge davon ist die Wertminderung unserer Liegenschaft. Beim Kauf der Liegenschaften Oberer Deutweg 9 und 7 ging man vom bestehenden Gestaltungsplan (1988/1999) aus. Dort sind Gebäude mit einer maximalen Höhe 20 m geplant. Eine erneute Aufstockung auf 40 m bedeutet eine markante Entwertung unserer Liegenschaften.	Die Belastungen durch den Schattenwurf wurden sowohl für das Hochhaus (Pflicht) wie auch für die Aufstockung (freiwillig) untersucht. Der Schattenwurf des Hochhauses belastet die umliegenden Wohngebäude nicht.  Schattendiagramm für das Baufeld C (Hochhaus) Das Gestaltungsplanareal liegt in einem heterogenen Gebiet, das gemäss regionalem Gebiet eine hohe bauliche Dichte aufweisen soll. Neben der kleinstrukturierten Eigenheimsiedlung und der nördlichen Wohnbebauung am Oberen Deutweg, grenzt der Gestaltungsplanperimeter auch an grosse und hohe Gebäudevolumen des benachbarten Gewerbe- und Industrieareales. Auf der Sportanlage selbst befinden sich weitere grossmassstäbliche Hochbauten mit Sportnutzungen. Mit der Höhenstaffelung kann ein gelungener und verträglicher Übergang zu den niedrigeren Gebäuden in der Eigenheimsiedlung sichergestellt werden. Dasselbe bewirkt der Erhalt der Schlosserei gegenüber den niedrigeren zweigeschossigen Bebauungen entlang des Oberen Deutwegs im Südosten. Gleichzeitig kann mit dem Gebäude im Bau Feld C ein städtebaulicher Auftakt zum grossvolumigen Gewerbe- und Industriequartier im Norden geschaffen werden. Dies ohne Beschattung der bestehenden niedrigeren Wohngebäude in der Eigenheimsiedlung und am Oberen Deutweg. Vor der Erarbeitung des Richtprojekts und des Gestaltungsplans wurde eine Testplanung mit drei Planerteams durchgeführt. Darin wurde anhand verschiedener Bebauungsansätze geprüft, welche städtebaulichen Setzungen (Gebäudevolumetriem, Gebäudehöhen, Aussenraumanordnungen etc.) sich für den Ort und die geplanten Nutzungen besonders eignen. Mehrere Fachpersonen haben sich mit den möglichen Bebauungsansätzen auseinandergesetzt. Das vorliegende Richtprojekt wurde aufgrund des einstimmig als beste räumliche Einordnung gewählten Lösungsansatzes weiterverfolgt. Dieser Lösungsansatz überzeugt einerseits mit der gelungenen Höhenstaffelung und andererseits mit der Volumenkonzentration und dem daraus resultierenden grosszügigen Freiraum als Auftakt zum Sportpark im Süden. Diese so festgelegten Freiräume stehen für sportliche Nutzungen zur Verfügung und berücksichtigen nachhaltig die Kaltluftströmungen. Durch das Gebäude C werden sie gut gegenüber den Wohngebieten im Westen abgeschirmt. Ein Tausch der Standorte von Platz und Gebäude C würde zu verstärkten Lärm- und Lichtemissionen in Richtung Westen führen. Eine Verschiebung des Bau Felds C in Ostrichtung führt zwar zu einem grösseren Abstand zur Eigenheimsiedlung / Oberen Deutweg, ändert aber nichts an der sich verändernden Fernsicht oder dem Schattenwurf. Gleichzeitig würde jedoch der grosszügige Freiraum zerstört und der Kaltluftstrom in Richtung der Kronastrasse beeinträchtigt. Aus diesen Gründen wird an der Platzierung des Hochbaus festgehalten. Die Interessenabwägung zu den ISOS-Zielen und der Vergleich zwischen den Gestaltungsplänen (Kap. 3.3. im Planungsbericht) zeigen, dass mit dem neuen Gestaltungsplan keine schlechtere, sondern eine städtebaulich bessere Entwicklung ermöglicht wird. Der Gestaltungsplan schafft somit Planungssicherheit, sichert eine gute und geordnete räumliche Entwicklung im Quartier, steigert die Attraktivität und die Lagequalität am Oberen Deutweg. Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Die Ausführungen zur Olympiaeiche stehen unter Punkt. 3.
3. Für die Olympiaeiche sollen symbolische Aufwertungen nicht nur geprüft, sondern verbindlich realisiert werden. Obwohl der Baum eine von 141 Olympia-Eichen ist, ist er eine der wenigen noch lebenden Zeugen jener dunklen Zeit, welche auch den absolut apolitischen Bereich des Olympiasports politisch vereinnahmte. Sie soll ein wichtiges historisches Mahnmahl auch für künftige Generationen sein, dem im Projekt – auf welche Weise auch immer – ein prominenter Platz und der nötige Raum gewährt werden soll.	Der Erhalt der Olympiaeiche mittels Sprösslingen des heutigen Baums oder die Namensgebung des neuen Platzes sind bereits heute vorbereitete Varianten. Selbst eine Verschiebung der Eiche ist weiterhin eine Option, die geprüft wird. Der abschliessende Entscheid erfolgt im Rahmen der Bauprojektierung. Sollte auf eine Verschiebung verzichtet werden, wird die Bedeutung mit sorgfältig entwickelter Symbolik aufgewertet werden. Die symbolische Aufwertung wird weiterverfolgt und im Bauprojekt umgesetzt. Der Antrag wird berücksichtigt.

4. Die Nutzung der Baubereiche A2 bis A4 ist dahingehend anzupassen, dass für die Wohnsiedlung Eigenheimquartier keine nachteiligen Immissionen entstehen. Die im Nutzungsplan gastronomischen Aussenflächen im sensiblen Teil zwischen den Teilgebäuden A1 bis A4 sowie westlich von A1 und A4 sind auszuschliessen und ausschliesslich entlang der Verkehrsachsen zu legen.

Die aktuelle gewerbliche Nutzung (Keller Druckmesstechnik AG, Denner, Kletterhalle) geht ohne wesentliche Immissionen einher. Problematischer ist die gastronomische Nutzung auf dem Areal. Hier kommt es immer wieder zu Nachtruhestörungen – nicht zuletzt gerade wegen des Durchgangs zwischen den Teilgebäuden, wo sich nachts regelmässig Gäste des Pubs lautstark unterhalten. Wenn im Baubereich A4 bis zu 416 Unterkünfte erstellt werden, wäre bei Aufenthaltszonen (Aussengastronomie, Verweilzonen) mit erheblichen Immissionen auch während Abend- und Nachtzeiten zu rechnen.

Die Abfallbelastung (wegwerfen von Abfall in den Gärten der Liegenschaft Eigenheimweg 21) wird noch grösser, weil viel mehr Events stattfinden werden, was mehr Publikum anzieht.

5. Verteilung der Sportanlagen in Winterthur

Sport ist wichtig und es ist wesentlich, dass sportliche Aktivitäten in guten Hallen bzw. Räumen trainiert werden können. Es stellt sich aber die Frage, ob es sinnvoll ist, dass so viele Trainingsmöglichkeiten für verschiedene Sportarten wie auch die Unterkünfte an einem Ort konzentriert werden sollen. Dies führt unweigerlich zu Verkehrsproblemen (Eltern, die ihre Kinder bzw. Jugendliche ins Training fahren), zu Parkplatzproblemen und nicht zuletzt ergibt sich ein riesiges Sicherheitsrisiko an der Kreuzung Ob. Deutweg / Grüzefeldstrasse / Industriestrasse.

Das Quartierzentrum wie auch das Schulhaus Gutschick werden durch die grossen Gebäudevolumina der bestehenden und neuen Bauten erdrückt. Sollte hier noch ein Hallenbad dazukommen, wäre es eine Grossüberbauung für Sportler*innen und die Anwohnenden sind nur noch Statisten. Ein solcher Gestaltungsplan ist nicht quartierverträglich.

Durch den Gestaltungsplan kann es zu Problemen zwischen Amateur- und Profisport kommen. Schon beim Fussballrasen ist dies ein Thema. Dürfen auch Amateurfussballer*innen auf allen Feldern spielen? Oder wird es wegen der Rasenqualität zu Einschränkungen für den Amateurfussball kommen?

Gemäss Richtprojekt sind auf den Baufeldern A2, A3 und A4 insgesamt 117* Unterkünfte für Sportler/innen und Schüler/innen geplant. Diese Nutzenden haben, wie die Bewohner/innen von der Eigenheimsiedlung und dem Oberen Deutweg, das Bedürfnis einer erholsamen Nachtruhe. Es besteht demnach bereits ein eigenes Interesse die künftigen Nutzungen so zu wählen, dass die Nachtruhe gewährleistet werden kann. Die konkrete Lage von künftigen gastronomischen Nutzungen wird im Rahmen der Bauprojekterarbeitung(en) bestimmt. Eine Vorwegnahme auf Stufe des Gestaltungsplans ist noch nicht möglich. Im Bewilligungsprozess für Restaurationsbetriebe werden anhand eines verpflichtenden Betriebskonzepts entsprechende Öffnungseinschränkungen in Aussenbereichen festgelegt.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird jedoch verbindlich festgelegt, dass nur nicht und mässig störende gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen zulässig sind. Dies immer unter der Voraussetzung, dass die Lärmwerte gemäss der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. D.h. die neuen Nutzungen dürfen die Lärmgrenzwerte im Bereich der benachbarten Wohnsiedlung mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II nicht überschreiten.

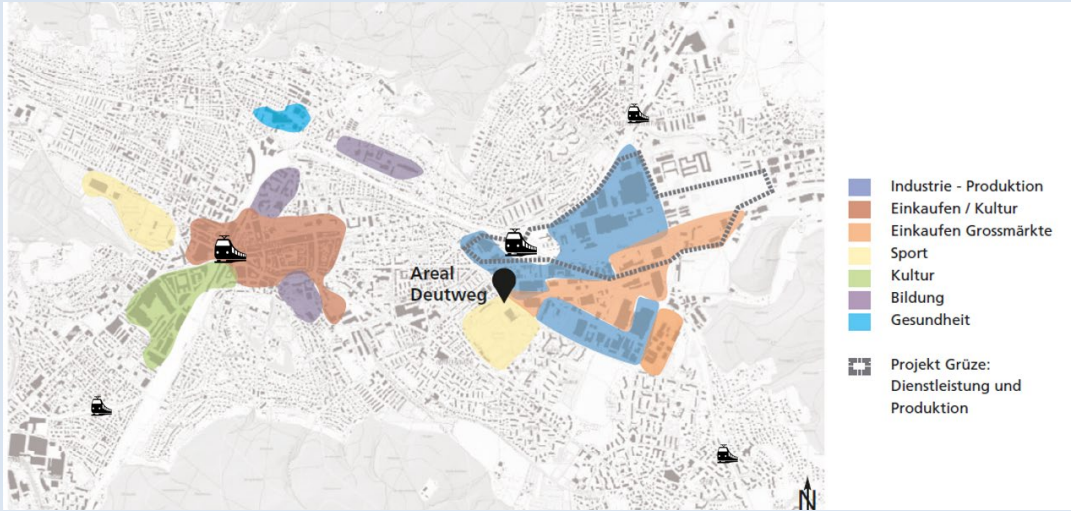
Bezüglich der Abfallbelastungen auf den privaten «Eigenheim»-Parzellen möchte der Eigentümer mit Einbezug der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer eine Lösung suchen. Die Lösungen werden im Rahmen der weiteren Bauprojektierungen ermittelt und mit der erweiterten Betreiberorganisation umgesetzt. Sie sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.

Die Anträge können nicht auf Stufe Gestaltungsplan berücksichtigt werden.

** Die von den Einwendenden genannte Zahl von 416 Unterkünften bezieht sich wohl auf den städtebaulichen Vertrag. Darin ist allerdings die Norm SIA 416 und nicht die Anzahl Unterkünfte gemeint. Die Formulierung im städtebaulichen Vertrag wird so angepasst, dass dies klar zum Ausdruck kommt.*

Der Sportpark zeichnet sich durch vielseitige Möglichkeiten der Sportausübung im gebundenen (Vereinssport) und ungebundenen Sport aus. Der Sportpark Deutweg ist die grösste zusammenhängende Sportanlage der Stadt Winterthur. Sie hat eine regionale Bedeutung und entstand 1936 im Rahmen des Eidgenössischen Turnfests. Seither wurde das Sportangebot stetig erweitert und die bestehende Anlagen modernisiert und ausgebaut.

Der Sportpark liegt an zentraler Lage in Winterthur und ist dadurch für alle optimal erreichbar. Mit dem Ausbau des Bahnhofs Grütze / Haltestelle Grütze Nord wird die Erreichbarkeit nochmals verbessert. Eine Verlegung von einzelnen Sportanlagen an andere Orte ist aufgrund des nicht vorhandenen Raums nicht möglich und widerspricht auch der städtischen Entwicklungsstrategie der kurzen Wege und der künftigen multifunktionalen Nutzung von städtischen Infrastrukturen. Entsprechend ist es sinnvoll, die Sportlerunterkünfte dort anzubieten, wo sich die Sportanlagen befinden.



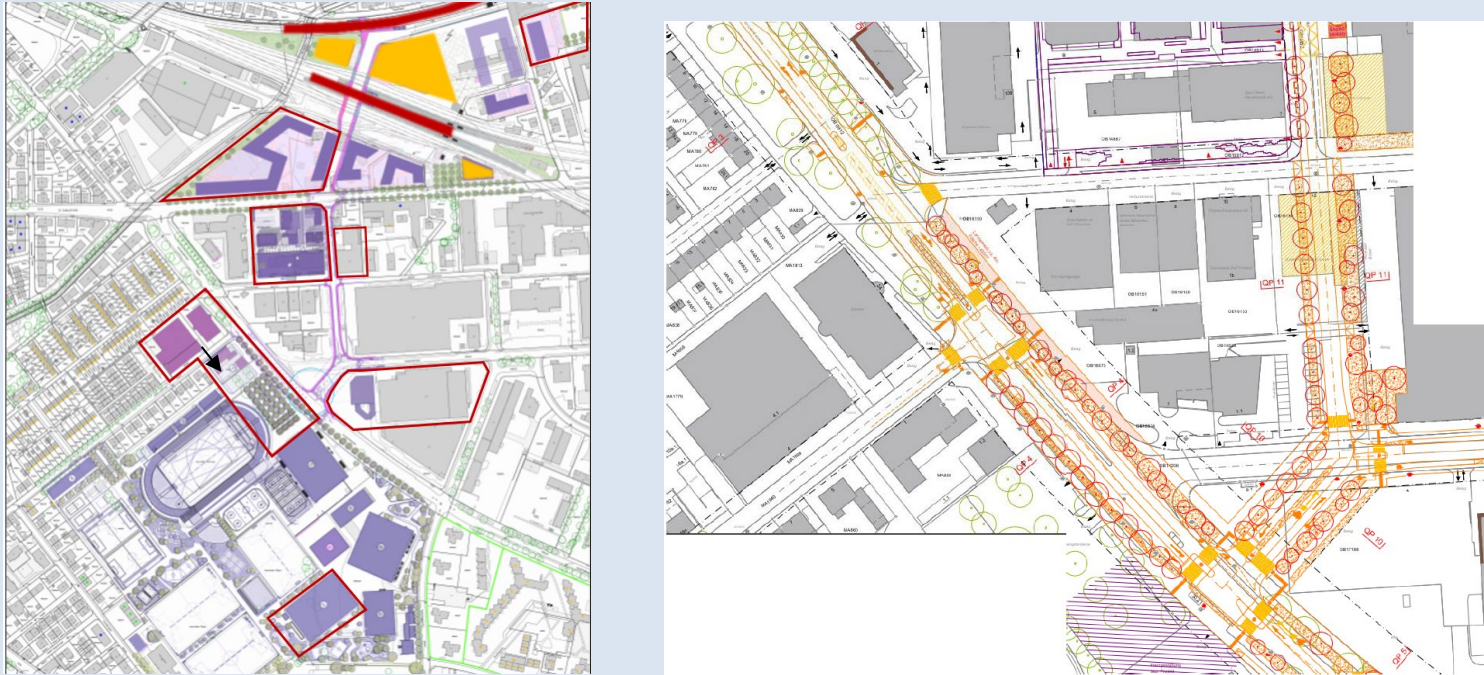
Schematische Darstellung mit der Einbettung des Sportparks ins Stadtgefüge

Das Wohnquartier um den Sportpark profitiert von den Sportangeboten, dem Quartierzentrum und den nahen Schulen (Gutschick, Hörnlistrasse). Der Sportpark ist Teil des Quartiers und bietet umfangreiche Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Dichte an frei nutzbaren Sportflächen wie Minipitch-Anlagen, gratis Tennisplätzen oder Beachvolleyballfeldern ist nirgends so gross wie im Sportpark Deutweg. Zusätzlich können die Rasen- und weiteren Sportfelder frei genutzt werden, wenn keine Reservationen vorliegen. Mit dem FC Tössfeld ist ein Breitensportverein im Sportpark situiert, dem eine umfangreiche und moderne Infrastruktur zur Verfügung steht. Das Win4 bietet zusätzliche Infrastrukturanlagen für den Breiten- und Spitzensport, je zwei Schulen und Fitnesscentren sowie grosszügige öffentlich zugängliche Umgebungsanlagen.

Das Wohnquartier um den Sportpark profitiert von den Sportangeboten, dem Quartierzentrum und den nahen Schulen (Gutschick, Hörnlistrasse). Der Sportpark ist Teil des Quartiers und bietet umfangreiche Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Dichte an frei nutzbaren Sportflächen wie

	Minipitch-Anlagen, gratis Tennisplätzen oder Beachvolleyballfeldern ist nirgends so gross wie im Sportpark Deutweg. Zusätzlich können die Rasen- und weiteren Sportfelder frei genutzt werden, wenn keine Reservationen vorliegen. Mit dem FC Tössfeld ist ein Breitensportverein im Sportpark situiert, dem eine umfangreiche und moderne Infrastruktur zur Verfügung steht. Das Win4 bietet zusätzliche Infrastrukturanlagen für den Breiten- und Spitzensport, je zwei Schulen und Fitnesscentren sowie grosszügige öffentlich zugängliche Umgebungsanlagen. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
6. Überarbeitung der lärmrechtlichen Beurteilung (Einbezug bestehende Wohnsiedlung, Grenzwerte in der Nacht). Die lärmrechtliche Beurteilung macht keinen Bezug zur bestehenden und angrenzenden Wohnsiedlung. Zudem ignoriert sie die Grenzwerte bei Betriebsnutzung in der Nacht mit der Begründung, dass bei Objekten, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (z.B. Büros oder Schulen), keine Nacht-Belastungsgrenzwerte gelten. Durch die Tatsache, dass im Nutzungsplan eine gastronomische Nutzung, über 400 Unterkünfte und ein Eventplatz geplant ist, kann die Situation sicher nicht mit Büros oder Schulen verglichen werden. Die Ausklammerung des Nacht-Maximalwerts bei Betriebsnutzung erscheint unzulässig. Durch die höheren Bauten wird sehr wahrscheinlich auch der Lärm zurückgeworfen, was zu mehr Lärmemissionen führen wird.	Das Aussenlärmgutachten wurde aktualisiert und liegt mit Fassung vom 13.10.2023 diesem Bericht bei (Beilage 2). Es weist die Einhaltung aller umweltrechtlich relevanten Grenzwerte nach. In den Modellberechnungen werden auch Lärmreflektionen berücksichtigt. Diese haben im vorliegenden Fall jedoch keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zur Folge. Der Gestaltungsplan lässt gegenüber der Grundzonierung keine wesentliche Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten zu, weshalb keine von den Einwendenden geforderten zusätzlichen Aspekte zu untersuchen wären. Hierzu ist der Planungsstand noch zu unkonkret; ob und wo Aussengastronomie betrieben werden soll, ist noch offen. Entsprechend fordert die kantonale Baudirektion im Rahmen der Gestaltungsplanung noch keine zusätzlichen Abklärungen zu Aussengastronomie oder zu den Sportlerunterkünften. Das Gutachten musste nachweisen, dass die angesiedelten Nutzungen hinreichend vor Lärm geschützt werden können. Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
7. Die Notwendigkeit von 200 Abstellplätzen ist noch aufzuzeigen. Es ist aufzuzeigen, warum das bewilligungsfähige Minimum der Anzahl Parkplätze für Autos von 92 Stück (71 für das Areal Süd und 21 für das Areal Nord) nicht ausreichend ist.	Die verbindlichen Gestaltungsplanvorgaben mit maximal 200 PP in der unterirdischen Tiefgarage und den 15 oberirdischen PP sieht gegenüber der Parkplatzverordnung eine Reduktion der minimal notwendigen Parkplätze vor. Dies auf Basis der guten und später noch besseren ÖV-Erschliessung, der zentralen Lage in Winterthur und der städtischen Absicht, den Verkehr grundsätzlich mehr auf die umweltverträglicheren Verkehrsmittel umzulagern. Bei sämtlichen Parkplätzen soll es sich um öffentliche Parkplätze handeln. Dadurch können die Parkplätze mehrfach (z.B. tagsüber für Gewerbe und abends für Sporttreibende) genutzt werden. Bei den im Richtprojekt dargelegten notwendigen Parkplatzzahlen gemäss PPVO handelt es sich um die Anzahl PP für die «neuen» Nutzungen auf den Baufeldern A, B und C. Dies sind im Minimum 92 Parkplätze (71 + 21) und im Maximum 203. Davon sollen auf dem privaten Areal (Nord) maximal 15 Parkplätze oberirdisch möglich sein. Die restlichen Parkplätze werden in die Tiefgarage integriert, welche neben den Parkplätzen für die «zusätzlichen» Nutzungen auch die bisherigen Parkplätze für die Eishalle und Leichtathletikanlage beinhalten (bisher 162 PP). Insgesamt ergibt dies eine minimale Parkplatzzahl von 254 Parkplätzen (92 für zusätzliche Nutzung + 162 PP für Eishalle und Leichtathletikanlage). Der Gestaltungsplan legt die maximale mögliche Parkplatzzahl auf maximal 200 PP in der Tiefgarage fest. Dies aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung auf dem Oberen Deutweg und aufgrund der Knotenkapazität Oberer Deutweg/Grüzefeldstrasse. Dem Antrag wird nachgekommen.
8. Verzicht bzw. Verlegung der geplanten Tiefgarageneinfahrt und Belegung der Knotenkapazität Grüzefeldstrasse/ Oberer Deutweg (+ Industriestrasse) Das Hochhaus und die geplante Tiefgarage befinden sich an denkbar ungünstiger Verkehrslage und zu nahe an der Wohnsiedlung. Weiterer Lärm kommt deshalb auf uns dazu. Das bereits aktuell hohe Verkehrsaufkommen am Oberen Deutweg und der Grüzefeldstrasse lassen den Mehrverkehr nicht zu. Die Einfahrt in das geplante Parkhaus am Deutweg, nahe bei der Kreuzung, bewirken zusätzlichen Rückstau. Nebst dem zunehmenden Verkehrslärm werden die umliegenden Wohnquartiere durch Schleichverkehr belastet.	Der Vorteil der im Gestaltungsplan vorgesehenen Garageneinfahrt ist, dass die Autos bereits an der Strasse in das Schlossereigebäude integrierte und abgeschirmte Einfahrt abtauchen und nicht entlang der Zwischenverbindung auf das Parkfeldgelände kanalisiert werden. Die Emissionen im Zusammenhang mit der Parkierung (Autotüren, Wegfahrgeräusche etc.) würden zukünftig in geschlossenen Räumen erfolgen. Das Lärmgutachten (s. Beilage 2) weist nach, dass die neue Tiefgaragenzufahrt die strengen Planungswerte einhalten kann. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde ermittelt, ob der zu erwartende Verkehr durch die Tiefgarage auf der Kreuzung Oberer Deutweg / Grüzefeldstrasse abgewickelt werden kann. Dies sowohl im Hinblick auf die bestehende wie auch auf die geplante Strassenführung gemäss dem erarbeiteten Betriebs- und Gestaltungskonzept für das Umfeld Grüze. Es zeigt sich, dass die Ein- und Ausfahrten zusammen mit den bereits bestehenden und dem künftig angenommenen Verkehr bewältigt werden können. Die Verkehrsqualität bleibt je nach Knotenmassnahme (Lichtsignal, oder veränderten Abbiegemöglichkeiten) bei der heutigen Qualitätsstufe D, ohne Knotenmassnahmen kann die Fahrtenzahl zwar bewältigt werden, die Qualitätsstufe wird jedoch auf ein E gesenkt. Unabhängig von der neuen Tiefgarageneinfahrt werden deshalb derzeit verschiedene Verkehrsmassnahmen geprüft, um die Verkehrssicherheit zu verbessern. Diese Massnahmen werden unabhängig vom Gestaltungsplanverfahren geprüft und hängen mit den jeweiligen Verkehrsveränderungen zusammen. Zur Vermeidung von übermässigem Mehrverkehr wird die Obergrenze zulässiger Autoabstellplätze in den Gestaltungsplanvorgaben gegenüber der städtischen Parkplatzverordnung gesenkt (s. auch nachfolgende Anträge). Die neue Nutzungsausrichtung (Unterkünfte) auf den privaten Arealen erzeugt im Vergleich zu einer gewerblichen Entwicklung, wie sie gemäss bisherigem Gestaltungsplan möglich wäre, weniger Verkehr. Gemäss Planungs- und Baugesetz muss die künftige Einfahrt auf einen Parkplatz oder in eine Tiefgarage <u>über eine untergeordnete</u> Strasse erfolgen. Eine Einfahrt über die Grüzefeldstrasse ist nicht zulässig. Durch die neue Verkehrsführung vom Bahnhof Grüze bis an die Grüzefeldstrasse

(Bustrasse) wird die Einfahrt zudem auch aus verkehrstechnischer Sicht nicht mehr möglich sein. Die Einfahrt auf die künftigen Parkierungsmöglichkeiten ist daher nur vom Oberen Deutweg her möglich. Die Lage wurde so gewählt, dass zur Kreuzung Oberer Deutweg / Grüzefeldstrasse der grösstmögliche Abstand gewährt wird. Würde die im Gestaltungsplan vorgesehene Erweiterung der Sportfunktionen im Gestaltungsplanperimeter nicht erfolgen, würde dies nichts an der Tatsache ändern, dass die Zufahrt zu den 162 bereits im Freien existierenden Parkplätze, wegen der neuen Kreuzungslage und der Gesetzgebung bezüglich Erschliessung von untergeordneter Strasse her, angepasst werden müsste. In diesem Fall gäbe es keine Alternative zu einer oberirdischen Parkfelderschliessung neben dem Gebäude der Schlosserei.



Darstellungen laufende Entwicklungen, Entwurf neue Strassenführung inkl. neuer Busstrasse sowie Einfahrt TG (schwarz)

Gegenüber der heutigen Erschliessung der Parkplätze über die Grüzefeldstrasse wird mit der Verlegung der Tiefgarageneinfahrt die Planungsgrundlage für die Realisierung einer sichereren Parkplatzeinfahrt (weniger Abbiegebeziehungen, Autos müssen nicht über mehrere Spuren) geschaffen. Für den sicheren Betrieb müssen die Sichtweiten gemäss der kantonalen Verkehrerschliessungsverordnung (VErV) eingehalten werden. Bereits im Rahmen des Richtprojekts wurde nachgewiesen, dass dies möglich ist. Der abschliessende Nachweis erfolgt im Rahmen des später kommenden Baubewilligungsprozesses. Die Einhaltung der Sichtweiten garantiert die Sichtbarkeit der langsameren Verkehrsteilnehmenden (Velo- und Fussverkehr).

Die Kontenkapazität kann belegt werden. Auf den Antrag die Tiefgarageneinfahrt zu verlegen, kann nicht eingegangen werden.

9. Es sind verkehrstechnische Massnahmen aufzuzeigen, wie (bei starkem Rückstau) Schleichverkehr durch das Eigenheimquartier oder das Quartier entlang der Hörnlistrasse verhindert werden kann.

Die Einfahrten in das Eigenheimquartier sind heute bereits mit einem Fahrverbot mit Zubringerdienst versehen. Ein Schleichverkehr durch dieses Quartier ist deshalb nicht zu erwarten. An der Kreuzung Oberer Deutweg / Hörnlistrasse besteht von Norden her ein Abbiegeverbot in die Hörnlistrasse (Linksabbiegen). Das Rechtsabbiegen von Süden in die Hörnlistrasse ist möglich.

Die geplante Tiefgarage beinhaltet sowohl die bisherigen oberirdischen Abstellplätze vor der Eishalle für die bestehenden Sportnutzungen auf dem Sportareal wie auch die Abstellplätze für die künftigen Nutzungen für alle Baufelder innerhalb des Gestaltungsplans. Die künftige Parkierungsstrategie für den gesamten Sportpark Deutweg sieht die Konzentration der Autoabstellplätze in zwei unterirdischen Tiefgaragen vor. Eine Tiefgarage befindet sich bereits bei Win4 die zweite ist die geplante Tiefgarage am Oberen Deutweg. Dadurch wird der Verkehr von Autos auf die übergeordneten Strassen konzentriert und die umliegenden Wohnquartiere (insbesondere die Hörnlistrasse) entlastet.

Die Befürchtung eines Schleichverkehrs wird für unbegründet betrachtet.

10. Verzicht auf Parkplätze bei den Baubereichen südwestlich von A1/A4 und nordwestlich von A1/A2 sowie zwischen A1 und A2. Zu- und Wegfahrten über den Baubereich A2 sowie rund um den Baubereich A auf den Anlieferverkehr beschränken. Die Zufahrt zwecks Anlieferung via Durchgang A2/A3 und die Ausfahrt daselbst oder über den nördlichen Punkt von A2 erscheint sinn- und massvoll. Unklar bleibt indessen, mit welchem weiteren Verkehr im Baubereich A zu rechnen ist, namentlich was Kurzzeitparkplätze und deren An-/Ausfahrt angeht und wozu die An-/Ausfahrt südlich von A4 dient. Um die Lärmimmissionen für die angrenzenden Wohnquartiere möglichst gering zu halten, sind die oben aufgeführten Anträge im Gestaltungsplan zu berücksichtigen.	Die untergeordnete Anzahl der oberirischen Parkplätze werden aufgrund der Einwendung nun im Gestaltungsplan präzisiert. Es sind lediglich 15 oberirdische Parkplätze im Gestaltungsplanperimeter zulässig. Derzeit bestehen im nördlichen Bereich 42 Parkplätze (Denner, Freizeitanlagen). Der Gestaltungsplan trifft somit Regelungen wonach im nördlichen Bereich eine deutliche Reduktion gegenüber der heutigen Parkplatzzahl erreicht wird. Gegenüber der Eigenheimsiedlung werden die Anzahl Fahrten und damit auch die Lärmbelastungen aufgrund von Parkierungsverkehr auf dem Areal deutlich gemindert. Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
11. Auswirkungen auf die Kaltluft sind zu berücksichtigen Durch den grossen Ankerbau wird die heisse Luft auf dem Sportpark Deutweg gestaut. Heute kann die heisse Luft abfliesen und in der Nacht wird die kühlere Luft durch den Sportpark hindurch bis zur Grüzefeldstrasse, Kronastrasse und Industriestrasse in die Strassen hineingetragen.	Die Gebäudekonzentration auf den Baufeldern C und D ermöglicht neben der Sportentwicklung auch einen grosszügigen und wertvollen Freiraum in einer Gesamtbreite von über 70 Metern. Dadurch wird gewährleistet, dass die Kaltluft weiterhin ungeschmälert Richtung Grüzefeldstrasse, Kronastrasse etc. fliessen kann. Im Rahmen der Testplanung waren u.a. der Kaltluftstrom und die nötige Durchlässigkeit über den grosszügigen Platz wichtige Entscheidungsgrundlagen für die vorliegende Anordnung der Baufelder. Im Planungsbericht wird dargelegt, wie eine Regelbebauung in der Zone für öffentliche Bauten den Kaltluftstrom unterbinden würde und erst mit dem neuen Gestaltungsplan der Kaltluftstrom rechtlich gesichert wird (Abb. 22 und Interessenabwägung zum ISOS). Der Antrag wird berücksichtigt.
12. Die Realisierung der nordseitigen Baumallee entlang der Strasse «Oberer Deutweg» soll in den Gestaltungsplanvorschriften gesichert werden. In den beiden Dokumenten «Richtprojekt» und dem «Situationsplan» wird nordseitig entlang der Strasse «Oberer Deutweg» in Übereinstimmung mit dem städtischen Alleenkonzept eine Baumallee dargestellt. In den Bestimmungen wird das Alleenkonzept jedoch nicht erwähnt. Dies ist nicht verständlich.	Das Alleenkonzept wurde unabhängig vom Gestaltungsplan 2015 behördenverbindlich beschlossen. Für den Oberen Deutweg ist eine Allee, Halballee oder ein Strassengrünzug vorgesehen. Die im Richtprojekt aufgenommene einseitige Baumbepflanzung entlang des Oberen Deutwegs folgt diesen Empfehlungen. Es handelt sich um eine qualitative Zielvorgabe, wonach die Behörden die späteren Bauprojekte beurteilen. Eine alternative Begrünung entlang des Oberen Deutwegs wird im Gestaltungsplan nicht explizit ausgeschlossen, muss aber besser überzeugen als die skizzierte Baumbepflanzung. Für die Festlegung der konkreten Baumstandorte ist die Ausarbeitung des Bauprojektes notwendig (z.B. Prüfung der konkreten Leitungsstandorte). Auf Stufe der Gestaltungsplanung ist dies noch zu früh. Eine verbindliche Festlegung einer einseitigen Alleenbepflanzung im Rahmen des Gestaltungsplans wird aus diesen Gründen nicht als stufengerecht erachtet. Die Absicht der Baumpflanzung als ökologische Massnahme ist zudem bereits in den Gestaltungsplanvorschriften (Art. 9 GPV) verbindlich festgehalten. Der Antrag kann nicht auf Stufe Gestaltungsplan berücksichtigt werden.
13. Ungenügend Zeit für die Absprache/Erarbeitung der Einwendung und fehlende Kommunikation zur Planung Die Auflagefrist fällt in die Sommerferien. Dadurch bestand zu wenig Zeit für eine fundierte Auseinandersetzung mit dem Vorhaben. Die fehlende (oder nicht-transparente) Kommunikation betreffen Sportpark Deutweg ist ein Argument gegen diesen Gestaltungsplan. Es wäre sinnvoll, dass die Bevölkerung das gesamte Projekt kennen lernt und nicht ein Gebäude nach dem anderen vorgestellt bekommt, es fehlt der roten Faden in der Planung des Sportparks.	Alle direkt angrenzenden Eigentümer/innen und Mieter/innen wurden vor der öffentlichen Auflage am 30. Mai 2023 zu einem Informationsanlass eingeladen, was kein Standardvorgehen ist. Damit sollte / wurde sichergestellt, dass früh genug und umfassend über die Planungsabsichten diskutiert werden konnte. Für Fragen und Anregungen stand eine Ansprechperson anschliessend zur Verfügung. Danach wurde der Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Von den 60 Tagen fiel ungefähr die zweite Hälfte in die Schulferien.
14. Die umzuzonenden Grundstücke sollen der Zentrumszone Z5 anstatt der Zentrumszone Z3 zugewiesen werden. Gemäss Bericht zum privaten Gestaltungsplan wird durch die Umzonung der Grundzonierung auf die zukünftigen Nutzungen klärend angepasst. Es erschliesst sich aber nicht, weshalb als Grundzone die Zentrumszone Z3 vorgeschlagen wird. Gemäss Richtprojekt werden fünf Vollgeschosse und auf ca. einem Drittel ein sechstes Vollgeschoss vorgeschlagen. Wäre als Grundzonierung dann nicht die Zentrumszone Z5 passender?	Die Zonierung wurde im Hinblick auf gesamthafte Arealentwicklung gewählt und korrespondiert mit der benachbarten Zentrumszone Z3 (Kronastrasse/St.Gallerstrasse). Der Gestaltungsplan wiederum differenziert die Höhenentwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Areals (Baufelder A1- A4). Es ist richtig, dass entlang des Oberen Deutwegs eine Aufstockung bis auf fünf bzw. in einem Teilbereich bis auf sechs Vollgeschosse möglich ist. Dafür sind die anderen Bereiche mit Rücksicht auf das angrenzende Eigenheimquartier bewusst niedrig gehalten. Im Schnitt stimmen hierfür die Bestimmungen der Zentrumszone Z3 besser als die Bestimmungen der Zentrumszone Z5. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark»

Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung

Vom 29.08.2023

Hinweise der Baudirektion Begründung (gekürzt)	Berücksichtigung
Situationsplan	
A. Die Festlegungen (bspw. Baufelder) müssen sich konstruieren lassen. Der Situationsplan ist zu vermessen oder mit einer Koordinatenliste zu ergänzen. B. In der Legende sind die Inhalte als Festlegungen und Informationsinhalten zu deklarieren. C. Die Lage der Baubereiche A sind zu prüfen. Das Bestandsgebäude MA07199 liegt teilweise ausserhalb des Baubereichs A2.	Im Plan wurde eine Koordinatenliste eingefügt. Die Legende wurde angepasst. Der Plan wurde überprüft. Das Baufeld so belassen. Das Bestandsgebäude geniesst Bestandsgarantie. Ein Neubaubereich soll gegenüber der Nachbarschaft leicht zurückversetzt werden.
Gestaltungsplanvorschriften und Planungsbericht	
D. In Art. 3 ist zu deklarieren, ob sich der Gestaltungsplan auf die alten oder die harmonisierten Baubegriffe bezieht. Es sei die entsprechende Gesetzesgrundlage zu nennen. E. Art. 4 GPV erlaubt unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche. Diese seien zu beschränken und die Baumstandorte verbindlich festzulegen. F. Für die Baubereiche A2, A4 und C sei verbindlich zu regeln, dass die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss hin zum Strassenraum zu orientieren sein, wie dies im Planungsbericht erläutert wird. G. Art. 5 ist bezogen auf die wohnähnlichen Nutzungen zu präzisieren, damit keine Sinnentleerung der Grundzonierung erfolgt. H. Die leichten Abweichungen der Beschattungsregel (§30 ABV) ist arealintern zulässig, nicht aber ausserhalb des Gestaltungsplans. Der Planungsbericht ist hierzu klarer zu formulieren. I. Im Planungsbericht ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz zu thematisieren, eine Interessenermittlung vorzunehmen. Wird ein Widerspruch zu den ISOS-Zielen festgestellt, ist zudem eine Interessenabwägung darzulegen. J. Mit einem Objektschutzkonzept ist darzulegen, wie die Hochwassersicherheit im Gestaltungsplangebiet gewährleistet werden soll. Die notwendigen Massnahmen sind in den Bestimmungen und im Plan verbindlich festzulegen. K. Im Bericht ist die Altlastensituation zu ergänzen. L. Weil das Planungsvorhaben Nutzungen mit grossen Personenmengen vorsieht und im Konsultationsbereich der Eishalle der Zielbauarena liegt, unterliegt es der Störfallvorsorge. Es ein Risikobericht zu erstellen, die Risikorelevanz zu erläutern und wenn nötig Massnahmen zur Risikominderung festzulegen. M. Art. 11 Abs. 1 und 2 GPV sei dahingehend zu präzisieren, dass eine verbindliche Obergrenze für Autoabstellplätze festgelegt wird. Im Sinne des Vorsorgeprinzips sei zu prüfen, ob die maximale Parkplatzzahl am Minimum gemäss Parkplatzreglement orientieren soll. Die Bestimmung zum Mobilitätskonzept sei zudem dahingehend zu präzisieren, dass auch Massnahmen und Zuständigkeiten zu deklarieren seien, falls die Ziele des Mobilitätskonzepts ungenügend erreicht werden. N. Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) sind die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG). Als hitzemindernde Massnahmen werde deshalb empfohlen, die Baumstandorte verbindlich festzulegen und gute Wachstumsbedingungen zu sichern (mind. 1.5 m Überdeckung gegenüber Unterniveaubauten) O. Mit einem Aussenlärmgutachten sei die Lärmschutzverordnungskonforme Machbarkeit der wohnähnlichen Nutzung und die Tiefgaragenzufahrt nachzuweisen. P. Zudem sei auf die Bestimmungen in Art. 13 Abs. 2 und 3 SBV zu verzichten. Q. Art. 9 sei dahingehend zu präzisieren, dass der Freiraum zu Eigenheim-Siedlung besonders sorgfältig zu gestalten sei und die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen.	Der Artikel wurde präzisiert. In den Gestaltungsplanvorschriften (GPV) werden die neuen Baubegriffe gemäss PBG Fassung vom 01.03.20217 verwendet. Es ist nicht stufengerecht die Baumstandorte gestützt auf die Testplanung bereits verbindlich festzulegen. Es gibt noch kein definitives oder verbindliches Nutzungskonzept für den Platz. Die Lage der Bäume wird auf das Nutzungskonzept des Platzes im Bauprojekt abgestimmt. Weil die Lage der Bäume noch nicht verbindlich geregelt werden kann, macht es keinen Sinn die Lage der Tiefgarage definitiv festzulegen. Dem Hinweis der Baudirektion wird entsprochen, in dem auf Grundlage des Richtprojekts die Grösse des 1. Untergeschosses beschränkt wird. Art. 5 Abs. 4 GPV regelt, dass 50% der Erdgeschossflächen der in den Baufeldern A2, A4 und C publikumsorientiert genutzt werden müssen. Im Planungsbericht wird erläutert, dass sich hierfür die Flächen entlang von Strassenräumen eignen, weil alle Erdgeschossflächen einen guten Zugang aufweisen. Es ist nicht die Absicht dies näher zu regeln. Eine solche Bestimmung würde teilweise den Bestandsnutzungen widersprechen, ist weder nötig noch zweckmässig. Auf die Präzisierung wird verzichtet. Art. 5 Abs. 2 wurde dahingehend präzisiert, dass in den Baubereichen C und D keine klassischen Hotels zulässig sind. Weil in der Bestimmung auch klassische Wohnformen ausgeschlossen sind, sind somit in diesen Baufeldern Unterkünfte zulässig, die die auch der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig sind. Die Bestimmung betrifft die Beschattung innerhalb des Gestaltungsperimeters. Im Planungsbericht wurde festgehalten, dass ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters keine Wohnungen von einer über §30 ABV hinausgehende Beschattung betroffen sind. Im Planungsbericht wurden das ISOS als bestehende Grundlage aufgenommen. Zudem wird dargelegt, welche Erhaltungsziele bestehen und wie diese weiterhin erfüllt werden. Es besteht kein Widerspruch zu den ISOS-Zielen. Das Objektschutzkonzept liegt mit Bericht vom 29.09.2023 vor (s. Beilage 3). Mit Art. 16 wurden die zu treffenden Massnahmen verbindlich festgelegt. Das entsprechende Kapitel wurde ergänzt. Es sind keine besonderen Massnahmen zu treffen. Mit Bericht vom 05.10.2023 liegt die Risikoabschätzung vor. Weil von einem geringen Risiko auszugehen ist, wurde nur eine Empfehlung formuliert, nämlich zum Einbau von Amoniak-Dedektoren in den Zulüftungen. Die Empfehlung wurde in Art. 17 aufgenommen. Die Obergrenze wurde verbindlich festgelegt und liegt aufgrund der Verkehrskapazitäten rund 10 % unter dem Minimum gemäss kommunalem Parkplatzreglement. Auch die Bestimmung zum Mobilitätskonzept (Art. 11 Abs. 2) wurde im Sinne der Vorprüfung präzisiert. Mit den Anforderungen an die Umgebungsgestaltung in Art. 9 (Anteil unversiegelter Fläche, Anforderungen die Oberflächengestaltung, Bepflanzung etc.) und mit Art. 15 (Nachweis projektspezifischer Umsetzung hitzemindernder Massnahmen) werden klare Anforderungen an das Planungsvorhaben gestellt, damit lästige Einwirkungen gemäss Art. 3 Abs. 3 vermieden werden. Die konkrete Sicherung der Baumstandorte ist nicht stufengerecht (s. oben), aber die Sicherung von guten Wachstumsbedingungen für die Bäume. Art. 4 Abs. 6 SBV wurde deshalb dahingehend präzisiert, dass die Tiefgaragenfläche beschränkt wurde und einer Überdeckung von mindestens 2.5 m gesichert. Mit dem Gutachten vom 23.10.2023 werden die geforderten Nachweise erbracht. Die Immissionsgrenzwerte für Wohnen können eingehalten werden und auch die massgebenden Planungswerte für die Tiefgaragenzufahrt. Die Absätze 2 und 3 wurden gestrichen. Die Bestimmung wurde im Sinne der Vorprüfung ergänzt (Art. 9 Abs. 7 SBV).