



Protokollauszug vom

25.11.2020

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Privater Gestaltungsplan Am Bach – Mitte; Kenntnisnahme, Auftrag zur öffentlichen Planauflage

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.20.798-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans «Am Bach – Mitte» (Bestimmungen, Situationsplan, Erläuterungen, Richtprojekt) wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Planauflageverfahren durchzuführen sowie die Vorprüfung durch die Baudirektion einzuholen.
3. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, das öffentliche Planauflageverfahren in Zusammenarbeit mit Kommunikation Stadt Winterthur mit einer städtischen Medienmitteilung zu begleiten. Die Medienmitteilung gemäss Beilage wird genehmigt.
5. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, den Stadtrat über das Einwendungsverfahren sowie die Vorprüfung des Kantons zu informieren und eine Vorlage an den Grossen Gemeinderat auszuarbeiten.
6. Dieser Beschluss wird mit der Publikation des Planauflageverfahrens gemäss Ziffer 2 veröffentlicht. Das Amt für Städtebau informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.
7. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen; Departement Bau, Amt für Städtebau, Raumentwicklung, Baupolizeiamt, Tiefbauamt; Verkehr, Projekte; Departement Sicherheit und Umwelt; Departement Schule und Sport; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Stadtwerk.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, cursive script.

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Für das Gebiet zwischen Tösstalstrasse und Mattenbach sowie entlang der Endliker- und der Strasse «Am Bach» wurde 1965 der sogenannte «Quartierplan Endliker» für eine zusammenhängende und damals progressive Arealentwicklung erlassen. Dieser «Quartierplan» regelte nicht nur wie heute üblich die Erschliessung, sondern auch die städtebauliche Setzung und Aspekte der architektonischen Gestaltung. Zudem wurden verschiedenste Dienstbarkeiten unter den privaten Eigentümerschaften und gegenüber der Stadt im Grundbuch eingetragen. Die Vorgaben aus dem Quartierplan widersprechen mittlerweile den Bestimmungen der heute rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO).

Einige Gebäude im Perimeter müssen aufgrund ihres schlechten Zustands dringend erneuert werden. Ersatzneubauten können jedoch aufgrund der widersprüchlichen Bestimmungen nicht gleichzeitig dem Quartierplan und der BZO gerecht werden.

Die Sulzer Vorsorgeeinrichtung SVE besitzt im Kerngebiet (Teilgebiet) des Quartierplanperimeters den grössten Anteil der Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 16 042 m<sup>2</sup>. In Absprache mit den weiteren Eigentümerinnen und Eigentümern im Kerngebiet hat sie das Planungsbüro Suter von Känel mit der Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplan «Am Bach – Mitte» beauftragt. Ziel ist es, eine planungsrechtliche Lösung für Ersatzneubauten auf den betroffenen Liegenschaften zu schaffen.

Dieses Kerngebiet ist als klar in sich geschlossene Einheit (Scholle) mit einer städtebaulich zusammengehörenden Ausgangslage wahrnehmbar. Aus diesen Gründen kann sich der Gestaltungsperimeter des vorliegenden privaten Gestaltungsplans auf das Kerngebiet beschränken. Der Gestaltungsplan übersteuert den Quartierplan. Für die verbleibenden Grundstücke bleiben die Quartierplanvorgaben bestehen. Ziel ist zudem die Bereinigung von Dienstbarkeiten zumindest unter den involvierten Grundeigentümerschaften und der Stadt.

Perimeter Quartierplan Endliker  
Perimeter Gestaltungsplan «Am Bach - Mitte»



## 2. Richtprojekt

Das Richtprojekt vom Architekten-Kollektiv und Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten behält die bestehende klare und eigenständige Bebauungsstruktur mit mehreren gegeneinander im rechten Winkel gestellte Wohnzeilen und drei Scheibenhochhäuser bei. Der Kindergarten befindet sich weiterhin arealintern integriert in der Parklandschaft.

Für die im rechten Winkel gestellten bisher viergeschossigen Wohnzeilen sind Volumenvergrößerungen in die Tiefe der Gebäudezeilen und die Erhöhung der Geschossigkeit von vier auf fünf Vollgeschosse vorgesehen.

Zentrale Qualitätsmerkmale des Areals «Am Bach – Mitte» sind die parkartigen Aussenräume entlang der Strassen, die grossen grünen Kammern arealintern und der grosse mehrheitlich erhaltene Baumbestand.

Die gute private wie öffentliche Durchwegung für Fuss- und Radverkehr wird beibehalten. Mittels drei dezentralen Tiefgaragen werden die bisher oberirdischen Parkplatzflächen der Bewohnenden und Beschäftigten zugunsten der Aussenraumqualität zur Verfügung gestellt. Velounterstände werden in den Vorbereich der Gebäude integriert.

## 3. Privater Gestaltungsplan

Das Gestaltungsplanareal umfasst die Parzellen Kat. Nrn. MA99, MA101, MA102, MA104, MA105, MA107 und MA123 bis MA127 mit einer Fläche von knapp 34'750 m<sup>2</sup>.

Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung und Freiraumgestaltung eng und richtprojektbezogen. Für alle Teile wird eine besonders gute Gestaltung verlangt. Die Festlegungen des Gestaltungsplans orientieren sich an den Baubestimmungen der Arealüberbauung nach der rechtsgültigen BZO. Des Weiteren wurden auch die Grundsätze aus dem Quartierplan von 1965 weitgehend übernommen. Ein wesentliches Merkmal bildet die Sicherung der Gebäudekörpersetzungen und die daraus entstehenden Freiräume. Für die Wohnzeilen wird die Möglichkeit zur Aufstockung

von vier auf fünf Vollgeschossen (+ ein Vollgeschoss) sowie die Erhöhung der Baumasse von insgesamt  $3.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  auf  $3.74 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (+ ein Zehntel) geschaffen. Des Weiteren werden Erweiterungsmöglichkeiten für den Kindergarten und das Fortbestehen sowie allfälliger Ersatz der drei Hochhäuser gesichert.

Zusätzlich wird der Erhalt der Grünkammern und der bestehenden Bäume sowie die Verwendung von möglichst klimafreundlichen Flächen und Oberflächenmaterialien mit hoher Albedo (Rückstrahlvermögen) und geringer Wärmespeicherungsfähigkeit geregelt. Die Bauten haben die Energieanforderungen für Arealüberbauung zu erfüllen (Minergie P oder vergleichbarer Standard). Zur weiteren Qualitätssicherung ist für allfälliger Ersatzneubauten der Hochhäuser sowie die Erweiterung des Kindergartens ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.

#### **4. Mehrwertausgleich**

Mit dem Gestaltungsplan wird gegenüber der gemäss BZO zulässigen Baumasse nach Arealüberbauung keine Mehrnutzung geschaffen. Aus diesem Grund wird auf ein Mehrwertausgleich verzichtet.

#### **5. Konsultation städtische Fachstellen**

Das Richtprojekt wurde am 4. September 2018 durch die Fachgruppe Stadtgestaltung positiv beurteilt. Eine erste stadtinterne Vernehmlassung wurde vom 23. April bis 15. Mai 2020 durchgeführt. Die Anliegen der verschiedenen Amtsstellen, welche den aktuellen Planungsstand betreffen, wurden berücksichtigt.

#### **6. Öffentliche Planaufgabe / Vorprüfung Kanton**

Der private Gestaltungsplan wird gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (Einwendungsverfahren) öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wird der Kanton zur Vorprüfung eingeladen.

#### **7. Kommunikation**

Die öffentliche Auflage wird in Zusammenarbeit mit den Eigentümerschaften und der Kommunikation Stadt Winterthur mit einer Medienmitteilung begleitet.

#### **8. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird mit der Publikation der öffentlichen Auflage des privaten Gestaltungsplans Am Bach – Mitte veröffentlicht.

**Beilagen (öffentlich):**

1 Medienmitteilung

2 Privater Gestaltungsplan «Am Bach – Mitte»:

2.1 Bestimmungen vom 28. September 2020

2.2 Situationsplan im Massstab 1:500 vom 28. September 2020

2.3 Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und §7 PBG vom 28. September 2020

2.4 Beilage, Richtprojekt / Vorprojekt vom 15. Januar 2019

2.5 Beilage, Volumenstudie der Baubereiche A – C vom 9. April 2020