

Sondernutzungsplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN Areal Kälin & Co.

Bestimmungen

18. Januar 2017

Grundeigentümer/in

Datum: 18.1.2017

Eigentümer/in

Kälin 

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum: 23.01.2017

Präsidentin



Ratsschreiber



Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 03. Mai 2017

Unterschrift:



BDV Nr. 0280/17

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan «Areal Kälin & Co.» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Entwicklung des Grundstücks. Dazu gehören namentlich:

- a) die Identitätsbildung durch den Erhalt bestehender Bausubstanz;
- b) die Ermöglichung einer dichten, städtischen Bebauung;
- c) die Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität;
- d) die Schaffung hochwertiger, öffentlicher und privater Freiräume;
- e) die Sicherung eines Quartiers mit Wohn- und Gewerbenutzungen;
- f) die Entwicklung eines Quartiers mit einem in Bezug auf die Wohnnutzung reduzierten motorisierten Individualverkehrs;
- g) die Schaffung einer etappierten Überbauung des Planungsgebiets über längere Zeit.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Die vorliegenden Bestimmungen gelten innerhalb des im zugehörigen Situationsplan, M 1:1'000, bezeichneten Geltungsbereichs.

² Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie der Planungsbericht sind für die Beurteilung des Bauprojektes wegleitend.

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

II. Bebauung

Art. 3 Baufelder und Nutzung

¹ Das Planungsgebiet wird in sieben Baufelder (A – G) aufgeteilt. Für jedes Baufeld werden die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) «total» sowie für «Wohnen» festgelegt. Die Baumassenziffer gemäss Art. 254 PBG und Art. 54 BZO findet keine Anwendung.

² Pro Baufeld dürfen bis zu 3% der zulässigen aGF total für ein anderes Baufeld freigegeben werden. Transferierte aGF dürfen kumuliert und der aGF total pro Baufeld zugerechnet werden, dies im Umfang von maximal 5% der zulässigen aGF total pro Baufeld.

Art. 4 Baubereich, Mantellinie und Baulinie

¹ Die Baubereiche gehen nach aussen allen anderen Abstandsvorschriften vor. Gebäude dürfen allseitig an die Baubereichsgrenze gestellt werden. Vorbehalten bleibt §270 Abs. 2 PBG.

² Mantellinien definieren die maximale Grundfläche von Bauten oberhalb des gestalteten Terrains. Im Bereich zwingender Mantellinien sind Hauptbauten mit der Fassade auf die Mantellinie zu stellen.

³ Entlang der Pflichtbaulinie ist das Erdgeschoss zwingend an diese zu erstellen.

Art. 5 Bebauung, allgemein

¹ Mit Ausnahme der zwei Garagenzufahrten dürfen Gebäude ausschliesslich innerhalb der Baubereiche realisiert werden.

² Die Bruttogeschosshöhe des Erdgeschosses (exkl. Hochparterre) hat bei allen Bauten mindestens 4 m zu betragen. Sofern Wohnnutzungen im Erdgeschoss realisiert werden, dürfen diese als Hochparterre gestaltet werden.

Art. 6 Bebauung, Baufeld A

¹ Das Baufeld A bezweckt die Schaffung von attraktiven Wohnflächen in Verbindung mit Gewerbe- sowie publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Thema	Regelung
max. aGF total	5'590 m ²
max. aGF Wohnen	4'680 m ²
Anteil aGF Gewerbe	min. 10 %
Vollgeschosse	max. 5
max. Gebäudehöhe	17.00 m
Dach- / Attikageschosse	keine

Art. 7 Bebauung, Baufeld B

¹ Das Baufeld B bildet zusammen mit Baufeld C mittels Längsbauten den Abschluss zu den Gleisen. Dieses dient unter anderem der Schaffung von familienorientierten Wohnungen mit privaten Aussenräumen.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Thema	Regelung
max. aGF total	4'210 m ²
max. aGF Wohnen	3'910 m ²
Anteil aGF Gewerbe	min. 5 %
Vollgeschosse	max. 5
max. Gebäudehöhe	17.00 m
Dach- / Attikageschosse	keine

Art. 8 Bebauung, Baufeld C

¹ Das Baufeld C bildet mit Baufeld B mittels Längsbauten den Abschluss zu den Gleisen. Dieser dient der Schaffung von Kleinwohnungen mit Ost-West-Orientierung.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Thema	Regelung
max. aGF total	3'530 m ²
max. aGF Wohnen	3'300 m ²
Anteil aGF Gewerbe	min. 5 %
Vollgeschosse	min. 6 / max. 8
max. Gebäudehöhe	25.00 m
Dach- / Attikageschosse	keine

Art. 9 Bebauung, Baufeld D

¹ Das Baufeld D bildet den nördlichen Abschluss und schafft ein Gegenstück zur Bebauung des Baufeldes A.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Thema	Regelung
max. aGF total	2'130 m ²
max. aGF Wohnen	1'840 m ²
Anteil aGF Gewerbe	min. 5 %
Vollgeschosse	max. 5
max. Gebäudehöhe	17.00 m
Dach- / Attikageschosse	keine

Art. 10 Bebauung, Baufeld E

¹ Das Baufeld E bildet mit einem Hochpunkt den Abschluss des Wohnquartiers.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Thema	Regelung
max. aGF total	3'620 m ²
max. aGF Wohnen	3'620 m ²
Vollgeschosse	max. 9
max. Gebäudehöhe	30.00 m
Dach- / Attikageschosse	keine

³ Ein Bauprojekt ist über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu ermitteln. Das Verfahren ist im Einvernehmen und unter Beteiligung der Stadt Winterthur zu gestalten und durchzuführen.

Art. 11 Bebauung, Baufeld F

¹ Das Baufeld F dient für das gesamte Planungsgebiet als zentraler öffentlicher Platz welcher als Zugang zur Sammelgarage dient. Der Abbruch der Halle ist an den Nachweis geknüpft, dass damit die städtebauliche Qualität des Gesamtkonzeptes nicht geschmälert wird. Angemessene Ersatzmassnahmen sind einem Abbruch gegenüberzustellen und abzuwägen.

² Das gesamte Baufeld ist als öffentlicher Freiraum zu gestalten. Teile dieser Fläche dürfen vermietet werden. Der öffentliche Freiraum ist zusammen mit der ersten Bauetappe zu erstellen.

Art. 12 Bebauung, Baufeld G

¹ Das Baufeld G dient auch künftig dem Gewerbe respektive publikumsorientierten Nutzungen. Die bestehende Halle ist mit ihrer Charakteristik zu erhalten. Der Einbau eines zusätzlichen Geschosses ist zulässig.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Thema	Regelung
max. aGF total	930 m ²
Anteil aGF Gewerbe	100 %

Art. 13 Räume für Kinderkrippen, Kindergarten und Horte

Für Kinderkrippen, Kindergarten und Horte sind von der Grundeigentümerschaft ein der lokalen Nachfrage entsprechendes Raumangebot zu für diese Nutzung angemessenen und ortsüblichen Konditionen bereitzustellen.

Art. 14 Publikumsorientierte Nutzung

An den entsprechend bezeichneten Lagen sind die Erdgeschossflächen publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten.

Art. 15 Gestaltung

¹ Die Bauten haben erhöhten Anforderungen gerecht zu werden. Die Bauten der unterschiedlichen Baufelder sind aufeinander abzustimmen.

² Das Material Klinker soll, in Anlehnung an die Bestandesbauten Hobelwerk und Hochkamin, in seiner Materialität und Farbigkeit zu einem wesentlichen Merkmal der Neubauten werden.

³ Mit Ausnahme der Baufelder G/F sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind. Technische Aufbauten sind möglichst zusammenzufassen und unter einem Winkel von 45° vom Dachrand zurückzusetzen.

III. Erschliessung

Art. 16 Motorisierter Verkehr,
Erschliessung

- ¹ In den bezeichneten Bereichen sind Erschliessungsstrassen nach den durch die Stadt Winterthur bewilligten Plänen zu erstellen. Die Lage und Dimensionierung der Planeinträge sind richtungsweisend.
- ² Die Zu- und Wegfahrt für das Planungsgebiet hat am bezeichneten Standort respektive über die privaten Erschliessungsstrassen auf den Hobelwerkweg zu erfolgen.

Art. 17 Motorisierter Verkehr,
Anzahl der Abstellplätze

- ¹ Die Anzahl der zulässigen Abstellplätze für Beschäftigte, Kunden und Besucher ist gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen und stadträtlicher Dienstanweisung zu bestimmen.
- ² Für Bewohner dürfen maximal 0.6 Abstellplätze pro Wohneinheit realisiert werden.

Art. 18 Motorisierter Verkehr,
Anordnung der Parkierung

- ¹ Sämtliche Parkplätze für Bewohner/innen sind in Sammelgaragen anzuordnen.
- ² Innerhalb der beiden privaten Erschliessungen darf jeweils eine überdeckte Zufahrt für die Sammelgarage erstellt werden, welche sich gut in die Bebauung einfügt.
- ³ Oberirdische Abstellplätze für Beschäftigte, Besucher und Kunden sind an den bezeichneten Standorten zulässig. Die genaue Anzahl, Lage und Gestaltung ist mit der jeweiligen Baueingabe aufzuzeigen.

Art. 19 Langsamverkehr

- ¹ Die «Erschliessungsflächen befestigt» sowie die «Begegnungs- und Erholungsflächen» sind für den Langsamverkehr möglichst barrierefrei zu gestalten.
- ² Die nördliche, private Erschliessung kann im Mischverkehr auch als übergeordnete Langsamverkehrsverbindung genutzt werden.

Art. 20 Veloabstellplätze

- ¹ Für Beschäftigte, Bewohnerinnen und Bewohner sind Veloabstellplätze an gut zugänglicher Lage innerhalb der Baubereiche anzuordnen.
- ² Abstellplätze für Besucher und Kunden im Freiraum sind nahe der Gebäudezugänge anzuordnen. Diese haben sich gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Art. 21 Mobilitätskonzept

- ¹ Im Rahmen der ersten Baueingabe ist durch die Bauherrschaft ein Mobilitätskonzept für das Planungsgebiet zu erstellen und von der Baubehörde bewilligen zu lassen. Darin ist aufzuzeigen, wie die Mobilität der Bewohner im Sinne von Art. 1 Ziff. f) zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und bewältigt werden kann. Bei wesentlichen Änderungen ist das Mobilitätskonzept anzupassen.
- ² Das Mobilitätskonzept hat folgende Mindestinhalte zu umfassen:
- Ziel, Zweck und Zuständigkeit;
 - Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage;
 - Massnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs;
 - Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen sowie Fuss- und Veloverkehrs;
 - Monitoring;
 - Massnahmen, sofern Ziele nicht erreicht werden.

Art. 22 Notzufahrt

Für die Feuerwehrrzufahrt müssen alle befahrbaren Bereiche auf eine Tragfähigkeit von mindestens 18 Tonnen ausgelegt sein.

IV. Umgebung

Art. 23 Umgebungsgestaltung

Der gesamte Aussenraum des Planungsgebiets soll eine besonders gute Gestaltung aufweisen. Mit der ersten Baueingabe ist ein Umgebungskonzept der Baubewilligungsbehörde vorzulegen und bewilligen zu lassen, welches den erhöhten Anforderungen entspricht. Bei wesentlichen Änderungen ist dieses anzupassen.

Art. 24 Erschliessungsfläche, befestigt

¹ Die im Plan bezeichneten Flächen dienen in erster Linie der öffentlichen Erschliessung des Planungsgebiets sowie der Kurzzeitparkierung. Wo es möglich und zweckmässig ist, sollen diese Flächen auch für die Bewohner nutzbar sein.

² Im Hinblick auf die vorgesehene Funktionen und der angrenzenden Nutzungen sind diese Flächen attraktiv zu gestalten.

Art. 25 Begegnungs- und Erholungsfläche

¹ Die bezeichneten Flächen dienen in erster Linie als Begegnungs- und Erholungsraum für die umliegenden Nutzer. Zugleich dient dieser Bereich auch der Feinerschliessung beispielsweise für den Langsamverkehr, den Anlieferungen oder als Notzufahrt.

² Die Flächen sind offen und befahrbar zu gestalten. Entsprechend der Nutzung sind ausreichend Sitzgelegenheiten und Beschattungen vorzusehen.

Art. 26 Quartierplatz

¹ Der öffentlich zugängliche Bereich ist als multifunktionaler, städtischer Platz zu realisieren. Er ist so zu gestalten, dass er zum Verweilen einlädt und auch für Veranstaltungen genutzt werden kann.

² Für die Nutzung des Quartierplatzes ist ein Reglement zu erstellen und von der Stadt bewilligen zu lassen. Mindestens folgende Inhalte sind im Nutzungsreglement zu klären:

- a) Nutzungsarten und Veranstaltungen;
- b) Erscheinungsbild;
- c) Reinigung und Unterhalt.

Art. 27 Privater Aussenraum

Private Aussenräume dürfen innerhalb der entsprechend bezeichneten Bereiche sowie innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Gegenüber öffentlichen und halböffentlichen Flächen dürfen diese mit Lebhägen begrenzt werden.

V. Umwelt

Art. 28 Energie

¹ Bauten haben den SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040), den Minergie-P®-Standard oder einen dem Minergie-P®-Standard vergleichbaren Standard einzuhalten.

² Für die Energieversorgung von Bauten und Anlagen ist der jeweils aktuelle Energieplan der Stadt Winterthur massgebend.

Art. 29 Abfall

¹ Für die Bewirtschaftung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen pro Baubereich auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

² Sämtliche Entsorgungsstellen sind mit Unterflurcontainern zu realisieren.

Art. 30 Lärmschutz

Grundsätzlich sind im Planungsgebiet die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III massgebend. Wird in einem Bau Feld ein Gewerbeanteil von weniger als 20 % realisiert, so sind die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II massgebend.

VI. Schlussbestimmung

Art. 31 Etappierung

Bei der Etappierung ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung bzw. das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst.

Art. 32 Inkraftsetzung

Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens nach der kantonalen Genehmigung.