

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN KÄLIN AREAL

ANONYMISIERTER BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN, DER KANTONALEN
VORPRÜFUNG UND WEITEREN KORREKTUREN

20. JUNI 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorwort	1
2	Vorprüfung kantonale Baudirektion	2
3	Einwendungen	3
	3.1 Allgemeine Einwendungen	3
	3.2 Formelles	6
	3.3 Baufeld E	7
	3.4 Baufeld F	9
	3.5 Baufeld G	10
	3.6 Erschliessung und Langsamverkehr	11
	3.7 Lärm	12
4	Weitere Korrekturen	14
5	Anhang	15
	5.1 Stellungnahme pool Architekten zur Lage des Hochhauses	15
	5.2 Städtebauliches Argumentarium zur Freifläche „Z-Halle“	16
	5.3 Stellungnahme Kanton zur Ausnützungsziffer	16

1 VORWORT

Auf dem Kälin Areal in Oberwinterthur wird momentan ein Hobelwerk betrieben. Dieses wird das Areal aber langfristig verlassen und eine Neubeurteilung des Planungsgebiets für eine Arealentwicklung wurde notwendig. Mit der Einreichung eines privaten Gestaltungsplans will die Eigentümerschaft die Entwicklung des Areals in ein Wohn- und Arbeitsgebiet langfristig und qualitativ hochwertig sichern. Für die Identitätsbildung und die Stärkung des Zentrumsgebiets Oberwinterthur/Grüze sollen historische und markante Gebäude auf dem Areal erhalten und durch Neubauten mit Wohnen als Hauptnutzung ein neues, belebtes Kleinquartier geschaffen werden.

Der eingereichte Gestaltungsplan lag ab dem 29.02.2016 für 60 Tage bei der Stadt Winterthur auf. In dieser Zeit wurden von fünf Parteien Einwendungen zum Gestaltungsplan eingereicht. Parallel dazu ging der Gestaltungsplan in die Vorprüfung beim Kanton Zürich.

Der vorliegende Bericht bearbeitet alle eingegangenen Einwendungen, die Anmerkungen des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich sowie weitere Korrekturen. Er wird der Stadt Winterthur zusammen mit den übrigen verlangten Unterlagen bei den zuständigen Stellen eingereicht.

Uster, den 05.07.2016

Odinga und Hagen AG

2 VORPRÜFUNG KANTONALE BAUDIREKTION

Die Stellungnahme zur Vorprüfung des Gestaltungsplans und der Umzonung wurde am 11. Mai 2016 ohne grosse Beanstandungen an die Gesuchsteller übermittelt. Die darin enthaltenen Anregungen, Hinweise und Empfehlungen sind ausnahmslos in den überarbeiteten Gestaltungsplan eingeflossen. Sämtliche Auflagen wurden berücksichtigt:

1. Anpassung der Legende des Situationsplans
2. Erwähnung der Identitätsbildung in Form von Erhaltung bestehender Bausubstanz in der Auflistung zur hochwertigen Entwicklung (Art. 1 Best. GP)
3. Präzisierung des Hochparterres im Zusammenhang mit der Höhe des Erdgeschosses (Art. 5 Abs. 2 Best. GP)
4. Korrektur: Lärmschutzmassnahmen bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume bei Neubauten (Planungsbericht, Kapitel 4.1.10)
5. Hervorhebung der Bedeutung der Z-Halle für die Identität und die Qualität des Areals (Art. 11 Abs. 1 Best. GP)
6. Verpflichtung zur Qualitätssicherung bei der Realisierung in Etappen (Art. 31 Best. GP)

3 EINWENDUNGEN

3.1 ALLGEMEINE EINWENDUNGEN

Koordinationsbedarf Entwicklung Zentrumsgebiet

Antrag Einwenderpartei A	C.2.16/17: Der Gestaltungsplan, welcher sich nur über eine Parzelle erstreckt, kommt den Forderungen des Richtplans zur Etappierung der Entwicklung von Zentrumsgebieten (Richtplan 9/2015, Ziff. 2.3.3.c) nicht nach.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es besteht bei der Errichtung von privaten Gestaltungsplänen in Zentrumsgebieten keine Pflicht, dass diese über mehrere Grundstücke zu gehen haben. Weiter kann das Kälin Areal mit seinen gut 1.7 ha als gross genug betrachtet werden, städtebauliche Relevanz zu haben
<hr/>	
Antrag Einwenderpartei B	C.1.7/8: Der Gestaltungsplan, welcher sich nur über eine Parzelle erstreckt, kommt den Forderungen des Richtplans zur Etappierung der Entwicklung von Zentrumsgebieten (Richtplan 9/2015, Ziff. 2.3.3.c) nicht nach.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.2.16/17, Einwenderpartei A verwiesen.
<hr/>	
Antrag Einwenderpartei A	C.3.19: In Hinblick der baulichen Entwicklung des im Richtplan ausgewiesenen Zentrumsgebietes Oberwinterthur/Grüze sind die Areale nicht unabhängig voneinander zu planen. Es bedarf einer grundstücksübergreifenden Planung, insbesondere bei Sondernutzungsplänen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Im Rahmen der vorgängigen Testplanung wurde eine umfangreiche Umgebungsanalyse gemacht, welche die umliegenden Quartiere und Anreiner berücksichtigte (siehe Anhang A, Testplanung pool Architekten, 2014).
<hr/>	
Antrag Einwenderpartei B	C.2.10: In Hinblick der baulichen Entwicklung des im Richtplan ausgewiesenen Zentrumsgebietes Oberwinterthur/Grüze sind die Areale nicht unabhängig voneinander zu planen. Es bedarf einer grundstücksübergreifenden Planung, insbesondere bei Sondernutzungsplänen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.3.19, Einwenderpartei A

verwiesen.

Antrag Einwenderpartei A	D.58: Die umliegenden GrundeigentümerInnen sind in die Planung einzubeziehen (Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters, vertiefte Abklärungen zu den Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung der Umgebung, Einberufung eines runden Tisches).
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es besteht keine Verpflichtung, im Sinne der Zentrumsentwicklung den Perimeter zu erweitern. Der Einbezug der benachbarten Grundeigentümer wird durch das bekannte Gestaltungsplanverfahren sichergestellt.

Antrag Einwenderpartei B	D.52: Die umliegenden GrundeigentümerInnen sind in die Planung einzubeziehen (Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters, vertiefte Abklärungen zu den Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung der Umgebung, Einberufung eines runden Tisches).
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags D.58, Einwenderpartei A verwiesen.

Arealübergreifendes Konkurrenzverfahren

Antrag Einwenderpartei C	Durchführung eines geeigneten Konkurrenzverfahrens über das gesamte Areal, in Zusammenarbeit mit der Stadt Winterthur und Prüfung der möglichen Lockerung der engen Rahmenbedingungen für die Baufelder für eine grössere Vielfalt der Wettbewerbsprojekte.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die für das Areal wichtigen Qualitätsanforderungen unter den herrschenden Bedingungen wurden im Rahmen einer Testplanung eruiert. Die gewählte Arealüberbauung und die Rahmenbedingungen sind das Resultat dieser ausführliche Testplanung in Zusammenarbeit mit dem erfahrenen und renommierten Architekturbüro Pool und den Landschaftsarchitekten Vulkan. Ein Konkurrenzverfahren über das Gesamtareal würde eine grosse zeitliche Verzögerung der Arealentwicklung und die Infrastrukturgestaltung der Testplanung bedeuten.

Antrag Einwenderpartei A	C.4.23: Eine Testplanung mit einem einzigen Architekturbüro vermag die Planungsspielräume deutlich weniger aufzuzeigen als ein Wettbewerb.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Begründung Antrag Einwenderpartei C.

Antrag Einwenderpartei B	C.4.15 Eine Testplanung mit einem einzigen Architekturbüro vermag die Planungsspielräume deutlich weniger aufzuzeigen als ein Wettbewerb.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Begründung Antrag Einwenderpartei C.

Gestaltungsanforderungen

Antrag Einwenderpartei A	C.7.36: Die Ausführungen zu den Anforderungen des Erläuterungsberichts sind in das Regelwerk des Gestaltungsplans aufzunehmen. C.7.40: Der Gestaltungsplan ist in Bezug auf die Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung zu konkretisieren.
Beschluss	Die Anträge werden nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Anforderungen sind in Art. 15. GP hinreichend definiert. Es gelten erhöhte Anforderungen, deren Einhaltung im Rahmen der Baubewilligungsverfahren auch im Lichte des Zweckartikels (Art. 1 GP) überprüft wird.
<hr/>	
Antrag Einwenderpartei B	C.7.29: Die Ausführungen zu den Anforderungen des Erläuterungsberichts sind in das Regelwerk des Gestaltungsplans aufzunehmen. C.7.33: Der Gestaltungsplan ist in Bezug auf die Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung zu konkretisieren.
Beschluss	Die Anträge werden nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Begründung Antrag C.7.36/40, Einwenderpartei A.
<hr/>	
Antrag Einwenderpartei A	C.7.38/39: Es wird die Festlegung eines Massstabs zur Materialisierung der Neubauten und der Stimmigkeit der Gesamtkomposition im Regelwerk gefordert.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Gestaltung der Fassade wurde bewusst nicht schärfer vorgegeben, um eine gewisse Vielfalt zu ermöglichen. Einzige Vorgabe soll die Aufnahme des Klinkerelements in die Gestaltung sein.
<hr/>	
Antrag Einwenderpartei B	C.7.31/32: Es wird die Festlegung eines Massstabs zur Materialisierung der Neubauten und der Stimmigkeit der Gesamtkomposition im Regelwerk gefordert.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Begründung Antrag C.7.38/39, Einwenderpartei A.
<hr/>	

3.2 FORMELLES

Situationsplan

Antrag
Einwenderpartei A C.10.53: Fehlerhafte Legende im Situationsplan 1:1000. Geltungsbereich in Art. 2 GP und nicht in Art. 1 GP.

Beschluss Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Der Situationsplan wurde entsprechend korrigiert (vgl. Legende Situationsplan 1:1000).

Antrag
Einwenderpartei B C.10.47: Fehlerhafte Legende im Situationsplan 1:1000. Geltungsbereich in Art. 2 GP und nicht in Art. 1 GP.

Beschluss Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Siehe Begründung Antrag C.10.53, Einwenderpartei A.

Bestimmungen

Antrag
Einwenderpartei A C.10.54: Sieben statt fünf Baufelder

Beschluss Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Der Text des Regelwerkes wurde entsprechend angepasst (Art. 3 Abs. 1 Best. GP).

Antrag
Einwenderpartei B C.10.48: Sieben statt fünf Baufelder

Beschluss Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Siehe Begründung Antrag C.10.54, Einwenderpartei A.

Antrag
Einwenderpartei A C.10.55: Falscher Verweis: Art. 1 Bst. e GP.

Beschluss Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Der Text des Regelwerkes wurde hingehend angepasst (Art. 21 Abs. 1 Best. GP).

Antrag
Einwenderpartei B C.10.49: Falscher Verweis: Art. 1 Bst. e GP.

Beschluss Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Siehe Begründung Antrag C.10.55, Einwenderpartei A.

3.3 BAUFELD E

Ungenügende Begründung für Hochhaus, Positionierung

Antrag Einwenderpartei A	<p>C.4.25: Die Testplanung allein reicht nicht als Grundlage aus, den ortsbaulichen Gewinn und die Notwendigkeit eines Hochhauses an diesem Standort nach Art. 284 Abs. 1 PBG ZH zu rechtfertigen.</p> <p>D.60: Der ortsbauliche Gewinn und die Positionierung sind vor der Festsetzung nachzuweisen.</p>
Beschluss	Die Anträge werden nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Stadt Winterthur gibt für die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts bei Arealentwicklungen dieser Grösse keine Verfahren vor. Eine Testplanung dieser Tiefe wird als ausreichend erachtet, den Entscheid für ein Hochhaus und dessen Positionierung zu begründen.
Antrag Einwenderpartei B	<p>C.4.17: Die Testplanung allein reicht nicht als Grundlage aus, den ortsbaulichen Gewinn und die Notwendigkeit eines Hochhauses an diesem Standort nach Art. 284 Abs. 1 PBG ZH zu rechtfertigen.</p> <p>D.54: Der ortsbauliche Gewinn und die Positionierung sind vor der Festsetzung nachzuweisen.</p>
Beschluss	Die Anträge werden nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.4.25/D.60, Einwenderpartei A verwiesen.
Antrag Einwenderpartei A	C.8.43/44: Ohne eingehende städtebauliche Abklärungen ist auch mit einem Sondernutzungsplan nicht von der planerischen Grundordnung abzuweichen. Das gesetzliche Minimum des ortsbaulichen Gewinns (Art. 284 Abs. 1 PBG ZH) ist ebenfalls nicht nachgewiesen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Im Zuge der Testplanung wurde der Bau eines Hochhauses auf dem Areal kritisch beleuchtet und es wurde festgestellt, dass ein Wohnhaus von gut 27m Höhe im Ortsbild Oberwinterthurs, welches bereits einige ähnlich hohe Bauten aufweist, nicht heraussticht. Das Gebäude hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und das Gebäude ist nur baurechtlich als Hochhaus zu bezeichnen. Der ortsbauliche Gewinn rechtfertigt sich durch die Wirkung des Kälin Areals als Einheit, welche durch das hohe Haus eine gewisse Spannung und Qualität erhält und vom Hobelwerkweg und dem Bahnhof aus gut sichtbar wird.
Antrag Einwenderpartei B	C.8.36/37: Ohne eingehende städtebauliche Abklärungen ist auch mit einem Sondernutzungsplan nicht von der planerischen Grundordnung abzuweichen. Das gesetzliche Minimum des ortsbaulichen Gewinns (Art. 284 Abs. 1 PBG ZH) ist ebenfalls nicht nachgewiesen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.8.43/44, Einwenderpartei A verwiesen.
Antrag	C.8.49: Durch den anzunehmenden, grösseren Schattenwurf durch ein Hochhaus verschlechtert sich die Situation für die Anreinergrundstücke, welche bereits heute

Einwenderpartei A	von der Beschattung der Kälin Gebäude betroffen sind, markant.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Der Nachweis des 2-Stunden-Schattens wurde bereits in der Testplanung gemacht. Dieser ergab, dass ein Hochhaus an der gewünschten Lage möglich ist.
Antrag Einwenderpartei B	C.8.42: Durch den anzunehmenden, grösseren Schattenwurf durch ein Hochhaus verschlechtert sich die Situation für die Anreinergrundstücke, welche bereits heute von der Beschattung der Kälin Gebäude betroffen sind, markant.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.8.49, Einwenderpartei A verwiesen.

Fehlende Abstimmung

Antrag Einwenderpartei A	C.3.20: Das Hochhaus steht sinnbildlich für die fehlende Abstimmung auf die Nachbargrundstücke. Der Abschluss des Areals mit einem Hochhaus erschwert die Planung auf umliegenden Grundstücken.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Positionierung des Hochhauses am nördlichsten Teil des Areals am Hobelwerkweg wurde bewusst so gewählt, um einerseits das Ende des Wohngebietes von der Strasseneinfahrt her und andererseits als Zugang zum Kälin Areal zu kennzeichnen. In der Testplanung wurde der Zwei-Stunden-Schatten des Hauses nachgeprüft, wobei das bestehende Wohnhaus in der Gewerbezone nicht mehr als erlaubt betroffen wird. Grenzabstände werden eingehalten.
Antrag Einwenderpartei B	C.2.11: Das Hochhaus steht sinnbildlich für die fehlende Abstimmung auf die Nachbargrundstücke. Der Abschluss des Areals mit einem Hochhaus erschwert die Planung auf umliegenden Grundstücken
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.3.20, Einwenderpartei A verwiesen.

Grenzabstand

Antrag Einwenderpartei A	C.8.48: Der Baubereich ist auf den rechtlich vorgegebenen Grenzabstand von 16.5 m (PBG 2011/2, S.11) zurückzusetzen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Baulinien des Baubereichs E geben die maximal erlaubte Gebäudefläche vor, der Bau bis an die besagte Baulinie ist nicht zwingend. Der Baubereich E ist so konzipiert, dass auch ein 6 geschossiges Gebäude möglich ist, bei welchem keine 16.5 m Grenzabstand einzuhalten sind. Bei einem Hochhaus ist der geforderte Grenzabstand von 16.5 m einzuhalten und es darf nicht bis an die Bereichsgrenze

gebaut werden. Vergleiche hierzu Art. 4 Abs. 1 Best. GP.

Antrag Einwenderpartei B	C.8.41: Der Baubereich ist auf den rechtlich vorgegebenen Grenzabstand von 16.5 m (PBG 2011/2, S.11) zurückzusetzen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zum Antrag C.8.48, Einwenderpartei A verwiesen.

Gebäudehöhe und Anzahl Stockwerke

Antrag Einwenderpartei E	Die maximale Stockwerkhöhe ist auf dem Baufeld E auf 4 Stockwerke zu beschränken, da das geplante Gebäude ein nicht zumutbarer Dichtesprung zum vorgelagerten Quartier bedeuten würde.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die gültige BZO der Stadt Winterthur erlaubt bereits eine höhere Ausnutzung ab einer bestimmten Arealgrösse, welche im Rahmen eines Gestaltungsplans noch zusätzlich erhöht werden kann. Im Fall des Kälin Areals (WG4, ca. 1.7 ha) bedeutet dies gemäss BZO Art. 63 und Art. 64 eine Mehrausnutzung von 2 Vollgeschossen im Rahmen einer Arealüberbauung und somit mindestens 6 Vollgeschosse und ein Attika. Eine Gebäudehöhe von ca. 21 m wäre somit auch ohne Gestaltungsplan und Mehrausnutzung rechters. Ebenfalls dürfte dann unter Einhaltung des Grenzabstandes näher an die Parzellengrenze gebaut werden.

3.4 BAUFELD F

Anrechenbarkeit an Ausnutzungsziffer/Freiflächenziffer

Antrag Einwenderpartei A	<p>C.10.56: Formulierungsfehler: Befreiung von der Anrechenbarkeit der Ausnutzungsziffer.</p> <p>Die Begründung für die Befreiung von der Ausnutzungsziffer ist untauglich, denn die Abweichung mit einem Gestaltungsplan von den kantonalen Regelwerken ist nicht rechters (Art. 45 PBG ZH).</p> <p>Das Verbot von Wiederaufbauten beim Abbruch der Z-Halle ist im Gestaltungsplan zu verankern.</p>
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	<p>Bei diesem überdachten Aussenraum handelt es sich um keine für den dauernden Aufenthalt geeignete Geschossfläche. Sie ist somit nicht Teil der für die Ausnutzungsziffer gemäss § 255 PBG anrechenbaren Geschossfläche. Der Kanton stützt diese Begründung laut E-Mail vom 14.07.2016 (E-Mail von B. Capeder, Baudirektion Kanton Zürich im Anhang).</p> <p>Aufgrund der Empfehlung des Kantons wurde der ganze Absatz umformuliert (Art. 11 Abs. 1 Best. GP). Darin wurde auch der Fall eines Abbruchs erwähnt. Was die Qualität betrifft wird auf das Argumentarium im Anhang verwiesen, welches neu auch im Planungsbericht unter Kapitel 3.2.3 aufgeführt wird.</p>

Antrag	C.10.50: Formulierungsfehler: Befreiung von der Anrechenbarkeit der Ausnutzungsziffer.
--------	--

Einwenderpartei B	<p>ziffer.</p> <p>Die Begründung für die Befreiung von der Ausnutzungsziffer ist untauglich, denn die Abweichung mit einem Gestaltungsplan von den kantonalen Regelwerken ist nicht rechters (Art. 45 PBG ZH).</p> <p>Das Verbot von Wiederaufbauten beim Abbruch der Z-Halle ist im Gestaltungsplan zu verankern.</p>
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zum Antrag C.10.56, Einwenderpartei A verwiesen.
Antrag Einwenderpartei A	C.10.57: Anrechenbarkeit von 50% der Fläche an die Freiflächenziffer
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Z-Halle wird aus der Freiflächenanrechnung entlassen. Siehe hierzu Kapitel 4.1.1 im Planungsbericht.
Antrag Einwenderpartei B	C.10.51: Anrechenbarkeit von 50% der Fläche an die Freiflächenziffer
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zum Antrag C.10.57, Einwenderpartei A verwiesen.

3.5 BAUFELD G

Schutzwürdigkeit

Antrag Einwenderpartei A	C.9.51: Vor der Festsetzung des Gestaltungsplans ist die Schutzwürdigkeit abzuklären.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Beim Erhalt des alten Hobelwerks handelt es sich um eine Schutzabsicht durch den Eigentümer und somit um eine private Unterschutzstellung. So soll vor allem die Gebäudehülle und der Dachstuhl erhalten werden. Zur Unterzeichnung einer Schutzwürdigkeitsabklärung besteht keine Pflicht. Zudem ist das Gebäude nicht im Schutzzinventar der Stadt Winterthur aufgelistet.
Antrag Einwenderpartei B	C.9.45: Vor der Festsetzung des Gestaltungsplans ist die Schutzwürdigkeit abzuklären.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.9.51, Einwenderpartei A verwiesen.

3.6 ERSCHLIESSUNG UND LANGSAMVERKEHR

Fuss- und Radverkehrsnetz

Antrag Einwenderpartei D	Der Gestaltungsplan ist gegebenenfalls anzupassen und dem Grossen Gemeinderat erst zur Genehmigung vorzulegen, wenn der Verlauf der geplanten Rad- und Fusswegverbindung geklärt und rechtsverbindlich mittels Baulinien oder Servituten gesichert ist.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Wie Einwenderpartei D erwähnte, ist die Führung des Langsamverkehrs im Gebiet um das Kälin Areal heute suboptimal. Die Stadt Winterthur ist sich dessen bewusst und eine entsprechende Netzplanung ist im Gange. Für den Fall, dass die Führung des Langsamverkehrs über den Hobelwerkweg nicht möglich sein sollte, werden auf dem Grundstück des Kälin Areal die nötigen Trassen gesichert (Art. 19 Best. GP). Dabei wird die aktuelle Linienführung des Richtplans als Ansatzpunkt verwendet, es bleibt allerdings anzumerken, dass die dort eingetragene Linienführung nicht mehr auf allen Grundstücken umsetzbar ist, da bereits gebaut wurde.
Antrag Einwenderpartei A	C.5.33: Die Erschliessung des Langsamverkehrs ist im Rahmen des Gestaltungsplans zu ordnen.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Siehe Begründung zum Antrag von Einwenderpartei D. Da bis zur Festsetzung des überarbeiteten regionalen Richtplans die aktuellen Bestimmungen gelten, wird auf dem Kälin Areal die Sicherung der entsprechenden Trassen berücksichtigt (Siehe Art. 19 GP). Ein Zugang über die nördliche, private Erschliessung wird sichergestellt, ein von Norden kommender Weg auf den Hobelwerkweg ist somit ermöglicht.
Antrag Einwenderpartei B	C.5.25: Die Erschliessung des Langsamverkehrs ist im Rahmen des Gestaltungsplans zu ordnen.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Siehe Begründung zum Antrag von Einwenderpartei D.

Verkehrssicherheit

Antrag Einwenderpartei A	C.6.34/35: Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Arealentwicklung ist der Verkehrssicherheit besonderes Augenmerk zu schenken.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Mit dem Gestaltungsplan werden bereits heute zonenkonforme Nutzungen angesiedelt. Die Sicherstellung der nötigen Infrastrukturen durch den Eigentümer/Bauherrn, beispielsweise Erschliessungsstrassen und deren Sicherheit, endet allerdings mit der Parzellengrenze. Der Hobelwerkweg ist 6 m breit, mit einem südseitigen Trottoir in der Breite von 2.50 m: Der Querschnitt beträgt 8.50 m. Gemäss den Zugangsnormen des Kanton Zürich ist der Hobelwerkweg eine <i>Zufahrtsstrasse</i> (rund 300 Wohneinheiten)

und gut erschlossen [entspricht dem Reduktionsgebiet B]). Die Ausbaugrösse sollte eine Breite zwischen 7.30 m und 7.80 m aufweisen (Fahrbahnbreite 4.50 m - 5.00 m, plus Bankett 0.30 m und Trottoir 2.0 m – 2.5 m). Der Hobelwerkweg genügt somit dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen auf dem Kälin Areal.

Mit der bereits existierenden Tempo 30-Zone auf dem Hobelwerkweg wird der unmittelbaren Nähe zur Schulanlage Rechnung getragen.

Antrag Einwenderpartei B	C.6.27: Es droht eine Verschlechterung der Verkehrssicherheit auf der Grubenstrasse durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen. C.6.26/28: Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Arealentwicklung ist der Verkehrssicherheit besonderes Augenmerk zu schenken.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.6.34/35, Einwenderpartei A verwiesen. Sollte die Verkehrssicherheit der Grubenstrasse durch zusätzliches Verkehrsaufkommen verschlechtert werden, würde die Stadt entsprechende verkehrliche Massnahmen zum Schutze des Quartiers prüfen.

Erschliessung des nördlichen Teils des Grundstücks (Industriezone)

Antrag Einwenderpartei B	Der Gestaltungsplan enthält keine Ausführungen zur Erschliessung des Arealgebietes in der Industriezone. Es muss zumindest sichergestellt werden, dass die Industrieerschliessung über die private Erschliessung gemäss Art. 16 GP auf Dauer gesichert ist.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Bei dem in der Industriezone liegenden Parzellenteil handelt es sich um eine sehr kleine Fläche die keine grossen, eigenständigen industriellen Nutzungen erlaubt. Die Erschliessung kann somit auch für grössere Fahrzeuge problemlos über die private Erschliessung des Kälin Areals gemäss Art. 16 GP erfolgen. Die hinreichende Erschliessung ist damit gegeben.

3.7 LÄRM

Lärmimmissionen Volg

Antrag Einwenderpartei A	C.3.21: Die Lärmimmissionen durch das Volg-Areal finden keine Erwähnung. Es ist nicht ersichtlich, ob die erforderlichen IGW des ESII eingehalten werden können.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es gibt keine Hinweise auf übermässige Immissionen durch das Volg Areal. Sollte eine solche tatsächlich vorhanden sein, so führt dies nicht zu Einschränkungen auf dem Kälin Areal sondern zu einer Sanierungspflicht auf dem Volg Areal (Art. 13ff. LSV).

Antrag	C.3.21: Die Lärmimmissionen der Anlieferfahrzeuge finden keine Erwähnung. Es ist
--------	--

Einwenderpartei B	nicht ersichtlich, ob die erforderlichen IGW des ESII eingehalten werden können.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zum Antrag C.3.21, Einwenderpartei A verwiesen.

4 WEITERE KORREKTUREN

Während der Bearbeitung der Einwendungen sind weitere Punkte zur Überarbeitung aufgetaucht:

Bestimmungen Gestaltungsplan:

1. Art. 6 Best. PG: Redaktionelle Textänderung.

Erläuterungsbericht:

1. Abb. 11: Redaktionelle Textänderung
2. Abb. 14: Redaktionelle Textänderung
3. Abb. 16: Redaktionelle Textänderung aufgrund Art. 27 Best. GP

5 ANHANG

5.1 STELLUNGNAHME POOL ARCHITEKTEN ZUR LAGE DES HOCHHAUSES

Das Argumentarium findet sich auch im Planungsbericht zum Gestaltungsplan.

Argumentarium zur Lage des Hochhauses

Das Gebäude auf dem Baufeld E ist Teil einer Komposition aus unterschiedlichen Volumen mit unterschiedlichen Nutzungen. Diese Komposition soll das Kälin-Areal selbstverständlich in die vielfältigen Bebauungen entlang der Geleise fügen. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien stehen aber auch für das etappierte Vorgehen, das hier angedacht ist und die Bebauung immer auch mit dem Bestand in Beziehung setzt.

Das Gebäude auf dem Baufeld E ist nur baurechtlich ein Hochhaus. Mit seinen maximal 30m Höhe ist es lediglich der höchste Teil unserer Setzung und entwickelt auf dem Baufeld E keine Fernwirkung. Das Areal-Kälin hat städtebaulich nämlich kaum eine übergeordnete Bedeutung.

Vielmehr kommt dem hohen Haus für die nähere Umgebung eine spezielle Rolle zu. Es steht in der Verlängerung des Hobelwerkweges, bildet den Abschluss der Wohnzonen und somit den Übergang zum Gewerbe- und Industriegebiet. Es markiert aber auch den Zugang zum Kälin-Areal selber mit seinen öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss. Darüber hinaus steht es am Gelenk von Hobelwerkweg mit der Grubenstrasse, die die Verbindung zum Gebiet Neuhegi im Süden herstellt und somit Teil einer innerstädtischen Vernetzung ist.

Diese Argumente rechtfertigen unserer Meinung nach den lokalen Akzent.

5.2 STÄDTEBAULICHES ARGUMENTARIUM ZUR FREIFLÄCHE „Z-HALLE“

Das Argumentarium findet sich auch im Planungsbericht zum Gestaltungsplan.

Städtebauliches Argumentarium zur "Freifläche Z-Halle"

Vision:

Die Z-Halle soll das öffentliche und gemeinsame Zentrum des Kälin Areals bilden, wofür sie ganz oder teilweise in seiner heutigen Form zu erhalten ist. Die Halle umfasst den Grossteil des öffentlichen Freiraums, wobei allein den Anwohnern zugängliche Flächen und ganz öffentliche Flächen zu differenzieren sind.

Städtebaulicher Wert:

Die Umnutzung in einen öffentlichen Platz mit Zentrumscharakter macht die Z-Halle zu einem Aufenthaltsort, welcher über das Kälin Areal hinaus auf das Stadtquartier wirkt. Die Z-Halle bildet zusammen mit dem ebenfalls erhalten bleibende Hobelwerk das Gebäudeensemble, welches an die ursprüngliche Arealnutzung erinnert und somit dem Quartier eine historisch begründete Identität und einen ganz eigenen Charakter verleiht. Funktionierende öffentliche Plätze, welche zur Belebung und Stärkung des sozialen Zusammenhalts in einem Quartier beitragen, bedingen unter anderem attraktive Verweilmöglichkeiten, architektonische Eigenständigkeit und subjektive Sicherheit zu allen Tageszeiten. Dies bedingt folglich auch die Schaffung überdachter Aussenbereiche, welche auch bei Regen und Hitze angenehme Aufenthaltsbedingungen garantieren.

Nutzung:

Der Grossteil der Fläche soll den Anwohnern vorbehalten werden. Teilflächen können an das anliegende Gewerbe vermietet werden, wobei keine permanenten Einrichtungen erlaubt sind.

Grundsätzlich sollten folgende Nutzungen möglich sein: Spielen, Gartennutzungen, Sitzen und Verweilen, Grillen oder Picknicken, Tischtennis, Schach-/Mühlespiel, Wasserspiele..., wobei alle Nutzungen sowohl in der Sonne als auch im Schatten möglich sein sollten. Der Wetterschutz ist zentral für die ganzjährige und -tägige Nutzung.

Gestaltung:

Für die erfolgreiche Etablierung des öffentlichen Raums ist der (Teil-)Erhalt des Daches essenziell. Um genügend Tageslicht auf dem öffentlichen Platz auch bei schlechtem Wetter und in der Dämmerung zu garantieren, muss geprüft werden, ob Hallenwände oder Teile des Daches entfernt oder transparent gestaltet werden sollten, wobei das Gerüst optimalerweise erhalten bleibt. Eine Bepflanzung des Hallen-Skeletts ist zu empfehlen und gewünscht.

Durch die bauliche Öffnung der Z-Halle (Abtrag von Wänden und Dachteilen) wird die Halle, welche bereits heute nicht vollständig umschlossen ist, zum offenen Raum.

5.3 STELLUNGNAHME KANTON ZUR AUSNÜTZUNGSZIFFER

Von: bernard.capeder@bd.zh.ch
Gesendet: Donnerstag, 14. Juli 2016 14:53
An: Nadine Kaspar
Betreff: Antwort: Rückfrage Z-Halle Gestaltungsplan Kälin Areal Oberwinterthur

Sehr geehrte Frau Kaspar

Zu Ihrer Frage betreffend Anrechenbarkeit der Z-Halle an die Ausnützung nehmen gerne wie folgt Stellung:

Anrechenbar sind Räume, die zum Wohnen, Arbeiten oder sonst zum dauernden Aufenthalt verwendbar sind (§ 255 Abs.1 PBG). Verwendbar heisst, dass aus objektiver Sicht die Eignung ohne wesentliche bauliche Änderungen herbeigeführt werden kann. Nicht anrechenbar sind Räume, die sich aufgrund gesundheitspolizeilicher oder feuerpolizeilicher Bestimmungen für den länger dauernden Aufenthalt von Personen nicht eignen. Im Weiteren deutet der Begriff "Raum" auf eine seitlich und oben abgeschlossene Fläche hin, was vorliegend offensichtlich nicht zutrifft.

Aus diesen grundsätzlichen Überlegungen erachten wir die Z-Halle als nicht anrechenbar.

Freundliche Grüsse

Bernard Capeder

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Abteilung Raumplanung
Team Nord-Ost

Bernard Capeder
Raumplaner FH FSU

Gebietsbetreuer Richt- und Nutzungsplanung
Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon direkt +41 43 259 30 25
bernard.capeder@bd.zh.ch