

Privater Gestaltungsplan SWICA

Öffentliche Auflage /
Vorprüfung

Bestimmungen

Kat. Nrn. ST3513 und ST3514

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Dr. Reto Dahinden:

Norbert Reisinger:

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Präsident:

Der Ratsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Ziele
- Der Gestaltungsplan SWICA bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):
- die Sicherung des Fortbestands der Generaldirektion der SWICA im Einklang mit den denkmalpflegerischen Zielen auf dem Campus
 - die Einfügung eines qualitativ hochstehenden Neubaus in die Quartiererhaltungszone
 - die angemessene Berücksichtigung der Inhalte des ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)
 - die Sicherstellung einer der Gartenstadt Winterthur entsprechenden Bepflanzung (Baumschutz)
- 1.2 Bestandteile
- Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.
- 1.3 Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
- Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur massgebend. Die Baurechtsbegriffe entsprechen dem PBG in der Fassung vor dem 28. Februar 2017.

2. Bebauung

- 2.1 Bestandesbauten
- Die bestehenden Bauten sind zurückzubauen.
- 2.2 Neubauten
- ¹ Der Neubau ist im Rahmen der Mantellinien und der gemäss Situationsplan festgelegten maximalen Gesamthöhe zulässig. Das Gebäude muss in der Höhe dreiteilig gestaffelt werden. Die Gebäudelänge ist frei.
- ² Die Mantellinien inklusive der im Situationsplan festgelegten Gesamthöhen dürfen mit einzelnen technisch bedingten Aufbauten auf dem Dach die effektive Dachfläche um maximal 3.0 Meter überschreiten. Sie sind auf ein Minimum zu beschränken und als Einheit zu gestalten.

³ Eine Dachterrasse mit teilweiser Überdachung kann auf dem niedrigsten Gebäudeteil angeordnet werden. Die max. Grundfläche der Überdachung beträgt 250 m². Sie ist gestalterisch in die Gesamterscheinung des Baukörpers zu integrieren.

Die Überdachung ist um min. 4.00 m von den Fassaden des darunterliegenden, niedrigsten Gebäudeteils zurück zu setzen.

⁴ Fassadenvorsprünge wie Erker und Balkone, welche die Mantellinie durchstossen, sind nicht zulässig.

⁵ Der Haupteingang ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle vorzusehen.

⁶ Im Bereich von Eingängen und der Anlieferung können Vordächer mit einer Grundfläche von gemeinsam max. 150 m² erstellt werden.

⁷ Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt 26'000 m³.

2.3 Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Gebäude sind in den bezeichneten Bereichen auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

² Im Bereich von Baumstandorten sind unter dem gestalteten Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile nur zulässig, wenn durch eine Überdeckung von mindestens 1.5 Meter das Ge-
deihen der Bäume gewährleistet ist.

2.4 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig. Deren Grundfläche darf gesamthaft nicht mehr als 50 m² betragen. Sie sind gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

2.5 Gewachsener Boden

Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten gelten als gewachsener Boden.

2.6 Eigentumsbeschränkung

Die auf Liegenschaften im Geltungsbereich des Gestaltungsplans im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen betreffend Ausnutzungsbeschränkungen (Ausnutzungsrevers) werden im Grundbuch gelöscht. Die Vorschriften über die zulässige Baumasse treten an deren Stelle.

3. Nutzung

Der minimale Gewerbeanteil beträgt 100% der massgeblichen Geschossfläche.

4. Aussenraum

4.1 Grundsatz

Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.

4.2 Saum

¹ Die Umgebungsfläche wird gegenüber den Strassen mittels Sockelmauer abgeschlossen. Sie ist weitgehend begrünt zu gestalten, vorbehalten sind Flächen der Erschliessung und Anlieferung.

² Die im Situationsplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten oder bei deren Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ergänzend zu den bestehenden Bäumen ist der Saum mit grosskronigen Bäumen sowie Stauden und Sträuchern zu begrünen.

³ Es sind quartiertypische, standortgerechte Arten zu verwenden.

5. Gestaltung

5.1 Anforderungen

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

5.2 Grundlage

Grundlage für den Gestaltungsplan ist das Richtprojekt des Teams Frei + Saarinen Architekten GmbH/Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH vom 24. November 2017. Dieses erfüllt die Anforderungen von § 71 PBG. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

6. Verkehrserschliessung

- 6.1 Öffentlicher Verkehr Die Anbindung an die Haltestelle des öffentlichen Verkehrs ist attraktiv zu gestalten und in die Umgebungsgestaltung einzubinden.
- 6.2 Veloverkehr Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden. Eine angemessene Anzahl Abstellplätze innerhalb des Gebäudes zu erstellen. Die untergeordnete Anzahl Veloabstellplätze im Aussenraum für Besuchende wird nicht überdeckt.
- 6.3 Motorfahrzeuge ¹ Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage sowie der Anlieferung haben über den im Situationsplan schematisch (mit Anordnungsspielraum) bezeichneten Bereich zu erfolgen.
² Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze und Abstellplätze für Motorräder ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden. Die Abstellplätze für die Beschäftigten sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden können in den bezeichneten Bereichen (mit Anordnungsspielraum) oberirdisch angelegt werden.

7. Umwelt

- 7.1 Energie Es ist der SIA-Effizienzpfad Energie 2040, der Minergie P[®]-Standard oder ein dem Minergie-P[®]-Standard vergleichbarer Standard einzuhalten.
- 7.2 Lärm Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES II.
- 7.3 Hochwasserschutz Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

8. Schlussbestimmung

Der Gestaltungsplan tritt in Kraft, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion.
- Öffentliche Bekanntmachung des Verzichts auf Unterschutzstellung beim Objekt Römerstrasse 37 sowie der Unterschutzstellung des Objekts Römerstrasse 38.

Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.