

Ergänzungsplan Areal Depot Deutweg

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

12. April 2019

Ausgangslage

Im Juli 2009 fällte der Stadtrat Winterthur den Grundsatzentscheid betreffend Erweiterung und Neubau der Verwaltung von Stadtbus im Depot Grüzefeld. Durch diesen Neubau wurde schliesslich 2013 das alte Busdepot am Deutweg frei.

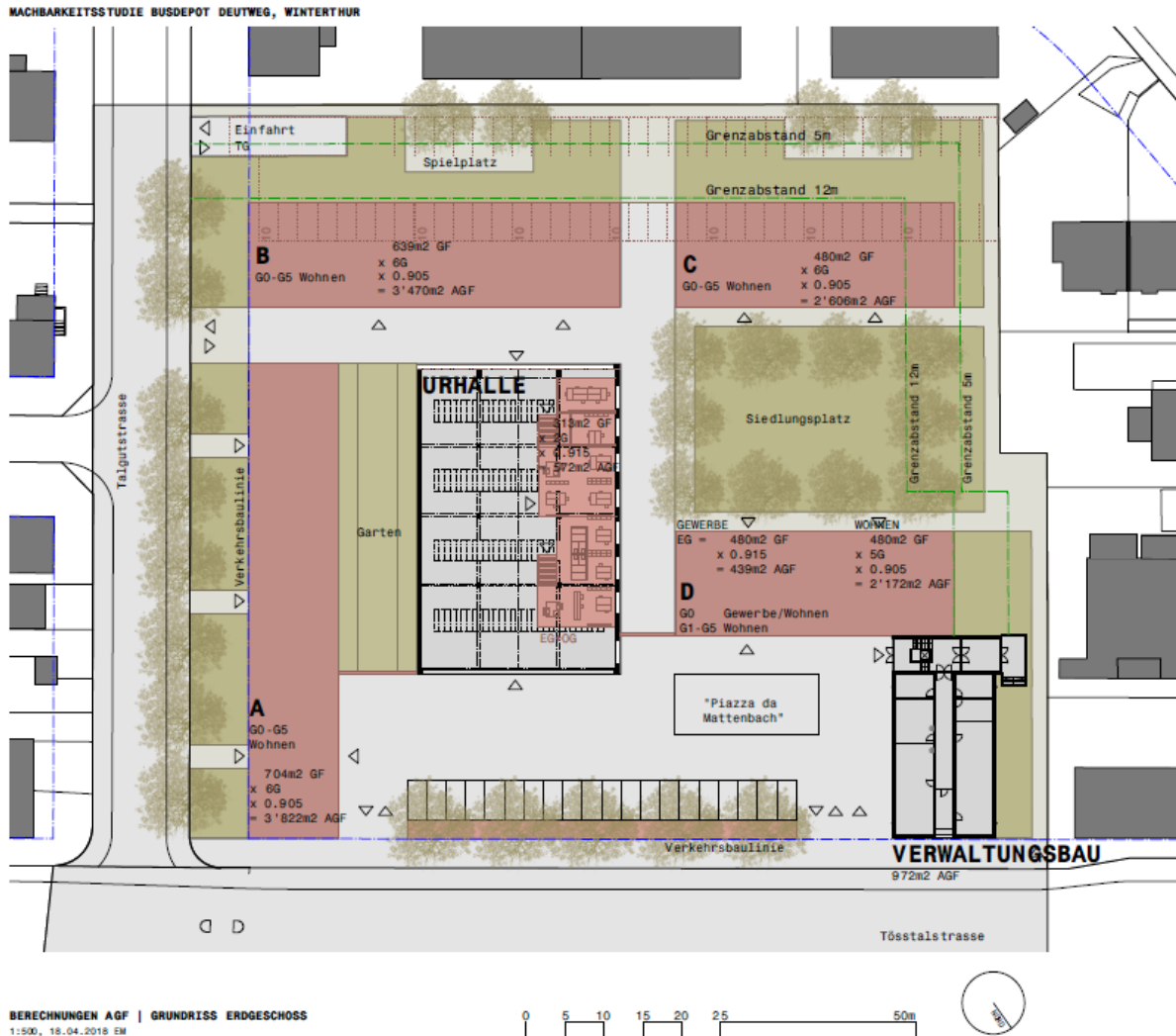
Für den freigewordenen Standort ist die Realisation einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung vorgesehen. Das Land soll im Baurecht abgegeben werden. Das Areal wurde 2011 entsprechend in eine Wohnzone (W4G) umgezont.

Alle Bestandesbauten sollten ursprünglich abgerissen werden. Nach Einspruch des Heimatschutzes und von privaten Initiantinnen und Initianten (IG Busdepot) wurden schliesslich im Mai 2015 die Urhalle aus dem Jahre 1915 und im Juni 2016 das Verwaltungsgebäude aus dem Jahre 1960 unter Denkmalschutz gestellt.

Ergänzungsplan

Bei der ursprünglichen Ausschreibung war vorgesehen, das Areal ohne Hochbauten im Baurecht abzugeben. So hätten ca. 120 Wohnungen errichtet werden können. Durch die Unterschutzstellung von Urhalle und Verwaltungsgebäude wird ein Teil der zulässigen Baumasse durch diese Gebäudeteile belegt. Der Verwaltungsbau eignet sich nicht für die Umnutzung zu Wohnungen. Immerhin kann hier ein Teil des vorgesehenen Gewerbeanteils untergebracht werden. Anders verhält es sich mit der Urhalle. Diese muss gemäss Schutzziel zu mindestens einem Drittel leer bleiben. Je nach Konzept kann die Halle teilweise durch Einbauten genutzt werden. Der leere Bereich der Kalthalle beansprucht einen Teil der maximal erlaubten Baumasse nach BZO und es könnten deshalb weniger Wohnungen realisiert werden. Es besteht ein grosses Interesse der Genossenschaften und auch der Öffentlichkeit, an diesem zentralen und bestens erschlossenen Standort die ursprünglich geplante Anzahl Wohnungen zu realisieren. Mittels Ergänzungsplans soll dies möglich werden, indem die nicht ausgebauten Bereiche der Urhalle nicht zur Ausnützung angerechnet werden.

Die Nicht-Anrechenbarkeit des Volumens der Kalthalle führt zu einer Verdichtung. In einer Machbarkeitsstudie von Dezember 2013 haben BDE Architekten nachgewiesen, dass diese quartierverträglich umgesetzt werden kann. Die kalte Halle kann als gedeckter Aussenraum einen witterungsgeschützten Quartierplatz bilden. Mit dem schon in der Ausschreibung vorgesehenen Architekturwettbewerb kann die nötige Sensibilität zur umgebenden Bebauung und die Qualitätssicherung auch bei hoher Dichte eingefordert werden.



Überarbeitung Machbarkeitsstudie BDE Architekten, April 2018

Die Halle kann bis zwei Drittel durch Einbauten, welche der Ausnützung angerechnet werden, genutzt werden. Diese Einbauten sind mit dem Schutzgedanken der Halle vereinbar und wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie geprüft:



Visualisierung Einbauten in Urhalle, BDE Architekten Dezember 2013

Der Ergänzungsplan wechselt von der Baumassen zur Ausnützungsziffer (Festlegung der maximal möglichen Geschossfläche). Dadurch wird die Anrechenbarkeit der Nutzflächen in der Halle einfach geklärt. Zudem werden Hochparterrewohnungen nicht (wie bei der Definition der Baumassenziffer) benachteiligt. An dieser Lage und mit der Absicht, auch Nutzungen für das Quartier anzuordnen, sind Hochparterrewohnungen wünschenswert. Die Berechnung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen erfolgte auf Basis der Machbarkeitsstudie.

Die Höhe der Bebauung wird auf maximal sechs Vollgeschosse und ein Dachgeschoss festgelegt. Dies entspricht einem Dachgeschoss weniger als nach gültiger BZO entspricht. Damit soll auf die benachbarten Liegenschaften Rücksicht genommen werden.

Beilagen

- Machbarkeitsstudie BDE Architekten Dezember 2013, Überarbeitung April 2018
- Berechnung Ausnützungsziffer, BDE Architekten April 2018