



Privater Gestaltungsplan Am Bach - Mitte

BESTIMMUNGEN

Entwurf

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat.-Nrn. MA99, MA101, MA102, MA104 und MA107 – Sulzer Vorsorgeeinrichtung SVE

Kat.-Nr. MA123 – Siska Immobilien AG

Kat.-Nrn. MA124 und MA126 – Avadis Anlagestiftung

Kat.-Nr. MA105 und MA125 – Stadt Winterthur

Kat.-Nr. MA127 – Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck** Der private Gestaltungsplan "Am Bach - Mitte" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Überbauung mit ihrer baulichen Gliederung, den Hochhäusern und den offenen, quartierbestimmenden Grünräumen.
- 1.2 Bestandteile** Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.
- 1.3 Geltungsbereich** Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.4 Verhältnis zum übergeordneten Recht** 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. Gestaltung

- 2.1 Anforderungen** Bauten, Anlagen sowie Umschwung und Freiraum 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.
- 2.2 Richtprojekt** ¹ Grundlage für den Gestaltungsplan und die Beurteilung einzelner Bauvorhaben auf den Grundstücken MA99, MA101, MA102, MA104 und MA107 (Baubereiche F, G, H, I, K, L und M) ist das Richtprojekt vom Architekten-Kollektiv und Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten vom 15. Januar 2019. Dieses erfüllt die Anforderungen von § 71 PGB. Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.
- ² Die Hauptgebäude in den Baubereichen F, G, H, I, K, L und M, sowie D haben folgende Gestaltungsgrundsätze zu erfüllen:
- Orthogonale Baukörper (Stellung analog Richtprojekt)
 - Die Häuser treten als einheitliche Bebauung um die drei Hochhäuser in Erscheinung
 - Ausbildung von Vollgeschossen (kein Attikageschoss, keine Dachaufbauten, minimale technische Dachaufbauten)
 - Hochparterre (siehe Ziff. 3.1)

- Allseitig tektonische Fassadenarchitektur, halb eingezogene Balkone
- Städtebaulich und architektonisch aufeinander abgestimmte Gesamterscheinung des gesamten Baubereiches F, G, H, I, K, L und M, sowie D.

Das Richtprojekt vom 15. Januar 2019 erfüllt die oben genannten Gestaltungsgrundsätze für die oben genannten Baubereiche ausser Baubereich A, B, C und D. Der Nachweis erfolgt im Bewilligungsverfahren. Der Baubereich D kann unabhängig vom Baubereich C der Qualitätsprüfung unterzogen werden.

³ Die Hauptgebäude in den Baubereichen A, B und C (Hochhäuser) haben folgende Gestaltungsgrundsätze zu erfüllen:

- orthogonale Baukörper, Stellung analog Bestandesbauten
- die drei Hochhäuser treten als Scheiben in Erscheinung
- Ausbildung von Vollgeschossen (kein Attikageschoss, keine Dachaufbauten, minimale technische Dachaufbauten)
- das Erdgeschoss soll besonders ausformuliert werden (siehe Punkt 3.1)
- städtebaulich und architektonisch aufeinander abgestimmte Gesamterscheinung der Baubereiche A, B und C.

Der Nachweis erfolgt im Konkurrenzverfahren.

2.3 Konkurrenzverfahren

Für die Erstellung von Ersatzbauten auf den Grundstücken mit Hochhäusern (Baubereiche A, B und C) sowie bei der Realisierung von 2 Geschossen im Baubereich E ist zur Sicherstellung der Qualität entweder für jeden Baubereich einzeln oder für mehrere Baubereiche gemeinsam ein Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die SIA-Ordnungen 142/143 durchzuführen.

3. Bebauung

3.1 Baubereiche

¹ Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen. Die bestehenden Gebäude dürfen abgebrochen werden.

² Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind nicht zu berücksichtigen. Beim Baubereich E ist bei Gebäudeteilen, welche die Gesamthöhe von 3.5 m überschreiten, der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

³ Die Bauten müssen im orthogonalen Bebauungsmuster erstellt werden. Die Bauten in den Baubereichen A, B und C müssen jeweils mit der nordöstlichen Gebäudeecke an die Verkehrsbaulinie "Endlikerstrasse" respektive Strasse "Am Bach" angebaut werden.

⁴ Die Bauten haben ein Hochparterregeschoss von mindestens 0.9 m ab gestaltetem Boden aufzuweisen. Bei Nichtwohnnutzungen kann auf ein Hochparterre verzichtet werden.

⁵ Bei den Mantellinien findet § 260 Abs. 3 PBG keine Anwendung. Wo Mantellinien mit Verkehrsbaulinien zusammenfallen (Baubereiche H und I), dürfen einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1.5 m über die Baubereiche hinausragen.

3.2 Bauliche Dichte

Die maximal zulässige Baumasse gemäss § 258 PBG pro Baubereich ist im Situationsplan 1:500 festgelegt.

3.3 Gesamthöhe

¹ Die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss § 58 PBG (Höhenkote in m ü. M.) pro Baubereich ist im Plan festgelegt.

² In den Baubereichen A, B und C sind Hochhäuser mit mindestens 8 und maximal 9 Vollgeschossen zulässig. Es sind keine Dach- und anrechenbare Untergeschosse zulässig.

³ Im Baubereich E sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3.4 Unterirdische Gebäude

¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, ausgenommen im Baulinienbereich. Sie sind sorgfältig in die bestehende Topographie einzupassen.

² In den Werkleitungskorridoren und im Bereich von neuen Baumstandorten sind unter dem gestalteten Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile nur zulässig, wenn die Erstellung der Werkleitungen gesichert ist, respektive wenn durch eine Überdeckung von mindestens 1.2 m das Gedeihen der Bäume gewährleistet ist.

3.5 Besondere Gebäude

¹ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG ausserhalb der Baubereiche sind nur entlang den Gebäudelängsseiten bis zu einem Abstand von 8.0 m ab der Mantellinie zulässig. Sie sind so zu platzieren, dass die Parkflächen, der offene Durchblick durch die Umgebung und die Durchwegung nicht beeinträchtigt werden.

² Der Näherbau respektive Grenzbau bedarf nicht der Zustimmung des Nachbarn.

3.6 Nutzweise Baubereich E

Im Baubereich E sind nur öffentliche Nutzungen, wie Kindergarten und dergleichen, zulässig.

3.7 Gewachsener Boden

Die im Situationsplan pro Baubereich bezeichneten Höhenkoten gelten als gewachsener Boden.

3.8 Terrainveränderungen

Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1.5 m betragen. Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen.

4. Freiraum

4.1 Grundsatz

¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Typische Elemente sind:

- Grünflächen nach dem Prinzip einer offenen Landschaft über die Grundstücksgrenzen hinweg:
 - Wiesen- oder Rasenflächen mit Parkbäumen
 - Zäune und Hecken als hermetische Begrenzung der Grundstücksgrenzen sind insbesondere innerhalb des Gestaltungsplanareals unerwünscht (Ausnahme Kindergarten),
- Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen,
- 3 grössere Grünkammern zwischen den jeweils im rechten Winkel angeordneten Baubereichen,
- durchlässiger Freiraum mit Durchblicken zwischen den einzelnen Gebäuden,
- ökologisch wertvolle Grünflächen wie artenreiche Blumenwiesen oder -rasen, sowie Gehölzpflanzungen auch mit einheimischen Sträuchern und Unterpflanzung.

² Der Anteil versiegelter Flächen ist zu minimieren. Für nicht begrünte Flächen sind Oberflächenmaterialien mit hoher Albedo (Rückstrahlvermögen) und geringer Wärmespeicherungsfähigkeit einzusetzen.

4.2 Bäume

¹ Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Ersatz von als "erhaltenswert" bezeichneten Bäumen ist zulässig, sofern der Baum aus Gründen der Stabilität und Sicherheit gefällt werden muss.

² Es sind auch einheimische und standortgerechte Laubbaumarten zu verwenden. Ergänzend können auch Waldföhren (*Pinus sylvestris*) und Lärchen (*Larix decidua*) gepflanzt werden.

³ Es sind die erforderlichen gegenseitigen Näherpflanzrechte einzuräumen.

5. Verkehr

5.1 Öffentlicher Fussweg

Der bestehende öffentliche Fussweg muss bestehen bleiben. Eine Verlegung ist - vorbehältlich der Projektfestsetzung gemäss Strassen-gesetz zulässig. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

5.2 Abstellplätze

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Autos, Motorräder und Velos ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende ge-
setzliche Grundlage (Parkplatzverordnung) anzuwenden.

² Bei einer im Vergleich zur Regelbauweise höheren Ausnützung, wird das Verhältnis zwischen der Ausnützung nach Regelbauweise und der höheren Ausnützung gebildet. Mit diesem Faktor wird die gemäss Parkplatzverordnung erforderliche Anzahl Abstellplätze für Autos (Mi-
nimal- und Maximalwerte Parkplatzverordnung) multipliziert und stellt die im Perimeter des Gestaltungsplans bewilligungsfähige Band-
breite an Abstellplätzen dar.

³ Mit den jeweiligen Baueingaben muss im Falle einer im Vergleich zur Regelbauweise höheren Ausnützung, ein reduziertes Mobilitäts-
konzept gemäss Art. 8 Parkplatzverordnung eingereicht werden.

⁴ Die Autoabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind in den Tiefgaragen anzuordnen. Die Autoabstellplätze für Besuchende, Kun-
den und Lieferanten können unter- und/oder oberirdisch angeordnet werden.

⁵ Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich sein. Sie sind ebenerdig oder fahrend erreichbar. Die Abstellplätze für Bewohnen-
de und Beschäftigte sind zu überdachen, diejenigen für Besuchende sind nach Möglichkeit zu überdachen.

5.3 Zu-/Wegfahrt Tiefgaragen

Die Zu- und Wegfahrt zu den Tiefgaragen hat über die im Plan sche-
matisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.

6. Umwelt

6.1 Lärm

Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES II.

6.2 Energetische Anforderungen Neubauten

¹ Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder Abwärme einzusetzen.

² Es sind die zum Zeitpunkt der Baueingabe für Arealüberbauungen geltenden Energievorschriften der Stadt Winterthur einzuhalten.

7. Etappierung

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Mit der Baueingabe ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung nicht nachteilig beeinflusst.

8. Schlussbestimmung

8.1 Ausserkraftsetzung Grundeigentümergebiet

Der private Gestaltungsplan "Am Bach - Mitte" ersetzt in dessen Geltungsbereich alle früher erlassenen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, insbesondere die Grundeigentümergebiet vom 3. Juni 1965 (RRB 4388 vom 25. November 1965). Wo der Gestaltungsplan nichts regelt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur massgebend.

8.2 Inkraftsetzung Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan "Am Bach - Mitte" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.