



Protokollauszug vom

30.05.2018

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Eichwaldhof, Kenntnisnahme privater Gestaltungsplan, Auftrag zur Durchführung des öffentlichen Planauflageverfahrens (Einwendungsverfahren) gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)

SR.18.417-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Vom Entwurf des privaten Gestaltungsplans Eichwaldhof (Situationsplan, Bestimmungen, Erläuterungsbericht, Richtprojekt) wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Der «Städtebauliche Vertrag, Eichwaldhof Oberwinterthur» wird mit Stand 28. März 2018 zur Kenntnis genommen. Die noch offenen Punkte (insbesondere Landerwerb- und Restwertentschädigung Tegerlooweg) sind zu bereinigen und der städtebauliche Vertrag dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.
3. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, über den privaten Gestaltungsplan gemäss Ziffer 1 gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Planauflageverfahren durchzuführen sowie die Vorprüfung durch die Baudirektion einzuholen.
4. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, das öffentliche Planauflageverfahren in Zusammenarbeit mit Kommunikation Stadt Winterthur und der Bauträgerschaft mit einer Medienmitteilung zu begleiten.
5. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, den Stadtrat über das Einwendungsverfahren zu informieren und eine Vorlage an den Grossen Gemeinderat auszuarbeiten.
6. Mitteilung (mit Begründung) an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung, Baupolizeiamt, Tiefbauamt, Abteilung Verkehrsplanung, Abteilung Verkehrswege, Strasseninspektorat, Abteilung Entsorgung; Departement Sicherheit und Umwelt; Departement Schule und

Sport; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Stadtwerk; Kommunikation.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', written in a cursive style.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Überbauung des Areals am Tegerlooweg (Eichwaldhof) ist in die Jahre gekommen. Eine Sanierung der Bauten wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen nicht angestrebt. Im Rahmen des normalen Lebenszyklus der Überbauung soll wiederum zeitgemässer Wohnraum entstehen.

Im Bestreben einer guten Gesamtlösung haben sich die drei Grundeigentümerinnen [Aktiengesellschaft für die Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GEbW), H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG, L&B AG] für die Weiterentwicklung des Areals zusammengeschlossen und gemeinsam mit dem Amt für Städtebau eine Testplanung durchgeführt. Der Projektvorschlag von KilgaPopp Architekten / Krebs und Herde Landschaftsarchitekten wurde im Nachgang zur Testplanung zu einem Richtprojekt vertieft und bildet die Grundlage für die Neuausrichtung des Areals.

Die geplante Neuüberbauung umfasst eine Fläche von insgesamt 32'668 m². Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin des Tegerloowegs (Kat. Nr. OB11040), der sich innerhalb des Areals befindet.

Das Areal befindet sich gemäss Zonenplan in der dreigeschossigen Wohnzone Zone W3/2.6 und ist mit der heutigen Bebauung zu 58 % ausgenutzt (gemäss Regelbebauung nach BZO).

2. Testplanung und Richtprojekt

Die Entwicklung des Areals Eichwaldhof wurde im Rahmen einer Testplanung in Zusammenarbeit mit der Stadt Winterthur (Amt für Städtebau) evaluiert. Die Testplanung wurde mit zwei gemeinsam ausgewählten Teams durchgeführt. In dieser Phase wurde ermittelt, welche Entwicklungsmöglichkeiten und Dichten für das Areal möglich und sinnvoll sind.

Der Projektvorschlag von KilgaPopp Architekten / Krebs und Herde Landschaftsarchitekten sieht einen zentralen Hofbereich (Eichwaldhof) vor, welcher dem Areal eine starke neue Adresse und ein grosses Aufwertungspotenzial verschafft. Durch die urbanen Zeilenbauten entlang der Frauenfelderstrasse sowie die Winkelbauten mit Gartenstadtcharakter werden zudem vielfältige Wohnungstypologien geschaffen und unterschiedliche Gruppen von Nutzerinnen und Nutzer angesprochen, was die soziale Durchmischung fördert.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde der Testplanungsentwurf im Hinblick auf einzelne Fragestellungen (Anordnung Gewerbenutzung / Höhenstaffelung / Erschliessung / Aussenraumgestaltung) zu einem Richtprojekt vertieft.

Die Ergebnisse der Testplanung wurden am 8. März 2017 in der Stadtentwicklungskommission (SEK) präsentiert. Besonders erwähnt wurden die Chance, dem Areal ein neues Image zu geben (unterstützt durch die Namensänderung von Tegerlooweg in Eichwaldhof), die sehr überlegten Grundrisse mit hoher Wohnqualität sowie der Nachweis von Gewerbeflächen. Im Rahmen der Testplanung habe sich gezeigt, dass eine gegenüber der Grundnutzung höhere Ausnutzung gerechtfertigt/verträglich ist.

3. Abweichungen zur BZO

In der Wohnzone W3/2.6 darf die zonengemässe Vollgeschosszahl bei Arealüberbauungen (gemäss Art. 63ff BZO) um zwei Vollgeschosse sowie die Baumasse um einen Zehntel erhöht werden. Das Bauvorhaben überschreitet die Regelbauweise mit Arealüberbauung in der zulässigen Geschosszahl. Statt der zulässigen fünf Voll- und zwei Dachgeschosse, weist es in Teilbereichen bis zu sieben Vollgeschosse auf. Verbunden damit wird auch die maximale Gebäudehöhe überschritten. Für das 32'668 m² grosse Planungsgebiet ergibt sich für die Arealüberbauung eine Baumasse von 93'430 m³ (BMZ 2.86). Mit dem Gestaltungsplan wird eine mögliche Baumasse von 126'560m³ (BMZ = 3.87) festgesetzt. Des Weiteren regelt der Gestaltungsplan mit der Festsetzung der Baufelder die Überschreitung der maximalen Gebäudelänge.

Das Testplanungsverfahren hat gezeigt, dass sich das Areal für eine Verdichtung nach innen besonders eignet und eine weitere Erhöhung der Baumasse verträglich ist. Mit der vorliegenden städtebaulichen Lösung liegt der Schwerpunkt der baulichen Dichte entlang der Frauenfelderstrasse. Somit wird das Areal durch die eigenen Bauten vom Lärm geschützt. Die Übergänge zur angrenzenden Wohnbebauung nach Westen hingegen sind durchlässig.

4. Städtebaulicher Vertrag Eichwaldhof

Eine Einigung zwischen den Grundeigentümerschaften und der Stadt hinsichtlich des Baus der Erschliessungsanlagen und deren Kostenteiler sowie insbesondere der Landabtretung Tegerlooweg sind Voraussetzung für das Zustandekommen und die Inkraftsetzung des privaten Gestaltungsplans Eichwaldhof.

Mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt fanden bereits verschiedenen Gespräche statt. Der vorliegende Entwurf des städtebaulichen Vertrags (inklusive der entsprechenden Pläne) bildet den Stand der Verhandlungen ab.

Parallel zur öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans werden die noch offenen Punkte bereinigt und der städtebauliche Vertrag anschliessend dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt.

5. Privater Gestaltungsplan

Bebauung und Freiraum

Der Perimeter umfasst den gesamten Planungsbereich des heute einheitlich bebauten, in elf Parzellen aufgeteilten Areals. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung und Freiraumgestaltung eng und projektbezogen. Für alle Teile wird eine besonders gute Gestaltung verlangt. Die Baubereiche (z.T. mit Pflichtbaulinien), Gebäudehöhen, Abstände, Nutzungsverteilung etc. und die zulässige Baumasse werden genau festgelegt. Besonders charakteristische Elemente wie die Erdgeschossanbauten, die Höhenstaffelung oder das Fassadenrelief zur Frauenfelderstrasse ergänzen die Bestimmungen.

Die hochwertige Freiraumgestaltung mit dem gemeinsamen Hof und die Wegverbindungen durch das Baugelände werden ebenfalls geregelt. Der Gewässerraum des Eichwaldgrabens wird als separater Bereich ausgeschieden und eine Revitalisierung angestrebt. Die Übergänge zum Gewässerraum sollen durchlässig ausgebildet und die Gartenbereiche naturnah gestaltet werden. Die Platanenallee entlang der Frauenfelderstrasse ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 PBG (Schutzverfügung vom 21. Dezember 2016).

Verkehr und Parkierung

Die Bushaltestelle Pfaffenwiesen liegt in der Nähe. Das Gebiet ist gemäss GIS Kanton Zürich der ÖV-Gütekategorie D zugewiesen. Auf dem ÖV-Gütekategorieplan der Stadt Winterthur befindet sich das Areal im Gebiet C mit Übergangslösung. Die Velohauptverbindung wird auf der Frauenfelderstrasse unmittelbar entlang des Baubereichs geführt.

Massgebend für die Anzahl Abstellplätze für Autos, Motorräder und Velos ist die Vorwirkung der neuen PPVO 2017. Das Gebiet liegt im Reduktionsgebiet IV. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Schoorenstrasse. Die Autoabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte werden in einer Tiefgarage angeordnet. Plätze für Besucherinnen und Besucher können oberirdisch angelegt werden. Wird das Minimum des Parkplatzbedarfs massgebend unterschritten, muss die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept den reduzierten Bedarf nachweisen.

Energie und Lärmempfindlichkeitsstufe

Gemäss SRB vom 26. Februar 2014 sind für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne Minerergie P[®], der SIA-Effizienzpfad 2040 oder vergleichbare Standards vorgeschrieben. Diese Vorgabe wurde in die Bestimmungen des Gestaltungsplans (Art. 7.1) übernommen.

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die ES II (Immissionsgrenzwerte). Mit dem Richtprojekt können die massgebenden Werte eingehalten werden.

Mehrwert

Einen grossen Mehrwert schaffen die hochwertigen Freiräume, besonders der zentrale Erschliessungshof sowie die Renaturierung des Eichwaldgrabens. Das Areal wird stark aufgewertet und erhält eine hochwertige neue Adresse. Durch die urbanen Zeilenbauten entlang der Frauenfelderstrasse sowie die Winkelbauten mit Gartenstadtcharakter werden zudem vielfältige Wohnungstypologien geschaffen und unterschiedliche Gruppen von Nutzerinnen und Nutzer angesprochen, was schliesslich die soziale Durchmischung fördert. In den Baubereichen nahe der Schoorenstrasse (A und H) sind Flächen für Gewerbe vorgesehen.

6. Einbezug städtische Fachstellen

Die hauptbeteiligten Fachstellen wurden unter der Federführung SKV/Reto Wild in mehreren Runden bei der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans einbezogen.

7. Öffentliche Planaufgabe / Vorprüfung Kanton / Öffentlichkeitsarbeit

Der private Gestaltungsplan wird gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (Einwendungsverfahren) öffentlich aufgelegt. Diese öffentliche Auflage wird mit einer Medienmitteilung des Departements Bau in Zusammenarbeit mit der Bauträgerin und der Kommunikation Stadt Winterthur begleitet. Zudem wird der Kanton zur Vorprüfung eingeladen.

8. Fachmitberichte

Alle Departemente
Stadtkanzlei

Beilagen:

- Medienmitteilung [die „Kommunikation Eichwaldhof“ wird am 28. Mai 2018 mit den Grundeigentümerschaften abgesprochen]
- Gestaltungsplan:
 - Bestimmungen, Entwurf öffentliche Auflage vom 28.3.2018
 - Situationsplan, Entwurf öffentliche Auflage vom 28.3.2018
 - Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG, Entwurf öffentliche Auflage vom 28.3.2018
 - Eichwaldhof Winterthur, Richtprojekt zum Gestaltungsplan
 - Lärmgutachten, 30.10.2017
- Städtebaulicher Vertrag:
 - Entwurf «Städtebaulicher Vertrag, Eichwaldhof Oberwinterthur» Stand 28.3.2018
 - Plan Nr. 1 «Alter Bestand», 1:500 vom 12.12.2017
 - Plan Nr. 2a «Neuer Bestand, ohne Gewässerparzelle», 1:500 vom 12.12.2017
 - Plan Nr. 2b «Neuer Bestand, mit Gewässerparzelle», 1:500 vom 12.12.2017
 - Plan Nr. 3 «Werkleitungen», 1:500 vom 12.12.2017
 - Plan Nr. 4 «Servituten», 1:500 vom 12.12.2017