



Protokollauszug vom

28.02.2018

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Privater Gestaltungsplan Florenstrasse; Zustimmung zum Gestaltungsplan nach erfolgtem Einwendungsverfahren gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)

SR.18.144-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Stadtrat stimmt dem Gestaltungsplan Florenstrasse zu.
2. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, für den privaten Gestaltungsplan gestützt auf § 7 PBG, die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen sowie die Genehmigungsentscheide zusammen mit dem Beschluss gemäss Ziffer 1 aufzulegen (Rekursfrist). Der Stadtrat bestimmt gestützt auf Art. 77 BZO den Zeitpunkt des Inkrafttretens.
3. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, die Auflage und das Inkrafttreten gemäss Ziffer 2 in Zusammenarbeit mit der Kommunikation Stadt Winterthur und der Bauträgerschaft mit einer Medienmitteilung zu begleiten. Diese Medienmitteilung ist dem Stadtrat mit dem SR-Antrag für die Inkraftsetzung zur Genehmigung vorzulegen.
4. Mitteilung (mit Begründung) an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung, Baupolizeiamt, Tiefbauamt, Abteilung Verkehrsplanung; Departement Sicherheit und Umwelt; Departement Schule und Sport; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün; Kommunikation.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat den privaten Gestaltungsplan Florenstrasse am 30. August 2017 (SR.17.740-1) zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen in den Wohnzonen W2/1.2 und W2/2.0 zwischen Floren- und Stockenerstrasse. Mit einbezogen wird der Kehrplatz im oberen Teil der Stockenerstrasse. Das rund 15'000 m² grosse, unüberbaute Grundstück liegt an einem Westhang in Seen, unterhalb einer heterogenen, kleinräumig strukturierten Einfamilienhausbebauung. Die Kernzone «Stocken» scheidet das schmale Grundstück in einen nördlichen Bereich (Teil der Mehrfamilienhausbebauung, W2/2.0) und einen östlichen Bereich mit direktem Anstoss an den freien Hang der Erholungszone im Süden (W2/1.2). Der nördliche und südliche Teil des Planungsgebiets wurden durch Erbgemeinschaft Johann Müller an die Allreal Generalunternehmung AG veräussert. Das mittlere Grundstück bleibt im Eigentum der Erbgemeinschaft

Das Projekt wurde im Dezember 2016 und im Februar 2017 in der Fachgruppe Stadtgestaltung behandelt. Dem Richtprojekt von Dahinden Heim Architekten AG und Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG wurden die erhöhten Anforderungen («besonders gute Gestaltung») an eine Arealüberbauung gemäss § 71 PBG attestiert.

Vorgesehen ist ein Arealüberbauungsbonus von 10 % und ein Baumassentransfer zwischen nördlicher Wohnzone W2/2.0 und dem südlichen Teil in der Wohnzone W2/1.2. Gemäss Richtprojekt werden die Volumen der Bauten grundsätzlich wie in der Regelbauweise, ohne zusätzliche Vollgeschosse gemäss Arealüberbauung, in Erscheinung treten. Die Überbauung wird mit ca. 60 Wohneinheiten realisiert. Gegenüber dem angrenzenden Umfeld, insbesondere dem oberhalb liegenden Einfamilienhausquartier und der bäuerlich geprägten Kernzone mit drei Inventarobjekten sollen die projektierten Gebäudehöhen keinen Kontrast entstehen lassen. Die Bauten werden entlang des Arealrandes strassennah angeordnet, sodass ein durchlaufender und grosszügiger Freiraum zwischen den Bauten entsteht. Das Gelände wird nahe am natürlichen Verlauf und ohne Stützmauern und sichtbarer Geländestufen modelliert.

2. Privater Gestaltungsplan

Die Eigentümerinnen haben unterschiedliche zeitliche Realisierungsvorstellungen. Die Eigentümerin des mittleren Teils des Planungsgebiets wird voraussichtlich ihr Bauvorhaben erst mit einer zeitlichen Verzögerung realisieren.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Florenstrasse soll das Gesamtkonzept gemäss dem Richtprojekt von Dahinden Heim Architekten AG über das ganze Areal verbindlich für beide Bauherrschaften und für eine zeitliche Etappierung festgelegt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die gesamten Grundstücke Kat. Nrn. SE8553, SE10337, SE10607 und SE10608.

3. Verkehr

Die gesetzlichen Vorgaben werden erfüllt. Insbesondere werden auch die Vorgaben der am 24. November 2017 publizierten neuen Parkplatzverordnung berücksichtigt (Vorwirkung). Höhere Anforderungen bestehen im Bereich des Langsamverkehrs, bei den Fahrradabstellplätzen und -zufahrten.

4. Minergie P[®] oder vergleichbare Standards

Gemäss SRB vom 26. Februar 2014 (SR.14.118-2) sind für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne Minergie P[®], der SIA-Effizienzpfad 2040 oder vergleichbare Standards vorgeschrieben. Diese Vorgabe wurde in die Bestimmungen des Gestaltungsplans (Art. 6) übernommen.

5. Öffentliche Planaufgabe / Einwendungen

Der Stadtrat hat am 30. August 2017 (SR.17.740-1) den privaten Gestaltungsplan Florenstrasse zustimmend zur Kenntnis genommen und das Amt für Städtebau mit der öffentlichen Auflage beauftragt.

Der Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG vom 11. September bis 9. November 2017 öffentlich aufgelegt (Einwendungsverfahren). Es sind insgesamt 3 Schreiben mit 11 Einwendungen eingegangen.

Hauptkritikpunkt ist die Lage der beiden Zufahrten zu den Tiefgaragen. Da sich bei der Zufahrt Süd (Antrag 3) um ein privatrechtliches Anliegen handelt, welches nicht mit dem vorliegenden Gestaltungsplan gelöst werden kann, wurde die Einwendung nicht berücksichtigt.

Ebenfalls nicht berücksichtigt werden konnte die Forderung nach einer Erschliessung über die übergeordnete Florenstrasse. Sie ist im kommunalen Richtplan als Sammelstrasse bezeichnet. Gemäss § 240 PBG haben Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig, d.h. auf der untergeordneten Strasse (Stockenerstrasse) zu erfolgen.

Mit Schreiben vom 28. November 2017 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich den privaten Gestaltungsplan Florenstrasse vorgeprüft. Insgesamt wurden 17 Anträge zur Anpassung der Vorlage gestellt, wovon die meisten berücksichtigt wurden. Nicht berücksichtigt sind Anträge von kantonalen Fachstellen, welche erst im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren relevant werden (siehe Bericht zu den Einwendungen und zur Vorprüfung des Kantons).

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Gemäss amtlicher Publikation und Medienmitteilung vom 8. September 2017 ist der private Gestaltungsplan dem Grossen Gemeinderat vorzulegen. Dieser Hinweis wurde auch im Artikel des Landboten vom 11. September 2017 („Seens Filetstück wird mehr als nur angeschnitten“) aufgenommen. Gemäss § 86 Planungs- und Baugesetz (PBG) bedürfen private Gestaltungspläne aber nur der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs, wenn der Gestaltungsplan den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen überschreitet. Der vorliegende private Gestaltungsplan Florenstrasse überschreitet diesen Rahmen nicht und deshalb genügt die Zustimmung des Stadtrates dazu.

6. Fachmitberichte

Die Fachmitberichte der Departemente und der Stadtkanzlei und die Stellungnahme des Departements Bau dazu können der Replik Fachmitberichte entnommen werden. Es gab keine substantiellen Einwände seitens der Departemente oder der Stadtkanzlei.

7. Öffentlichkeitsarbeit

Die Genehmigung des Gestaltungsplans Florenstrasse durch den Stadtrat gemäss diesem Beschluss und die Genehmigung durch die Baudirektion werden zusammen mit einer Rekursfrist

öffentlich aufgelegt. Der Stadtrat bestimmt dann noch die Inkraftsetzung. Die Öffentlichkeit wird mit einer Medienmitteilung über diese Auflage und die Inkraftsetzung informiert. Die Medienmitteilung wird durch das Amt für Städtebau aber erst in Zusammenarbeit mit der Bauträgerschaft im Hinblick auf den SR-Antrag für die Inkraftsetzung entworfen.

Beilagen:

- Replik Fachmitberichte
- Landbote vom 11. September 2017 („Seens Filetstück wird mehr als nur angeschnitten“)
- Amtliche Publikation vom 8. September 2017
- Medienmitteilung vom 8. September 2017
- SR.17.740-1 vom 30. August 2017
- Privater Gestaltungsplan Florenstrasse
 - Situationsplan («Eingabe an Stadt Winterthur») vom 29. Januar 2018
 - Bestimmungen («Eingabe an Stadt Winterthur») vom 29. Januar 2018
 - Erläuterungen vom 29. Januar 2018 mit Bericht zu den Einwendungen und zur kantonalen Vorprüfung.