



Öffentlicher Gestaltungsplan «Areal Obertor»

Vorschriften

Vorprüfung / öffentliches Mitwirkungsverfahren

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsident:

Ratsschreiber:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

.....

BDV Nr.:

01 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan «Areal Obertor» schafft die Voraussetzung für eine qualitativ hochwertige sowie durchgängige und attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes zwischen Obertor und Badgasse, die auch einen hohen Wohnwert für die angrenzenden Wohnbauten bietet. Das Areal bleibt im Eigentum der Stadt Winterthur und soll einer gemischten Nutzung zugeführt werden, die das Leben in der Altstadt bereichert. Die öffentliche Zugänglichkeit für die Bevölkerung sowie der Durchgang zwischen Obertor und Stadthausanlage im Bereich der Fortuna-Liegenschaften sollen gewährleistet sein. Mindestens ein Drittel des gesamten Perimeters soll nach dem Prinzip der Kostenmiete für eine gewerbliche oder kulturell-ideelle Vermietung, Startups und subsidiär für Wohnnutzungen garantiert werden. Die Verteilung der Kostenmiete ist beidseitig des Obertores anzuwenden. Mit dem festgesetzten Anteil an Kostenmiete wird kostengünstiger, der Spekulation entzogener Wohn- und Gewerberaum für eine gemischte Nutzerschaft in der Kernstadt von Winterthur geschaffen.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan im Sinne von § 83 und § 84 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und einem Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen. Der Erläuterungsbericht dient lediglich der Information.

² Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationsplan mit der Perimeterlinie bezeichnete Areal zwischen Stadthausstrasse und Obertor sowie Obertor und Badgasse.

³ Der Gestaltungsplan umfasst die städtischen Parzellen ST7561, ST7563, ST7660, ST7731, ST9437, ST9929, ST10053 sowie die angrenzenden Aussenflächen der privaten Parzellen ST7474, ST7733, ST7493, ST7934, und ST7999.

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die einschlägigen Bestimmungen und Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur sowie das städtische Leitbild über die Nutzung des öffentlichen Grunds in der Altstadt vom Mai 2007 und das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht. Die Baurechtsbegriffe entsprechen dem PBG in der Fassung vom 28. Februar 2017.

02 BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 4 Kleinbauten und Einfriedungen

¹ Die im Plan als Abbruch markierten Kleinbauten müssen ersatzlos rückgebaut werden. Die zugehörigen städtischen Stellplätze werden aufgehoben.

² Es dürfen keine Einfriedungen innerhalb des Hofbereichs erstellt werden.

³ Die bestehenden Einfriedungen/Mauern gegenüber dem Inneren Rettenbachweg können angepasst und geöffnet werden. Die bestehende murale Einfriedung gegenüber der Lörlibadgasse verfügt aus ortsbildpflegerischer Sicht über einen Situationswert und ist als raumbildende Struktur zu erhalten. Sie kann abgetragen und in vergleichbarer Form wiedererrichtet werden.

Art. 5 Bestehende Bauten

Bestehende Gebäude können im Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur sowie unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes umgebaut werden.

Art. 6 Obertor 17 und Badgasse 6

¹ Die Gebäude Badgasse 6, 8 und Obertor 17 befinden sich im Inventar für Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Das Grundstück der Badgasse 6 ist mit einer Eigentumsbeschränkung belegt.

² Die kantonale Denkmalpflege ist bei sämtlichen baulichen Massnahmen am Gebäudeäusseren sowie Gebäudeinneren und der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung einzubeziehen.

Art. 7 Obertor 11 und Obertor 13

¹ Die Gebäude Obertor 11 und 13 dürfen unter Wahrung des Fassadenschutzes im Zuge einer Sanierung gemeinsam genutzt werden. Die bestehende Brandmauer zwischen den Bauten Obertor 11 und 13 ist zu erhalten. Untergeordnete Perforationen sind unter Wahrung der historisch wertvollen Bausubstanz zulässig.

² Den erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung und Einordnung in die Kernzone unter Wahrung des Gebietscharakters ist über ein qualitätssicherndes Verfahren zu entsprechen.

Art. 8 Hofüberbauung Obertor 15 und Obertor 17a

¹ Die Hofbauten Obertor 15 und Obertor 17a können innerhalb ihres bestehenden Volumens saniert und umgenutzt werden. Die bestehende Brandmauer zwischen den Bauten ist zu erhalten, untergeordnete Perforationen sind unter Wahrung der historisch wertvollen Bausubstanz zulässig.

² Die Erdgeschosse sind mit einer Nutzung von öffentlichem Charakter direkt vom Hofraum aus zu erschliessen.

³ Den erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung und Einordnung in die Kernzone unter Wahrung des Gebietscharakters ist über ein qualitätssicherndes Verfahren zu entsprechen.

Art. 9 Nutzweise

¹ Ein Drittel sämtlicher Geschossflächen ist in Kostenmiete für eine gewerbliche oder kulturell-ideelle Nutzung, Startups oder subsidiär für Wohnnutzungen zu vermieten. Die Verteilung ist beidseitig des Obertores anzuwenden.

² Die im Plan bezeichneten Mischverkehrsflächen dürfen zu Zwecken der Anlieferung sowie der Ver- und Entsorgung genutzt werden.

³ In den im Plan gekennzeichneten «Vorzone für Gewerbe» sind unter Berücksichtigung der Dienstbarkeiten nutzungsspezifisch den jeweiligen EG Nutzungen zuzuordnen.

Art. 10 Lärmschutz

Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dez 1996. Für die Planung sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgeblich.

03 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 11 Feinerschliessung und Hofzugänge

¹ Innerhalb des Perimeters ist eine durchgehend öffentliche Wegverbindung in der Längsrichtung zwischen Stadthaus und Badgasse vorzusehen.

² Alle Zugänge zum Perimeter sind freizuhalten.

³ Die Erschliessungen der Gebäude, sowie die Wegverbindungen in Längs- und Querrichtung sollen wie schematisch im Plan bezeichnet platziert werden.

⁴ Die Erschliessung der Hofzugänge ist über die öffentlichen Wegverbindungen anzubinden.

Art. 12 Erschliessung motorisierter Verkehr (MIV)

Die Zugänglichkeit des MIV ist für die nördlichen privaten Parzellen über das Obertor und für die südlich gelegenen über die Badgasse sicherzustellen. Das Areal soll nicht durch den MIV durchquert werden.

Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Die privaten Parkplätze können im Einvernehmen mit den gegenwärtigen Eigentümern innerhalb des Perimeters neu angeordnet werden. Die hierzu beanspruchte öffentliche Fläche ist im Austausch auf der privaten Parzelle öffentlich zugänglich zu machen.

² Die Abstellplätze sind als offene Parkfelder in die Gesamtgestaltung mit einzubeziehen.

04 GESTALTUNG DES HOFRAUMES

Art. 14 Gestaltungsanforderungen

¹ Die öffentlichen und privaten Parzellen sind zusammenhängend mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung durchgängig zu gestalten.

² Die Ausgestaltung hat so zu erfolgen, dass den Anforderungen an Durchlässigkeit, Sicherheit, Wohnlichkeit und Attraktivität ausgewogen Rechnung getragen wird. Die städtische Richtlinie zur Nutzung des öffentlichen Grundes in der Altstadt ist einzuhalten.

³ Private und gemeinschaftliche Aussenräume sind vornehmlich mit gestalterischen Mitteln zu differenzieren. Auf weitere Einfriedungen ist zu verzichten.

⁴ Die Gestaltung des Hofes soll durch Bepflanzungen einen positiven Einfluss auf das Stadtklima haben. Die Freiräume sind vorzugsweise mit einheimischen Baum- und Pflanzenarten zu begrünen.

⁵ Mindestens 20% der nicht überbauten Bodenfläche im Perimeter ist als begrünte Fläche zu gestalten.

⁶ Bodenbeläge sind in erster Priorität versickerungsfähig auszugestalten.

⁷ Der Baumbestand der Nachbarparzellen ist in die Gestaltung und Setzung von neuen Bepflanzungen mit einzubeziehen.

⁸ Der Baumbestand ist wo möglich in Absprache mit der Kantonsarchäologie zu ergänzen.

⁹ Der Sodbrunnen und allfällig weitere bedeutende archäologisch bedeutende Funde sind als bestehendes ortsspezifisches Element öffentlich zugänglich zu halten und in die Gestaltung mit einzubeziehen.

05 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 15 Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan «Areal Obertor» tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.