

Privater Gestaltungsplan Am Bach - Mitte

ERLÄUTERNDER BERICHT

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
	2.1 Richt- und Nutzungsplanung	5
	2.2 Natur- und Heimatschutz	13
	2.3 Umwelt	14
	2.4 Erschliessung, Ver- und Entsorgung	17
	2.5 Mehrwertausgleich	18
	3 RICHTPROJEKT	19
	3.1 Städtebauliches Konzept	19
	3.2 Bauten	19
	3.3 Nutzungen	20
	3.4 Freiraum	20
	3.5 Erschliessung	21
	4 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN & PLAN	22
	4.1 Allgemeine Bestimmungen	22
	4.2 Gestaltung	23
	4.3 Bebauung	24
	4.4 Freiraum	27
	4.5 Verkehr	28
	4.6 Umwelt	29
	4.7 Etappierung	31
	4.8 Schlussbestimmung	31
	5 AUSWIRKUNGEN	32
	6 MITWIRKUNGSVERFAHREN	33
	6.1 Öffentliche Auflage	33
	6.2 Kantonale Vorprüfung	40

Beilagen	<ul style="list-style-type: none">• Richtprojekt, Architekten-Kollektiv AG und Ryffel + Ryffel AG Landschaftsarchitekten, 15.1.2019• Volumenstudie Baubereiche A-D, Architekten-Kollektiv AG, 9.4.2020• Hochwasserschutzkonzept, Holinger AG, 14.9.2021• Lärmnachweis Tiefgaragen, Ingenieurbüro Andreas Suter, 4.2.2022
-----------------	---

Auftraggeber Auwiesen Immobilien AG

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Luca Imoberdorf, Noelle Reich, Reto Wild

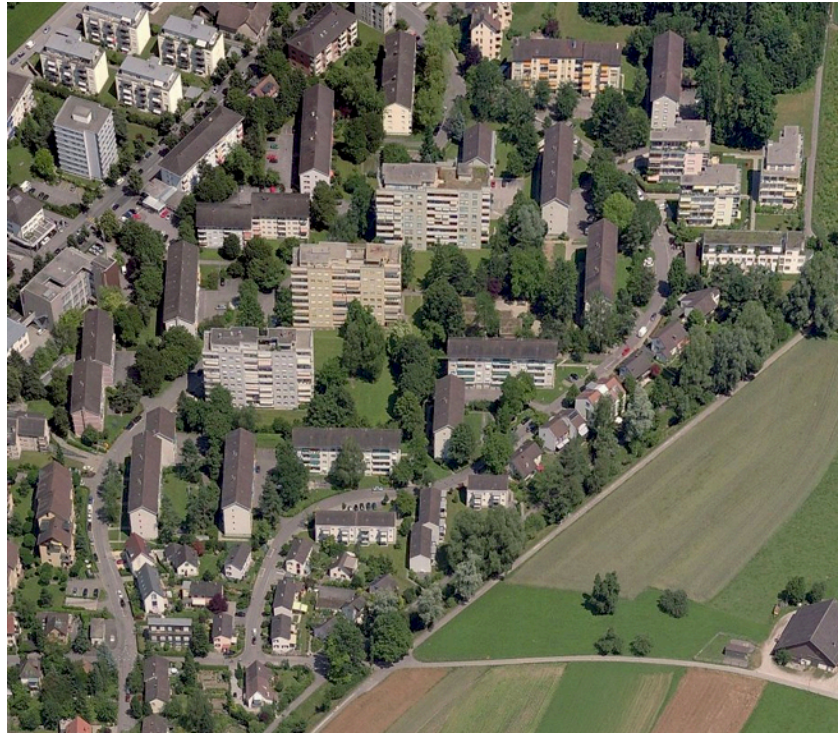
Titelbild Visualisierung Vorprojekt Architekten-Kollektiv / Nightnurse Images GmbH

1 EINLEITUNG

Planungsgebiet

Der Gestaltungsplan umfasst das Kerngebiet des Quartierplanes Endliker, welches nach einheitlichen Grundsätzen erstellt wurde.

Luftbild Quartier Am Bach
Quelle: bing.maps



Planungsrechtliche Ausgangslage




Im Jahr 1965 wurde für das Gebiet Endliker ein Quartierplan inkl. Überbauungsplan und Bauvorschriften (Grundeigentümerbauordnung) aufgestellt und formell nie aufgehoben. Die Vorschriften widersprechen teilweise den Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung BZO. Da für einen Ersatzneubau somit nicht beide Planungsinstrumente vollumfänglich und gleichzeitig berücksichtigt werden können, entsteht für die Grundeigentümer eine Planungsunsicherheit.

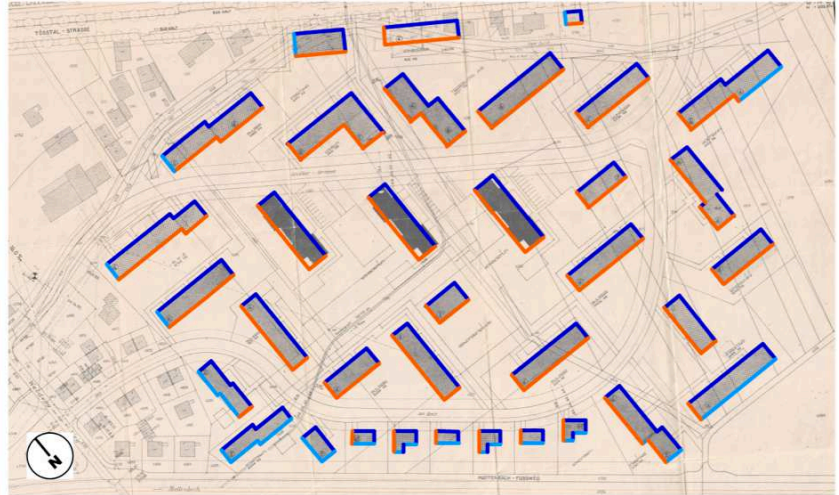
Handlungsbedarf

Einige der Gebäude im Quartier Endliker befinden sich in einem sehr schlechten Zustand und eine Erneuerung ist unausweichlich und dringend.

Abweichungen vom Quartierplan Endliker

Eine Gebietsanalyse hat gezeigt, dass einige Grundeigentümer innerhalb des QP-Gebiets von den Vorschriften aus dem Jahr 1965 abgewichen sind. Deutlich zeigt sich dies z.B. an der Gebäudesetzung. Obwohl der Überbauungsplan detailliert regelt, welche Fassaden gegenüber dem im Überbauungsplan festgehaltenen Gebäudekörper verschoben werden dürfen, weichen mehrere neue Gebäude von den Vorschriften ab.

-  Nord- und Ostfassaden, nicht verschiebbar
-  Süd- und Westfassaden, nicht verschiebbar, da durch Verschiebung ein Grundstück ausserhalb des Perimeters betroffen ist
-  Süd- und Westfassaden, verschiebbar, da durch Verschiebung kein Grundstück ausserhalb des Perimeters betroffen ist



Vergleich Überbauungsplan 1965 und Bestandesbauten 2018



Verfahren

Die Sulzer Vorsorgeeinrichtung SVE besitzt innerhalb des Quartierplanperimeters mehrere Grundstücke. Sie ist seit nunmehr 15 Jahren bestrebt, eine planungsrechtliche Lösung für ihre Liegenschaften zu finden und hat unter anderem eine Testplanung durchgeführt. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Winterthur und den anderen beteiligten Grundeigentümerinnen wurde entschieden, für das Gebiet "Am Bach - Mitte" einen Gestaltungsplan aufzustellen.

Adaptiertes Konzept

Die Basis des Gestaltungsplans bilden grundsätzlich die Bestimmungen der rechtsgültigen BZO (Arealüberbauung). Des Weiteren wurden auch die Grundsätze aus dem Quartierplan 1965 weitgehend übernommen. Ein wesentliches Merkmal aus diesem Konzept ist die Setzung der Gebäudekörper und die daraus entstehenden Freiräume. Diese Anordnung wird auch im Gestaltungsplan verankert. Darüber hinaus wird das Fortbestehen der bestehenden drei Hochhäuser gesichert.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Richt- und Nutzungsplanung

Richtpläne

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet als Siedlungsgebiet festgelegt. Im Zusammenhang mit dem Mattenbach, der im Süden des Planungsgebiets verläuft, ist ein Hochwasserrückhaltebecken geplant.

Im regionalen Richtplan ist das Areal als Gebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. Entlang des Mattenbachs im Süden des Planungsgebiet sind ein Radweg sowie eine Gewässerrevitalisierung geplant.

Auszug regionaler Richtplan
Karte Siedlung und Landschaft

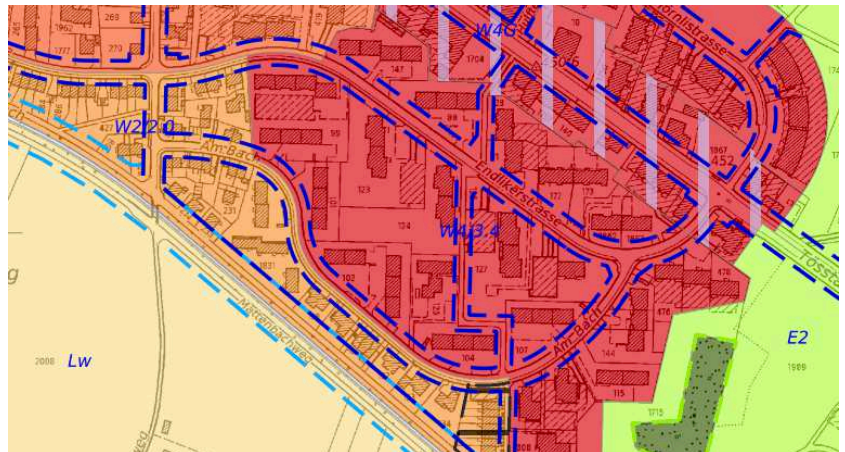
Kantonal	Regional	Siedlung
bestehend	bestehend	Siedlungsgebiet
geplant	geplant	Hohe bauliche Dichte
		Gewässerrevitalisierung
		Hochwasserrückhaltebecken
		



Bau- und Zonenordnung

Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone W4/3.4.

Zonenplan



Nutzweise und Grundmasse W4/3.4
(Art. 54 BZO)

In der Wohnzone W4/3.4 sind folgende Nutzweisen zulässig: Wohnungen, nicht störende Gewerbe sowie Läden und Gaststätten zur Quartiersversorgung.

Die wichtigsten Regelungen bezüglich der Masse sind:

- Baumassenziffer*: 3.4 m³/m²
- Vollgeschosse (VG**): 4
- Dachgeschoss: 2
- Anrechenbares Untergeschoss: 1
- Gebäudelänge: 70 m
- Grundabstand: 5 m
- Mehrlängenzuschlag*** ab 14 m: 1/3 (max. 12 m)

* Für Gebäude mit begehbaren Räumen unter Sattel- und Walmdächern über Vollgeschossen wird die Baumassenziffer um 0.2 erhöht.

** Sofern der Erdgeschossboden den gewachsenen Boden um mehr als 1.5 m überragt, wird die zulässige Geschosshöhe um ein Vollgeschoss reduziert (Art. 69 BZO).

*** Der zonengemässe Mehrlängenzuschlag ist nur gegenüber anstossenden Baugrundstücken, nicht aber gegenüber Verkehrsanlagen zu beachten. Wenn der kantonalrechtliche Mindestgebäudeabstand unterschritten wird, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden (Art. 68 BZO).

Arealüberbauung
(Art. 63–64 BZO)

Arealüberbauungen sind zugelassen, sofern die Arealfläche mindestens 6'000 m² umfasst und es gelten folgende Erleichterungen:

- Die zonengemässe Vollgeschosshöhe darf um ein Vollgeschoss erhöht werden. Beträgt die Arealfläche mindestens 8'000 m², darf sie um zwei Vollgeschosse erhöht werden.
- Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- Die zulässige Baumasse darf um einen Zehntel erhöht werden.

Die Festlegungen der Baumassenziffer und der Geschosshöhe (resp. der Gesamthöhe) orientieren sich im Rahmen des Gestaltungsplans in der Regel an den Bestimmungen der Arealüberbauung. Ausnahme bilden die Regelungen für die Baubereiche der bestehenden Hochhäuser.

Die im Situationsplan festgelegten Baubereiche übersteuern die zonengemässen Regelungen zur Gebäudelänge und zum Grenzabstand.

Abgrabungen
(Art. 70 BZO)

Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1.5 m betragen und nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen. Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

Das Mass für Abgrabungen gemäss der BZO wird für das Gestaltungsplangebiet übernommen. Auf die Abhängigkeit des Gebäudeumfangs wird jedoch verzichtet. Zudem bestehen im Perimeter nur Sammelgaragen.

Dachgestaltung bei Attikageschossen
(Art. 70a BZO)

Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, welches auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

Die Bestimmung gilt auch im Gestaltungsplangebiet, soweit Dachgeschosse überhaupt zulässig sind.

Hochhäuser
(Art. 72 BZO)

Wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, sind Hochhäuser unzulässig, es sei denn, sie seien Bestandteil von Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates.

In den Baubereichen mit bestehenden Hochhäusern werden Hochhäuser als zulässig erklärt. Der Nachweis der Erfüllung des § 284 PBG erfolgt soweit möglich mit dem Gestaltungsplan (Grundkonzeption). Die Erfüllung der weiteren Anforderungen wird im Konkurrenzverfahren geprüft, sowie im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bewilligt.

Besondere Gebäude
(Art. 73 BZO)

Besondere Gebäude, deren Grundfläche gesamthaft 10% der massgeblichen Grundstücksfläche nicht überschreiten, sind nicht auf die Baumassenziffer anzurechnen.

Besondere Gebäude, deren grösste Höhe 3.5 m und deren Gebäudehöhe 3 m nicht übersteigt, haben einen Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten und können seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie an ein bestehendes nachbarliches Gebäude angebaut werden oder nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze in Anspruch nehmen, in Kernzonen und Wohnzonen jedoch nur, wenn ihre Grundflächen insgesamt nicht grösser als 50 m² sind oder nicht mehr als 10% der Grundstücksfläche messen; massgebend ist der höhere Wert. Besondere Gebäude, die mehr als ein Drittel der Grenze in Anspruch nehmen, bedürfen der Zustimmung des Nachbarn.

Besondere Gebäude mit einer Grundfläche von nicht mehr als 10 m² und einer grössten Höhe von nicht mehr als 3 m haben, sofern sie nicht an die Grenze gestellt werden, unter Vorbehalt der Anforderungen der Feuerpolizei, einen minimalen Grenz- und Gebäudeabstand von 1 m einzuhalten.

Die besonderen Gebäude im Sinne von § 273 PBG werden auf den Nahbereich der Baubereiche (8 m um die Baubereiche) und auf 10% der massgeblichen Grundstücksfläche beschränkt.

Balkone
(Art. 73 BZO)

Aus der Fassade vorspringende Balkone, deren Fläche 15% der zugehörigen Geschossfläche nicht übersteigt, werden nicht auf die Baumassenziffer angerechnet.

Die Bestimmung gilt auch für verglaste Balkone, die nicht beheizt werden.

Die Bestimmung gilt auch für die Baumassenberechnung im Gestaltungsplangebiet. Balkone dürfen die Mantellinien, mit Ausnahme in den Baubereichen H und I, nicht überschreiten.

Spiel- und Ruheflächen
(Art. 74 BZO)

Bei Mehrfamilienhäusern, die Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern aufweisen, sind Kinderspielplätze oder Ruheflächen herzurichten, deren Grundfläche mindestens 3 m² je Wohnraum betragen muss.

Die Bestimmung gilt auch im Gestaltungsplangebiet.

Flachdächer
(Art. 74a BZO)

Nicht genutzte Flachdächer sind in der Regel fachgerecht zu begrünen. Dieser Artikel steht derzeit in Revision. Vorgesehen ist der folgende neue Wortlaut:

"Die nicht als begehbare Terrasse oder mit Solaranlagen genutzten Bereiche von Flachdächern sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen."

Von der BZO-Bestimmung zu den Flachdächern wird im Rahmen des Gestaltungsplans nicht abgewichen.

Anlagen und Pflanzen an Strassen und Wegen
(Art. 75 BZO)

Anlagen und Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen und Wegen grundsätzlich keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen aber weder gesetzliche Zufahrten behindern oder die Verkehrssicherheit gefährden noch Strassenkörper, Leitungen oder die öffentliche Beleuchtung beeinträchtigen.

Folgender Lichtraum ist von Blatt- und Astwerk freizuhalten:

- Über Strassen 4.5 m
- Über den durch den Regierungsrat festgesetzten Versorgungsrouten des Typs I 5,2 m und des Typs II 4,8 m.
- Über Fuss- und Radwegen sowie Trottoirs 2,5 m.

Für die in den öffentlichen Grund eindringenden Wurzeln werden die Bestimmungen des ZGB ausdrücklich vorbehalten (so Art. 641, 667 und 688 ZGB).

Die Bestimmung gilt auch im Gestaltungsplangebiet.

Sicherheit
(Art. 76 BZO)

Bei der Gestaltung von öffentlichen und halböffentlichen Räumen in Bauten und Anlagen ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzer und Benutzerinnen, insbesondere von Frauen und Kindern sowie alten und gebrechlichen Personen, Rechnung zu tragen; zu vermeiden sind unter anderem unübersichtliche und des nachts unausgeleuchtete Bereiche. Besondere Beachtung ist der Ausgestaltung der Freiräume zu schenken.

Von der BZO-Bestimmung zur Sicherheit der Gestaltung von öffentlichen und halböffentlichen Räumen wird im Rahmen des Gestaltungsplans "Am Bach - Mitte" nicht abgewichen.

Quartierplan

Im Jahr 1965 wurde für das Quartier "Endliker" ein Quartierplan aufgestellt, um die Erschliessung zu regeln. Da zu dieser Zeit noch keine Bauordnung existierte, wurde zudem ein Überbauungsplan mit zugehörigen Bauvorschriften (Grundeigentümerbauordnung) ausgearbeitet. Sie beschreiben in erster Linie die Situation, Geschosshöhe und Bautiefen der Überbauung.

Perimeter Privater QP "Endliker", 1965
Quelle: Auwiesen Immobilien AG



Die öffentlich-rechtlich wirkenden Bestimmungen der Grundeigentümerbauordnung vom 3. Juni 1965 (RRB 4388 vom 25. November 1965) wird im Geltungsbereich des Gestaltungsplan ausser Kraft gesetzt.

Baulinien

Es bestehen rechtskräftige Baulinien entlang der Endlikerstrasse, der Quartierstrasse Am Bach sowie entlang der Wegverbindung durch das Quartier.

Die Baulinien entlang der Endlikerstrasse und der Strasse Am Bach bleiben bestehen.

Abstände

Abstand von Verkehrsanlagen

Der Abstand von Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen wird gemäss § 264 Abs. 1 PBG in erster Linie durch die bestehenden oder voraussichtlich nötigen Verkehrsbaulinien bestimmt.

Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen bis zu 1.5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert (§ 100 Abs. 1 PBG).

Grenzabstand

Der Grenzabstand gegenüber Nachbarsgrundstücken setzt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängen- und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen:

Der Grundabstand und der Mehrlängenzuschlag sind in der BZO geregelt. Die Gebäudelänge ist bei der Arealüberbauung nicht beschränkt. Dennoch ist der Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen.

Der Mehrhöhenzuschlag orientiert sich an der Regelbauweise: Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind die Abstände gemäss § 260 Abs. 2 PBG um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassade (§ 260 Abs. 3 PBG).

Die BZO macht keine Angaben zum Grenzabstand von unterirdischen Gebäuden. In der Folge kommt § 269 PBG zur Anwendung, wonach unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbarsgrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften unterliegen.

Der Grenzabstand gilt in Anlehnung an § 270 Abs. 2 PBG ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem gewachsenen Boden vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16.5 m.

Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden (§ 270 Abs. 3) PBG.

Gebäudeabstände

Der Abstand zwischen Gebäuden, die Grenzabstände einhalten müssen, hat gemäss § 271 PBG ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der beidseitigen nötigen Grenzabstände zu entsprechen.

Über den durch Verkehrsbaulinien gesicherten Raum wird kein Gebäudeabstand gemessen, ausser wenn eine Neubaute über die betreffende Linie hinausgestellt wird (§ 272 PBG).

Die BZO macht Vorgaben zum Gebäudeabstand von besonderen Gebäuden (vgl. Art. 73 BZO) und übersteuert damit die kantonalen Vorgaben nach § 273 PBG.

Steht ein bestehendes nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so genügt gemäss § 274 Abs. 1 PBG als Gebäudeabstand die Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Bauvorhaben benötigt und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand. Diese Begünstigung gilt gemäss Abs. 2 nicht, wenn der Eigentümer des nunmehrigen Baugrundstücks gegenüber der Baubehörde die Erklärung abgegeben hat, er habe Kenntnis davon, dass er wegen des nachbarlichen Näherbaus selber einen grösseren Grenzabstand einhalten müssen, oder wenn durch eine nachträgliche Grenzänderung ein vorher ausreichender Abstand ungenügend gemacht worden ist.

Die kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften werden mit Ausnahme von § 100 Abs. 1 PBG im Gestaltungsplan durch die Festlegung der Baubereiche übersteuert.

Gebäudehöhe

Die Bau- und Zonenordnung macht indirekt über die vorgegebene Anzahl Geschosse Vorgaben zur Gebäudehöhe. Des Weiteren wird die Gebäudehöhe durch die Verkehrsbaulinien bestimmt. Entscheidend ist gemäss § 278 Abs. 1 PBG das geringere Mass.

Gebäudehöhe aufgrund Geschosszahl

Gemäss § 279 Abs. 1 PBG ist für die Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl mit einer Bruttogeschosshöhe von 3.3 m und zusätzlich mit 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.

Gebäudehöhe aufgrund Baulinie

Die Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand; sie kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden (§ 279 Abs. 2 PBG). Die Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien gilt bis auf eine Tiefe von 15 m (§ 278 Abs. 2 PBG).

Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m (§ 278 Abs. 3 PBG).

Die kommunalen und kantonalen Vorgaben zur Gebäudehöhe werden durch die Festlegung einer Gesamthöhe pro Baubereich (Höhenkote in m ü. M.) im Gestaltungsplan übersteuert.

Parkierung







Die Parkierung richtet sich grundsätzlich nach der Parkplatzverordnung PPVO der Stadt Winterthur.

Für die Bewohnenden beläuft sich der Normbedarf für PW-Parkplätze auf 1 PP/Wohnung oder 1 PP/80 m² mGF (die Bauherrschaft kann den für sie günstigeren Wert wählen). Hinzu kommen 10% der Bewohner-PP für Besuchende.

Das Areal ist gemäss Reduktionsplan dem Gebiet III zugeteilt. Der Bedarf an Parkplätzen beträgt in Prozenten des Normbedarfs:

- Bewohnende: min. 30% max. 65%
- Besuchende: min. 30% max. 60%

Reduktionsgebiete

	Altstadt
	Gebiet I
	Gebiet II
	Gebiet III
	Gebiet IV
	Gebiet V



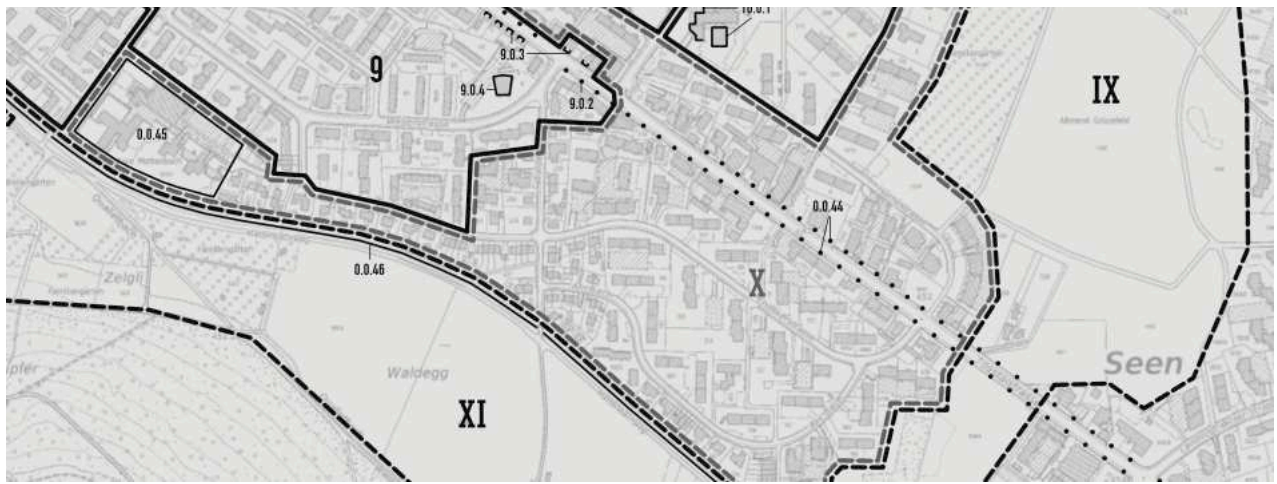
Für Motorräder ist gemäss Art. 10 PPV mindestens ein Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Parkplätze zu erstellen.

Für Velos ist 1 VP/Zimmer oder 1 VP/40 m² mGF zu erstellen. Analog zu den PW-Parkplätzen kann die Bauherrschaft den für sie günstigeren Wert wählen.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird von den Regelungen zur Parkierung leicht abgewichen.

2.2 Natur- und Heimatschutz

Das Planungsgebiet ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) der Umgebungzone X zugewiesen. In das Inventar aufgenommen wurde es, weil es sich um einen empfindlichen Teil des Ortsbildes handelt (Aufnahmekategorie b). Aufgrund des definierten Erhaltungsziels b müssen die Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, erhalten bleiben. Das bedeutet, dass Auflagen für Neubauten und Bepflanzung gemacht werden können.



G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
U-Zo	X	Stadtrand Mattenbach, heterogene Wohnbebauung beidseits der Tösstalstrasse, vier- bis sechsgeschossige Wohnblöcke mit teils gemeinsamen Aussenbereichen, entlang des Bachs zwei- und dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in Gärten, v. a. 1960/70er-Jahre	b			/	b			
	0.0.44	Lindenallee, betont die Ausfallachse (auch 9.0.2)						o		
	0.0.45	Schulanlage Mattenbach, ein- bis fünfgeschossige Haupt- und Turnhallenbauten beidseits eines Verbindungstrakts, 1970-74						o		

Das Quartier zeichnet sich heute durch eine klare und eigenständige Bebauungsstruktur aus, die drei Scheibenhochhäuser und mehrere gegeneinander im rechten Winkel gestellte Wohnzeilen umfasst. Wichtiger Teil der Qualität dieser städtebaulichen Setzung sind die Freiräume, die so zwischen den Gebäudekörpern entstehen. Sie werden mit der Begrenzung der Baubereiche durch Mantellinien im Gestaltungsplan gesichert.

2.3 Umwelt

Lärm

Das Planungsgebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Bei den Wohnungen sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten (Tag: 60 dB, Nacht: 50 dB).

Hinsichtlich der Tiefgarageneinfahrt als neue ortsfeste Anlage gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV sind die Planungswerte einzuhalten (Tag: 55 dB, Nacht: 45 dB).

Energie

Das Areal ist im behördenverbindlichen Energieplan dem Prioritätsgebiet P1 für ortsgewundene hochwertige Abwärme zugewiesen. In diesem Gebiet ist eine Verdichtung der Versorgung mit Abwärme der KVA Winterthur vorgesehen.

Grundwasser

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich A_U und in einem Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit. Die Baugrunduntersuchung mit Feststellung der Grundwassermächtigkeit und der Wasserspiegel erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.



Gewässerschutzkarte



Grundwasserkarte (Mittelstand)

Boden

Für das Planungsgebiet gibt es keinen Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.

Klima

Die Klimakarte zeigt im Bereich des Planungsperimeters eine starke bis sehr starke Wärmebelastung am Tag und eine schwache bis mässige Überwärmung in der Nacht. Bei den Bereichen mit der stärksten Belastung handelt es sich um die bestehenden oberirdischen Parkierungsflächen.

Der zentrale Freiraum bietet tagsüber eine geringe Aufenthaltsqualität, ist jedoch nachts hoher bioklimatischer Bedeutung.

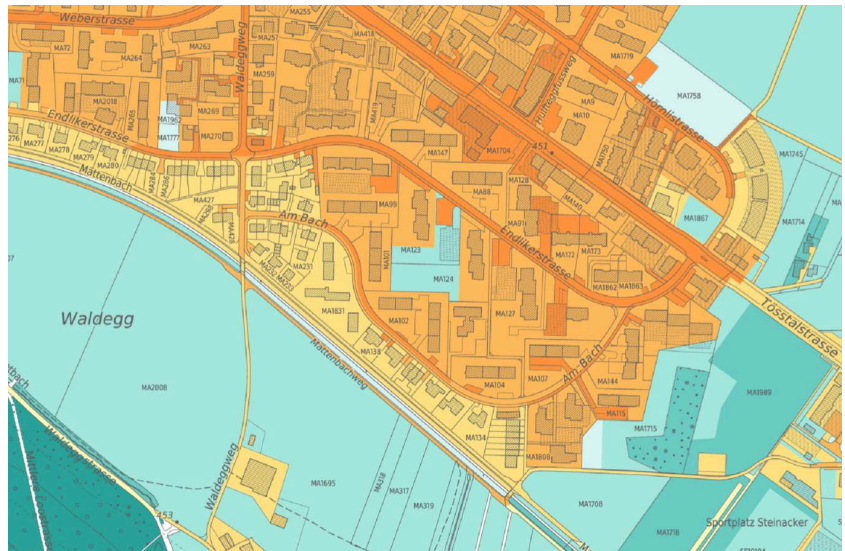
Im Rahmen des Projekts ist daher besonderes Augenmerk auf eine klimagerechte Gestaltung der Gebäude und insbesondere der Umgebung zu legen. Mithilfe möglichst wenigen versiegelten Flächen, grosszügigen Grünflächen inkl. Verschattungselementen kann eine möglichst hitzeangepasste Arealentwicklung angestrebt werden.

Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum, 14 Uhr

- | | |
|---|--|
|  keine |  stark |
|  schwach |  sehr stark |
|  mässig |  extrem |

Aufenthaltsqualität von Grünflächen, 14 Uhr

- | |
|---|
|  sehr gering |
|  gering |
|  mässig |
|  hoch |



Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr

- | | |
|---|---|
|  keine |  hoch |
|  schwach |  sehr hoch |
|  mässig | |

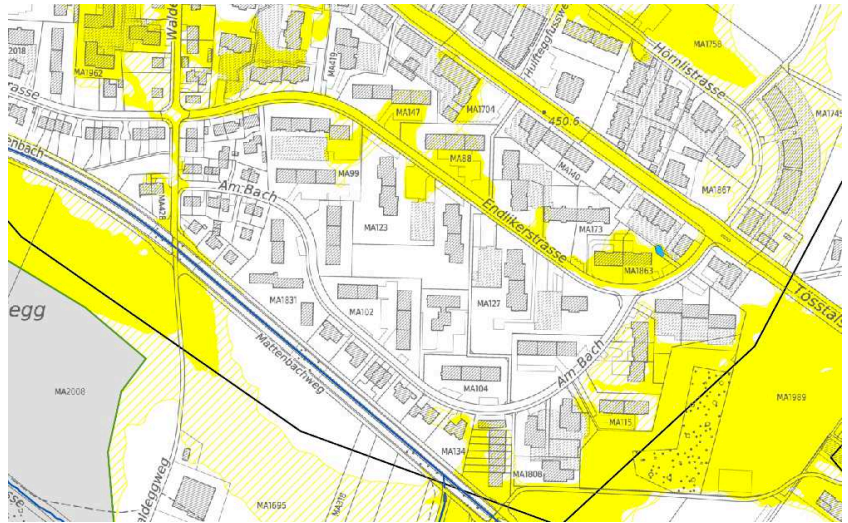
Bioklimatische Bedeutung, 4 Uhr

- | | |
|--|---|
|  gering |  hoch |
|  mittel |  sehr hoch |



Naturgefahren

Die Endlikerstrasse und die bestehenden Tiefgarageneinfahrten sind als Bereiche mit geringer Gefährdung klassiert (Hinweisbereich).



Oberflächenabfluss

Im Planungsperimeter sind drei Flächen ausgeschieden, auf welchen sich der Niederschlag staut, welcher nach dem Auftreffen auf den Boden nicht unmittelbar abfließt. Ihnen gilt es im Rahmen der Freiraumplanung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

- 0 < h <= 0.1 Fliesstiefe in [m]
- 0.1 < h <= 0.25 Fliesstiefe in [m]
- 0.25 <= h Fliesstiefe in [m]



Weitere Umweltaspekte

Das Areal ist nicht von weiteren Aspekten wie archäologische Stätten oder Neophytenbelastung betroffen.

2.4 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Das Gebiet ist über die Endlikerstrasse und die Quartierstrasse Am Bach erreichbar und damit feinerschlossen.

Werkleitungen

Das Planungsgebiet ist heute mit Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts-, Fernwärme-, Gas- und Telekomleitungen erschlossen.

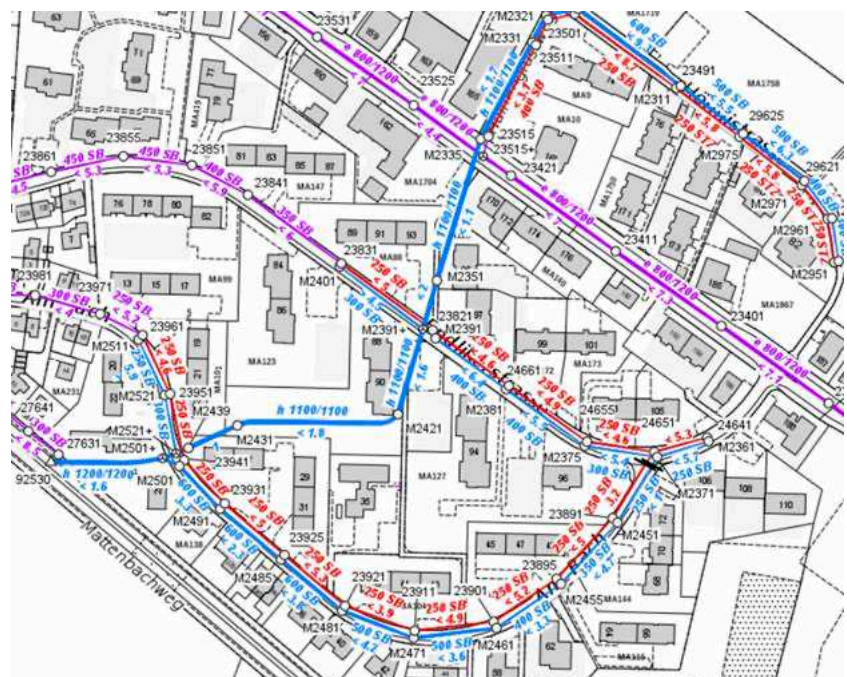
Infolge der geplanten höheren Ausnutzung sind allfällige Kapazitätserhöhungen aller Werkleitungen zu prüfen. Stadtwerk Winterthur und die Telekom sind für die weitere Planung frühzeitig miteinzubeziehen.

Entwässerung

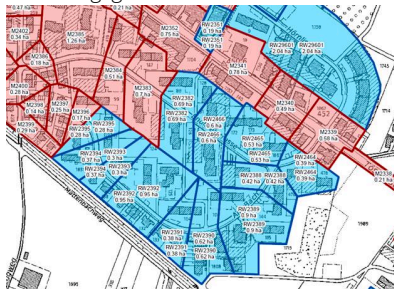
Die Entwässerung im Bereich des Gebietes des Gestaltungsplans Am Bach Mitte hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die Versickerungszone ist gut und es bestehen keine Hinweise auf Altlasten. Die Schmutzwasserableitung hat nach Vorgaben des generellen Entwässerungsplanes (GEP) zu erfolgen. Das nicht verschmutzte Abwasser ist gemäss den gesetzlichen Vorgaben zu versickern. Die Umgebungsflächen sind so weit möglich wasserdurchlässig zu gestalten. Mit jeder Bauetappe ist ein Flächenentwässerungskonzept miteinzuzureichen.

Der langfristige Bestand des Regenabwasserkanals (1100/1100) ist sicherzustellen. Er darf nicht überstellt werden und die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten. Vor Bauarbeiten und nach Bauvollendung ist der Zustand des Regenabwasserkanals durch die Abteilung Entwässerung dokumentieren zu lassen. Allfällige Schäden an der Kanalisation sowie die Kosten der Bestandsaufnahmen sind durch den Bauherrn zu tragen.

Ausschnitt Leitungskataster



Teileinzugsgebietskarte



Elektrizität / Beleuchtung

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann für das Gebiet nur sichergestellt werden, wenn entsprechend den notwendigen Anschlussleistungen neue Trafostationen und Verteilkabinen erstellt werden. Für den Bau einer Trafostation ist innerhalb eines Gebäudes ein passender Raum zu erstellen. Die Planung hat vor der ersten Baueingabe mit Stadtwerk Winterthur Technik Elektrizität zu erfolgen, um die elektrische Erschliessung (Standort Trafostation und Durchleitungsrechte) im Detail zu definieren. Weiter ist die Beleuchtung der öffentlichen und privaten Wege aufeinander abzustimmen.

Entsorgung

Im Rahmen der Baueingabe ist ein Entsorgungskonzept pro Baueingabe auszuarbeiten. Dieses beinhaltet die notwendigen Angaben zum Mengengerüst aller Abfälle, zur Bereitstellung der Abfälle sowie zu den geplanten Standorten für die anzulegenden Einrichtungen. Die Standorte, Flächen sowie Art und Ausstattung der auf dem Baugrundstück anzulegenden Einrichtungen für die Bereitstellung der Abfälle sind mit dem Tiefbauamt, Abteilung Entsorgungsdienst abzusprechen und verbindlich zu regeln.

Feuerwehruzufahrt

Für die Ausgestaltung von Notzufahrten gelten die Richtlinien für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS).

- Ab 11 m Gebäudehöhe muss eine Fassade angeleitet werden können. Es sind entsprechende Zufahrts- und Stellflächen für die Feuerwehr vorzusehen. Anzahl, Grösse und Ausbildung der Zufahrts- und Stellflächen müssen mit der Feuerwehr Winterthur abgesprochen werden.
- Für Hochhäuser gelten zudem besondere Brandschutzbestimmungen.
- Für die Feuerwehruzufahrten und -stellflächen gilt eine Traglast von mindestens 18 t.

Es sind zudem die Anforderungen gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) zu beachten.

2.5 Mehrwertausgleich

Keine Mehrnutzung

Mit dem Gestaltungsplan wird gegenüber der gemäss BZO zulässigen Baumasse keine Mehrnutzung geschaffen (siehe Tabelle Kap. 4.3). Arealüberbauungen sind keine Planungsmassnahme im Sinne des Mehrwertausgleichs und somit nicht betroffen. Aus diesem Grund wird auf ein Mehrwertausgleich verzichtet.

3 RICHTPROJEKT

3.1 Städtebauliches Konzept

Das bestehende Areal «Am Bach – Mitte» aus den 1960er Jahre tritt als eigenständige Gebäudegruppe mit einer starken städtebaulichen Idee aus dem Stadtgefüge hervor. Orthogonal zueinander angeordnete gleichwertige Gebäudkörper bilden zusammen mit drei parallel versetzten Hochhäusern qualitätsvolle, parkartige Aussenräume mit Durchblicken und Weitbezügen sowohl entlang der Strassen Am Bach und Endlikerstrasse als auch arealintern. Diese städtebauliche Idee wird im vorliegenden Richtprojekt übernommen und wo notwendig mit einer korrigierten Setzung aufgewertet.

Die fünfgeschossige Gebäudegruppe wird besonders im Strassenraum Am Bach mit ihrer jeweils stehenden Stirnfassaden, gleichen Geschossigkeit, Gebäudetiefe, Zeilenbautypologie und Materialisierung als Einheit wahrgenommen. Mit halbeingezogenen Balkonen und einem Hochparterre behalten die Gebäudkörper ihre Schlankheit und fügen sich dem parkartigen Aussenraum ein.

Die drei Hochhäuser treten als Scheiben in Erscheinung und ragen über die Gebäudegruppe hinaus.

Der Kindergarten befindet sich arealintern integriert in der Parklandschaft.

3.2 Bauten

Die fünfgeschossige Gebäudegruppe zeichnet sich durch die Wohntypologie des «Durchwohnens» aus. Somit profitiert jede Wohnung von den aussenräumlichen Qualitäten entlang der Strasse Am Bach als auch von den arealinternen grossen grünen Kammern. Die Ausrichtung der Wohnungen ist je nach Setzung der Baukörper Nord-Süd oder Ost-West. Die Wohnräume mit privaten Balkonen sind jeweils nach Süd bzw. West ausgerichtet und im Norden bzw. Osten befinden sich die Hauszugänge. Mit der Ausbildung einer allseitig tektonischen Fassadenarchitektur wird jede Gebäudeseite gleich hochwertig ausgebildet.

Nebengebäude wie Veloräume befinden sich in Gebäudenähe auf Seite der Hauptzugänge. Sie sind jeweils so angeordnet, dass sie die Durchblicke bzw. Weitbezüge zwischen Gebäuden nicht einschränken.

3.3 Nutzungen

In den fünfgeschossigen Gebäuden wird ein Wohnungsmix von 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen angeboten. Der vorgesehene Gemeinschaftsraum im Baufeld G befindet sich an einer zentralen Lage und ist sowohl von der Strasse Am Bach als auch arealintern gut erschlossen.

Im Richtprojekt wird aufgezeigt, dass in den Baufeldern F bis M 160 Wohnungen realisiert werden können. Für die Baufelder A bis D sind ca. 175 Wohnungen möglich.

Auf dem Baufeld E ist eine öffentliche Nutzung realisierbar.

3.4 Freiraum

Zentrale Qualitätsmerkmale des Areals «Am Bach – Mitte» sind die parkartigen Aussenräume entlang der Strasse Am Bach und Endlikerstrasse, die grossen grünen Kammern arealintern und der grosse mehrheitlich erhaltenswerte Baumbestand.

Eine differenzierte Aussenraumgestaltung um die Baufelder F bis M wird zur Aufwertung des Areals vorgesehen. Die Erschliessung ist in ein primäres und sekundäres Wegesystem gegliedert. Bei der primären Haupterschliessung sind verbreiterte, befestigte Vorplätze bei den Eingangsbereichen vorgesehen. Diese Vorbereiche werden mit Velounterständen, Sitzgelegenheiten und sogenannten Hausbäumen belebt. Sie schaffen eine qualitätsvolle Aufenthaltssituation. Die Velounterstände sind so situiert, dass ungehinderte Durchblicke und Weitblicke zwischen den Gebäuden möglich sind. Die sekundäre Nebenerschliessung besteht aus informellen, geschwungenen und chaussierten Landschaftswegen. Sie vernetzen das Areal miteinander und machen die bereits vorhandene Parklandschaft erlebbar. Die Spielbereiche sind in dieser Struktur eingebettet und wie bisher nur über die Haupterschliessung und nicht direkt von der Strasse erreichbar. Beim bestehenden öffentlichen Weg sowie beim Zugang zum Kindergarten von der Strasse Am Bach verbreitert sich die Haupterschliessung an öffentlichen Knotenpunkten. Mit der vorgesehenen Vorfahrt Nahe des Gemeinschaftsplatzes wird ein weiterer öffentlicher Knotenpunkt geschaffen.

Das Baumkonzept sieht den Erhalt von bestehenden Baumgruppen vor. Wo es nicht möglich ist, sind Ersatzbäume und Neubepflanzungen vorgesehen, welche sich am Bestand orientieren.

Für die Baufelder A bis D und E wird im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens ein Umgebungskonzept entwickelt, welches den oben genannten Qualitäten entsprechen muss.

3.5 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die Strasse Am Bach oder Endlikerstrasse. Für den motorisierten Individualverkehr sind Einfahrten ab der Strasse Am Bach oder Endlikerstrasse zu unterirdischen Tiefgaragen vorgesehen. Besucherparkplätze befinden sich dezentral oberirdisch.

Der Kindergarten wird über die Strasse Am Bach und über den öffentlichen Fussweg erschlossen. Gemäss Anhang 1 zur PPVO wird der Parkplatzbedarf für spezielle Nutzungen wie den Kindergarten jeweils fallweise bestimmt und kann gemäss Art. 7 zur Wahrung öffentlicher Interessen herabgesetzt werden. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse und zugunsten der Schulwegsicherheit auf dem Fussweg sowie eines grosszügigen Freiraums sind für den Kindergarten deshalb keine Parkplätze vorzusehen.

Der Veloverkehr wird über die primäre Hupterschliessung angebunden und die unterirdischen Abstellplätze über die Tiefgarageneinfahrten erschlossen.

4 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

4.1 Allgemeine Bestimmungen

zu "1.1 Zweck"

Für das Planungsgebiet liegen einerseits die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung vor. Gleichzeitig wurde der Quartierplan "Endliker" aus dem Jahr 1965 mit der zugehörigen Grundeigentümergebietungsordnung formell nie aufgehoben. Daraus resultieren widersprüchliche Vorgaben und eine Planungsunsicherheit, welche mit dem privaten Gestaltungsplan "Am Bach - Mitte" behoben werden.

zu "1.2 Bestandteile"

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Stadt Winterthur und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Die Stellungnahmen zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG werden im Erläuterungsbericht integriert und die Behörden entscheiden mit der Zustimmung gesamtheitlich darüber.

zu "1.3 Geltungsbereich"

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 34'750 m² mit insgesamt 11 Grundstücken von 5 Grundeigentümern:

GrundeigentümerIn	Kat.-Nr.	Fläche	
Sulzer Vorsorgeeinrichtung SVE	MA99	5'745 m ²	16'042 m ²
	MA101	1'818 m ²	
	MA102	3'687 m ²	
	MA104	2'300 m ²	
	MA107	2'492 m ²	
SISKA Immobilien AG	MA123	4'542 m ²	4'542 m ²
Avadis Anlagestiftung	MA124	4'001 m ²	5'189 m ²
	MA126	1'188 m ²	
Stadt Winterthur (Schule)	MA125	2'024 m ²	2'024 m ²
Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur	MA127	6'447 m ²	6'447 m ²
Stadt Winterthur (Wegparzelle)	MA105	502 m ²	502 m ²
Total			34'746 m ²

zu "1.4 Verhältnis zum übergeordneten Recht"

Die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) bilden die Basis des Gestaltungsplans. In den Bestimmungen des Gestaltungsplans werden in erster Linie Abweichungen zu den Bestimmungen der BZO festgelegt. Für die Baubewilligung ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht. Es werden die bisherigen Baurechtsbegriffe nach der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des PBG verwendet.

Bei künftigen Änderungen der BZO ist zu prüfen, ob die Änderungen eine Auswirkung auf den Gestaltungsplan respektive die vorgesehene Überbauung haben. Allenfalls sind die entsprechenden Übergangsbestimmungen zu formulieren.

4.2 Gestaltung

zu "2.1 Anforderungen"

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans „Am Bach - Mitte“ gelten die "besonders guten" qualitativen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung (§ 71 PBG Arealüberbauung).

Diese gestalterischen Anforderungen stellen sicher, dass die Qualitäten des Konzeptes aus dem Jahr 1965 sowie des Richtprojekts auf den Grundstücken der Sulzer Vorsorgeeinrichtung SVE im Rahmen der weiteren Projektierung und Ausführung berücksichtigt werden.

Die Beurteilung der "besonders guten" Gestaltung gemäss § 71 PBG ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

zu "2.2 Richtprojekt"

Zur Vereinfachung des Vollzugs gilt für die Grundstücke der Sulzer Vorsorgeeinrichtung SVE (Kat.-Nrn. MA99, MA101, MA102, MA104 und MA107 resp. Baubereich F, G, H, I, K, L und M) als Beurteilungsstandard das Richtprojekt vom Architekten-Kollektiv und Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten. Allfällige gestalterische Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen abzulehnen.

Für die Überbauung des Baubereiches D sind die analogen Merkmale massgebend. Das Richtprojekt ist in enger Zusammenarbeit mit der Stadt zu entwickeln und zu beraten. Die Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren, sofern der Baubereich nicht zusammen mit dem Baufeld C in einem Konkurrenzverfahren entwickelt wird.

zu "2.3 Konkurrenzverfahren"

Auf den Baubereichen A–C sind Hochhäuser zulässig. Der Nachweis der Verträglichkeit von Hochhäusern erfolgt mittels Projekten, die auf einem oder mehreren qualifizierten Konkurrenzverfahren gründen.

Ebenso ist bei der Realisierung eines zweigeschossigen Kindergartens die Verträglichkeit mittels eines Konkurrenzverfahrens nachzuweisen.

Die Verfahren sind in Anlehnung an die SIA-Ordnungen 142/143 durchzuführen, so dass eine optimale Lösung in konzeptioneller, gestalterischer, ökologischer, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht

gewährleistet werden kann. Es müssen jeweils mindestens 3 Teams teilnehmen. Die an den Verfahren teilnehmenden Fachpreisrichter und Teams werden in Absprache mit der Stadt durch die Grundeigentümer bestimmt.

4.3 Bebauung

zu «3.1 Baubereiche»

Die Qualität der städtebaulichen Setzung der Bestandesbauten wird durch die Festlegung der Baubereiche gesichert. Im Westen des Planungssperimeters wird die bestehende Inkonsequenz der Gebäudesetzung korrigiert (Baubereich G) und damit gegenüber dem Bestand sogar noch verbessert.

Diese Baubereichsbegrenzungen gehen Grenzabständen infolge Baulinien, Bestimmungen zu Grundabständen, Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlägen vor.

Davon ausgenommen ist einzig der Kindergarten im Baubereich E, bei welchem ein allfälliges zweites Geschoss leicht zurückversetzt werden muss (Mehrhöhenzuschlag gegenüber den Nachbargrundstücken Kat.-Nr. MA124 im Norden und Kat.-Nr. MA102 im Westen), um den Charakter des Pavillons und der Parklandschaft zu erhalten. Der Baubereich ragt im Norden und Westen bis an die Parzellengrenze und im Osten bis an die bestehende Baulinie. Der Baubereich wurde demnach bewusst sehr grosszügig dimensioniert, um eine angemessene Entwicklung des Schulstandorts zu ermöglichen.

Die Länge der Balkone ist innerhalb der Baubereiche nicht begrenzt. Einzelne Vorsprünge, Erker und Balkone dürfen die Mantellinien nicht überragen. Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen im Bereich von Verkehrsbaulinien bis zu 1.5 m über die Baubereiche hinausragen (analog § 100 Abs. 1 PBG).

Mit den Vorschriften wird sichergestellt, dass die Bauten im Strassenraum wie bisher präsent bleiben (Anbaupflicht an Verkehrsbaulinie ist auch erfüllt, wenn das Gebäude um maximal 1 m von der Verkehrsbaulinie abgerückt wird). Wichtige Merkmale sind die Orthogonalität der Bebauung und die Hochparterregeschoss, welche beibehalten werden müssen.

Die Bauten haben ein Hochparterregeschoss von mindestens 0.9 m ab gestaltetem Boden aufzuweisen. Bei Nichtwohnnutzungen ist kein Hochparterre auszubilden.

Zu «3.2 Bauliche Dichte»

Die maximal zulässige oberirdische Baumasse pro Baubereich ist im Situationsplan verbindlich festgelegt. Die Berechnung erfolgt aufgrund der jeweiligen massgeblichen Grundfläche und der Baumassenziffer von $3.74 \text{ m}^3/\text{m}^2$, auf die Festlegung der Baumassenziffer wird jedoch bewusst verzichtet, um spätere Unklarheiten (veränderte Bezugsflächen) zu vermeiden.

Die Festlegungen orientieren sich an den Bestimmungen der rechtskräftigen BZO (Arealüberbauung). Bei den drei Hochhäusern wird eine möglichst gleiche Volumetrie angestrebt.

Richtprojekt und Volumenstudie

Für die einzelnen Baubereiche wurde die für Arealüberbauungen maximal zulässige Baumassenziffer von 3.74 m³/m² festgelegt. Diese Festlegungen wurden mit dem Richtprojekt der Architekten-Kollektiv AG und Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten AG (Baubereiche F, G, H, I, K, L, M) sowie einer Volumenstudie für die Baubereiche A, B, C, D und E (siehe Beilagen Bericht) verifiziert.

Zulässige Baumasse und resultierende Baumassenziffer

Baubereich	Zul. Baumasse [m ³]	Parzellenfläche [m ²]	Baumassenziffer [m ³ /m ²]
A	16'987	4'542	3.74
B	19'407	5'189	3.74
C	19'500	6'447	3.74
D	4'612		
E (KiGa)	7'570	2'024	3.74
F	8'368	16'042	3.74
G	6'572		
H	10'650		
I	6'601		
K	8'252		
L	10'581		
M	8'973		
Total	128'073	34'244	3.74

Differenz der zulässigen Baumasse gemäss BZO und mit Gestaltungsplan

Eigen-tümerIn	Parzelle [m ²]	Gebäude	Baumasse Bestand [m ³]		Zulässige Baumasse [m ³]		Richt-projekt / Volumen-studie [m ³]
			gemäss GVZ	gemäss A-K*	BZO / AÜ	GP	
SVE	16'042	Haus F-M	49'660	49'660	59'997	59'997	59'018
SISKA	4'542	Hochhaus (Haus A)	15'365	14'847 (91%)	16'987	16'987 (87%)	16'983
Avadis	5'189	Hochhaus (Haus B)	15'269	14'407 (88%)	19'407	19'407 (100%)	19'479
Eisenbahner Baugenossenschaft	6'447	Hochhaus (Haus C)	16'960	16'206 (100%)	24'112	19'500 (100%)	19'409
		Haus D	3'595	1'997		4'612	4'524
Stadt Winterthur	2'024	KiGa (Haus E)	2'236	-	7'570	7'570	-
	502	Weg	-	-	-	-	-
Max. Differenz zwischen Hochhäusern				1'915 (12%)		2'513 (13%)	

* Die Baumasse im Bestand wurde von der Architekten-Kollektiv AG anhand der Daten der amtlichen Vermessung und von Luftbildern abgeschätzt. Davon ausgenommen sind die Gebäude im Besitz der Sulzer Vorsorgeeinrichtung, deren Baumasse auf den Angaben der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) beruht.

zu "3.3 Gesamthöhe"

Zu Gunsten einer städtebaulich überzeugenden Gestaltung wird pro Baubereich eine Gesamthöhe mittels Höhenkoten definiert. Diese Festlegung geht allfälligen Höhenbegrenzungen infolge Baulinien (§ 270 Abs. 2 PBG) vor.

Auf den Parzellen der Sulzer Vorsorgeeinrichtung SVE sind die festgelegte Masse auf das Richtprojekt abgestimmt, wobei pro Baubereich ein Spielraum von ca. 0.5 m eingerechnet wurde. Dieser Spielraum ist ausreichend, um allfällige Änderungen vornehmen zu können. Er ist aber genügend eng berechnet, um den Charakter des Richtprojekts zu sichern.

In den Baubereichen A–C sind Hochhäuser zulässig. Die festgelegte Masse orientieren sich an den Bestandesbauten. Die Geschosshöhe wird auf 9 Vollgeschosse begrenzt (heutige Geschosshöhe + 1).

Die Gebäudehöhen basieren auf den folgenden Werten (in GP-Bestimmungen werden gerundete Gesamtwerte verwendet):

- Geschosshöhe: 2.9 m
- Sockel Hochparterre: 1.5 m
- Dachbrüstung: 1.0 m

zu "3.4 Unterirdische Gebäude"

Unterirdische Gebäude sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche, mit Ausnahme des Verkehrsbauliniensbereichs, zulässig. Die bestehende Topographie muss bei der Platzierung beachtet werden. Sie haben zudem auf die zu erhaltenden Bäume sowie auf bestehende und zu planende Werkleitungskorridore Rücksicht zu nehmen. Unterirdische Gebäude, die neben den Hauptgebäuden unter der Umgebung liegen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

zu "3.5 Besondere Gebäude"

Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der festgelegten Baubereiche zulässig. Sie dürfen jedoch die Durchblicke zwischen den Häusern nicht schmälern, weshalb sie in einem definierten Abstand zu den Baubereichen stehen müssen. Die Regelung von Art. 73 BZO wird übersteuert.

zu "3.6 Nutzweise Baubereich E"

Im Baubereich E ist der Kindergarten platziert. Dieses Baufeld soll daher öffentlichen Nutzungen reserviert bleiben.

zu "3.7 Gewachsener Boden"

Das ursprüngliche, gewachsene Terrain wurde mit der erstmaligen Überbauung insbesondere im Bereich der Tiefgaragen verändert. Zur Klärung der Randbedingungen für die Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden verbindlich festzulegen.

zu "3.8 Terrainveränderungen"

Das zulässige Mass (1.5 m) für Abgrabungen gemäss der Art. 70 BZO wird für das Gestaltungsplangebiet übernommen. Auf den Zusatz der Bestimmung, wonach Abgrabungen nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen dürfen, wird jedoch verzichtet.

4.4 Freiraum

zu "4.1 Grundsatz"

Die unbestrittene Qualität der städtebaulichen Setzung der Bestandesbauten sind die Freiräume zwischen den jeweils im rechten Winkel zueinanderstehenden Wohnzeilen. Diese Häuserstellung erzeugt eine logische Folge von grosszügig dimensionierten Grünkammern um die drei Hochhausscheiben. Diese sind zwingend zu erhalten, weshalb sie mit einem Eintrag im Situationsplan gesichert werden.

Der Freiraum ist generell als offene und möglichst unversiegelte Grünfläche (nicht öffentlich) zu gestalten. Sie soll innerhalb des Areals nicht mit linearen Hecken abgegrenzt werden. Auch einzelnen Nutzern zugeordnete Aussenräume sollen die Atmosphäre der Parklandschaft nicht schmälern (z.B. keine geschlossenen Hecken).

zu "4.2 Bäume"

Der Baumbestand soll geschont und wo immer möglich erhalten werden. Dies wirkt sich auf die Anordnung der Tiefgarage und Baugruben sowie auf die Planung der Installationsflächen während den Bauarbeiten aus.

Bei neu gepflanzten Bäumen sollen auch einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden.

Um den Bestand der Bäume zu sichern und die Neupflanzung von Bäumen gemäss dem Richtprojekt respektive dem Umgebungsplan (Baubewilligung) zu gewährleisten, sind die entsprechenden gegenseitigen Näherpflanzrechte einzuräumen.

4.5 Verkehr

zu "5.1 Öffentlicher Fussweg"

Der bestehende Fussweg entlang der Parzelle MA105 ist für die Quartierserschliessung von grosser Bedeutung und muss deshalb in seiner Funktion erhalten bleiben. Für die Verlegung ist ein Projekt nach Strassengesetz erforderlich. Die Kosten und die Anpassung der Grundstücksverhältnisse sind aufgrund des Projektes zu ermitteln. Kostenträger ist der Verursacher.

Es wird eine zusätzliche Fusswegverbindung zwischen den Baubereichen A, F, G und H in Nord-Süd-Richtung ausgeschieden. Da gemäss Ziffer 4.1 auf dem Areal keine Einzäunung erwünscht ist, wird das Areal faktisch aber auch an weiteren Stellen querbar sein. Auf eine Sicherung der Fusswegverbindung mittels Dienstbarkeit (inkl. Regelung von Unterhalt und Haftung durch die Stadt Winterthur) wird verzichtet.

zu "5.2 Abstellplätze"

Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Autos, Motorräder und Velos ist die massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden. Die Anzahl Abstellplätze ist um den Faktor der Mehrnutzung zwischen Regelbauweise und der erhöhten Ausnützung zu reduzieren, d.h. es dürfen insgesamt nicht mehr Abstellplätze als bei einer Bebauung nach Regelbauweise (BMZ 3.4) erstellt werden. Wird die maximale Baumasse konsumiert (BMZ 3.74), entspricht dies somit einem Faktor von $3.4/3.74 \approx 0.91$. Wird von 1 Parkplatz pro Wohnung ausgegangen, heisst dies z.B. dass pro 100 Wohnungen mindestens 30 (statt 33) Abstellplätze realisiert werden müssen und maximal 65 (statt 71) Abstellplätze realisiert werden dürfen.

Zu Gunsten der Freiraumplanung sind die Autoabstellplätze in den Tiefgaragen anzuordnen. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind die Besucherparkplätze, die auch oberirdisch angeordnet werden können. Diese müssen sich ins Freiraumkonzept eingliedern.

Die bestehenden Tiefgaragen sowie die bestehenden oberirdischen Abstellplätze dürfen beibehalten werden (maximale Parkplatzzahl darf pro Eigentümer nicht überschritten werden).

zu "5.3 Zu-/Wegfahrt Tiefgaragen"

Die Lage der Tiefgaragenzufahrten ist im Situationsplan definiert.

4.6 Umwelt

zu "6.1 Lärm"

Das Planungsgebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Bei den Wohnungen sind die entsprechenden Immissionsgrenzwerte einzuhalten (Tag: 60 dB, Nacht: 50 dB). Die Tiefgarage als neue ortsfeste Anlage muss die strengeren Planungswerte einhalten (Tag: 55dB, Nacht: 45 dB).

Gemäss Lärmgutachten (siehe Beilage) halten die Emissionen der Tiefgaragen der Baubereiche F-M die massgebenden Planungswerte bei allen Empfangspunkten ein. Die Tiefgaragen der Baubereiche A-E müssen spätestens bei der Baueingabe detailliert beurteilt werden.

Gemäss USG und LSV sind Einwirkungen vorsorglich zu begrenzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 7 Abs. 1a LSV). Falls die PW wie vorliegend eingehalten sind, gelten zusätzliche Massnahmen dann als wirtschaftlich tragbar, wenn sich mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion erreichen lässt.

Im Fall der vorliegenden Tiefgaragen sind die folgenden Verbesserungen zu prüfen und – wenn dies mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist - zu realisieren:

- Überdeckung der Einfahrten
- Schallabsorbierende Verkleidungen
- Regenrinnen lärmarm ausgestalten

zu "6.2 Energetische Anforderungen Neubauten"

Die Grundeigentümer beabsichtigen, energetisch hochwertige Bauprojekte zu realisieren, die den heutigen Standards entsprechen. Die Gebäude sollen einen geringen Heizwärmebedarf aufweisen.

Zudem soll bei der Wahl der Energieträger für den Bedarf an Raumwärme und für die Warmwasseraufbereitung ein hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder Abwärme angestrebt werden.

Die Bauten haben die zum Zeitpunkt der Baubewilligung für Arealüberbauungen mit Ausnützungsbonus geltenden Energieanforderungen zu erfüllen. Stand April 2020 entspricht dies dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040, dem Minergie P®-Standard oder dem Minergie-P®-Standard vergleichbaren Standards (gemäss Stadtratsbeschluss «Festsetzung von Energie-Standards bei Planungs- und Baubewilligungsverfahren und bei Landverkäufen und Landabgaben im Bau-recht durch die Stadt Winterthur» vom 26.02.2014 (SR.14.118-2)).

zu "6.3 Lichtemissionen"

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) "Einwirkungen von Strahlen". Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtemissionen vermieden werden. Das ARE empfiehlt, hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen", das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen.

Es sind unter anderem die folgenden fünf Grundsätze zu beachten:

- Notwendigkeit: Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.
- Ausrichtung: Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.
- Lichtlenkung: Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.
- Helligkeit: Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.
- Lichtsteuerung: Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.

Die geplanten Aussenraumbelichtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden.

zu "6.4 Hochwasserschutz"

Aufgrund der Hochwassergefährdung werden von Seiten des Kantons bei Neubauten Hochwasserschutzmassnahmen mindestens vor einem 300-jährlichen Hochwasser (HQ300) gefordert. Bei Sonderrisikoobjekten muss zudem der Schutz vor einem Extremhochwasser (EHQ) geprüft werden

Da sich die Fliesstiefen gemäss Hochwasserschutzkonzept (siehe Beilagen) bei HQ300 und EHQ nicht unterscheiden, kann das Areal mit verhältnismässigem Aufwand bis zu einem EHQ geschützt werden.

Als geeignetste Lösung zum Schutz vor Hochwasser wird eine Abschirmung des Areals angesehen. So soll entlang der Endlikerstrasse darauf geachtet werden, dass bei allen Zufahrten, ausgehend vom tiefsten Punkt der Strasse, zuerst eine Höhe von 25 cm überwunden wird (überhöhte Zufahrten). Damit kann verhindert werden, dass Wasser von der Strasse zu den Gebäudeöffnungen und zu den Tiefgaragenabfahrten gelangt. Bei den Zufahrten von der Strasse "Am Bach" ist eine Überhöhung von 10 cm ausgehend vom Strassenniveau vorzusehen. Diese Massnahmen bilden so ebenfalls einen wirksamen Schutz gegen Oberflächenabfluss.

4.7 Etappierung

Die Bestandesbauten weisen unterschiedliche Gebäudealter auf. Damit unterscheiden sich auch die zeitliche Dringlichkeit für bauliche Massnahmen resp. die Entwicklungsabsichten der einzelnen Grundeigentümer voneinander. Aus diesem Grund ist eine Etappierung zulässig. Mit der Baueingabe ist jedoch der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung nicht nachteilig beeinflusst.

4.8 Schlussbestimmung

zu "8.1 Ausserkraftsetzung Grundeigentümergebietbauordnung"

Der vorliegende Gestaltungsplan „Am Bach - Mitte“ korrigiert die Planungsunsicherheit, welche aus der Koexistenz der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung und dem Quartierplan „Endliker“ mit zugehöriger Grundeigentümergebietbauordnung entsteht. Die öffentlich-rechtlich wirkende Grundeigentümergebietbauordnung vom 3. Juni 1965 (RRB 4388 vom 25. November 1965) wird damit im Geltungsbereich des Gestaltungsplans formell ausser Kraft gesetzt.

Die Grundeigentümer innerhalb des Gestaltungsplanes regeln die rechtlichen Aspekte in einer separaten Vereinbarung.

zu "8.2 Inkraftsetzung Gestaltungsplan"

Der private Gestaltungsplan "Am Bach - Mitte" schafft die Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung, die ortsbaulich überzeugend ist und sowohl die Anforderungen der Stadt Winterthur als auch der Grundeigentümer erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse der privaten Planungsträger sind aufeinander abgestimmt.

5 AUSWIRKUNGEN

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Städtebau

Es wird sichergestellt, dass die im Richtprojekt ermittelte städtebau-lich hochstehende Lösung realisiert werden kann. Das orthogonale Bebauungsmuster aus den 1960er Jahren wird auf dem gesamten Areal beibehalten. Auch für die drei Hochhäuser, für welche heute noch keine konkreten Entwicklungsabsichten bestehen, werden klare und verbindliche Gestaltungsprinzipien festgelegt.

Nutzung

Das Areal kann zeitgemäss entwickelt und verdichtet werden, ohne dass der Charakter der ursprünglichen Bebauung verloren geht. Der Standort des Kindergartens wird gesichert und dabei auch ein angemessener Entwicklungsspielraum für zukünftige Ausbauten gewährt.

Freiraum

Der Gestaltungsplan sichert den Erhalt der parkartigen Aussenräume entlang der Strassen, der grossen arealinternen Kammern sowie des grossen Baumbestands. Diese bilden zentrale Qualitätsmerkmale des Areals «Am Bach – Mitte».

Erschliessung

Die Erschliessungsflächen werden minimal gehalten. Die Abstellplätze werden mit Ausnahme der Besucherplätze unterirdisch angeordnet. Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur. Das Verkehrsaufkommen soll möglichst gering gehalten werden.

Umwelt

Die Erhöhung der baulichen Dichte an dieser gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage leistet einen Beitrag zur inneren Verdichtung und damit zur Verminderung der Zersiedelung und der Umweltbelastung.

6 MITWIRKUNGSVERFAHREN

6.1 Öffentliche Auflage

Einwendungsverfahren

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 11. Dezember 2020 bis 9. Februar 2021 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten sich alle Personen zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.

Während der Auflagefrist gingen zwei Anträge ein. Die Anliegen wurden eingehend geprüft. Soweit die Grundeigentümerinnen und die Stadt sich der Meinung der EinwenderInnen ganz oder teilweise anschliessen konnten, wurden die Planungsunterlagen entsprechend angepasst.

Antrag 1.1

Situationsplan
Legende

Es wird beantragt die Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Baubereich K aus folgenden Überlegungen an einem anderen Ort zu bauen:

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist enorm gefährlich für die Kindergartenkinder auf ihrem Weg in den Kindergarten. Der Kindergarten hat zwei Zugänge, welche unten im Plan mit roter Farbe und der Nummer 1 eingezeichnet sind. Beim Zugang von der Strasse Am Bach her ergibt sich eine sehr gefährliche Verkehrssituation für die Kindergartenkinder. Das Trottoir befindet sich auf der anderen Seite der Strasse. Dies bedeutet, dass die Kinder vom Kindergarten her, um auf das sichere Trottoir zu gelangen, die Strasse Am Bach überqueren müssen. Leider befinden sich beim Ausgang des Kindergartens auf der Strasse Am Bach auf dem Weg auf das sichere Trottoir Parkplätze der blauen Zone, eingezeichnet unten auf dem Plan mit blauer Farbe und der Nummer 2. Deshalb können die Kinder nicht direkt auf das Trottoir gerade über die Strasse gelangen, sondern sie müssen quer, unten mit oranger Farbe und der Nummer 3 eingezeichnet, über den Baubereich K gehen.

Die Verkehrssituation für die Kinder wird mit der Tiefgaragenein- und -ausfahrt erheblich gefährlicher, weil sie nun unmittelbar neben der Ein- und Ausfahrt die Strasse überqueren müssen und daher nicht nur rechts und links schauen müssen, ob ein Auto kommt, sondern auch noch bei der Ein- und Ausfahrt. Es ergibt sich daher eine Dreierkreuzung, welche zu überqueren ist. Die Situation wird noch gefährlicher, indem ein Baum und die Abfallcontainer direkt zwischen dem Ort der Strassenüberquerung der Kinder und der Ein- und Ausfahrt platziert wird, unten eingezeichnet mit violetter Farbe und der Nummer 4.

Zusammengefasst müssen die Kinder des Kindergartens um nach Hause zu gelangen, welcher in Zukunft sogar zweigeschossig ausgebaut werden soll und daher relativ viele Kinder fassen kann, die Strasse an einer Dreierkreuzung überqueren. Die Sicht ist jedoch durch den Baum und vor allem durch die Abfallcontainer so eingeschränkt, dass sie die Ein- und Ausfahrt nicht beurteilen können und auch die Autofahrer keine Chance haben ein Kind hinter den Containern rechtzeitig zu erblicken.

Bereits heute sind immer wieder sehr gefährliche Situationen zu beobachten weil die Kindergartenkinder ohne zu halten über die Strasse rennen. Heute haben die Autofahrer noch eine Chance die Kinder rechtzeitig zu entdecken. Mit der neuen Situation der Ein- und Ausfahrt haben zum einen die Autofahrer keine Chance die Kinder noch rechtzeitig zu sehen, wenn sie auf die Strasse kommen, da sie auch je nach Situation in einem toten Winkel des Autos sind. Zum andern entsteht für ein Kindergartenkind eine hoch komplexe Verkehrssituation welche sehr schnell falsch eingeschätzt werden kann.

Diese Garagenein- und -ausfahrt sollte deshalb beim Baubereich I zu bauen, unten eingezeichnet mit gelber Farbe und der Nummer 5. Zum anderen ist auch noch zu überlegen, ob die Strasse Am Bach nicht zu einer «Begegnungszone Zone 20» umgezont werden sollte, um wie in den Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG «die zentralen Qualitätsmerkmale des Areals «Am Bach – Mitte» wie die parkartigen Aussenräume entlang der Strasse Am Bach» noch besser aufzuwerten und damit das ganze Quartier.



Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die betreffende Erschliessung der Tiefgarage wurde nochmals hinsichtlich aller relevanten Themengebiete (Verkehrssicherheit, Lärm, Objektschutz, Brandschutz, Städtebau, Werkleitungen) überprüft. Aufgrund der umfassenden Interessensabwägung wurde entschieden an der geplanten Erschliessungslösung festzuhalten.

Über die betroffene Einfahrt werden lediglich 34 Abstellplätze erschlossen. Ausgehend von einem induzierten Verkehrsaufkommen von 2.5 Fahrten pro Abstellplatz und Tag resultieren so insgesamt nur rund 85 Fahrten pro Tag oder maximal 10 Fahrten pro Stunde. Der Einfluss der Tiefgaragenausfahrt auf die vorliegende Verkehrssituation wird daher als sehr gering eingeschätzt.

Aus Sicht der Verkehrsplanung ist die geplante Anschlussituation zudem nicht als unsicher zu beurteilen. Beim vorliegenden Projektstand wird in erster Linie die optimale Lage der Erschliessung gesucht, jedoch noch nicht die Details der Anschlussituation definiert. Es wird sodann erst im Rahmen des Bauprojektes die Schnittstellen an die Strasse detailliert ausgearbeitet und die verschiedenen Anforderungen an die Verkehrssicherheit detailliert berücksichtigt.

Es ist festzuhalten, dass die Lage von Erschliessungen ausserhalb von Kurven- und Knotenbereichen optimale Voraussetzungen zur Erstellung einer sicheren und übersichtlichen Anschlussstelle für alle Verkehrsteilnehmenden schafft, je übersichtlicher der Streckenverlauf, desto sicherer.

Die Durchwegung des Areal fällt mit allen bautechnisch verhältnismässigen Lösungen zur möglichen Erschliessung der Tiefgaragen zusammen. Daher ist den Anschlussituationen für jegliche Verkehrsträger im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojektes eine hohe Aufmerksamkeit zu schenken.

Das Verschieben oder Zusammenlegen von TG-Zufahrten zugunsten der Verkehrssicherheit ist entsprechend nur dann sinnvoll, wenn die Situation insgesamt deutlich optimiert werden kann, dies gilt verstärkt, wenn die Fahrzeugbewegungen auf einen Punkt konzentriert werden. Die diskutierten Varianten der Erschliessung der unterirdischen Parkierung sehen eine Verschiebung der bezüglich der Verkehrssicherheit kritisierten Anschlussstelle zwischen den Baubereichen L und K in den nordwestlich gelegenen Kurvenbereich oder durch eine zweispurige Rampe, ermöglicht durch eine unterirdische Verbindung mit der im Baubereich M gelegenen Tiefgarage.

Durch die Verschiebung der Erschliessung in Kurvenbereiche würde die Verkehrssicherheit ohne Zwang beeinträchtigt. Die kombinierte TG-Erschliessung über eine 2-spurige Rampe konzentriert die Fahrzeugbelastung an einen Ort und verschärft dort den Konfliktpunkt MIV - Langsamverkehr.

Aus städtebaulicher Sicht erscheinen beide der Lösungen, eine Doppelrampe oder zwei einspurige Garageneinfahrtsrampen, möglich. Im Falle einer doppelspurigen Rampe dominiert diese jedoch stark den Auftakt in die Siedlung an der Strasse Am Bach.

Betrachtet man ausserdem, dass die Kinderkrippe von Kindern aus dem umliegenden Umfeld besucht wird, so muss man zum Schluss kommen, dass die meisten Zielorte nicht im Süden der Siedlung, bei der angezweifelten Rampe, sondern eindeutig im Osten, Westen und Norden liegen. Im Süden der Krippe befindet sich nur eine Reihe von Einfamilienhäusern, die von den Kindern nicht überwiegend frequentiert werden und anschliessend folgt eine Erholungs- und Landwirtschaftszone.

Die Wege der Kinder sind also eher in Richtung Westen und Osten zu suchen. Auf dem Weg im Osten, bei einer zweispurigen Garagenrampe, würden dann die Kinder eine Verkehrskonzentration antreffen, die sogar gefährlicher als bei verteilten Rampen sein dürfte.

Aus diesem Grund wird auf eine Verlegung resp. Zusammenschluss der Tiefgaragenein-/ausfahrten verzichtet.

Die heutige Situation mit Sichtbehinderungen durch Container, Bäume und Abstellplätze auf der Strasse ist jedoch in der Tat unbefriedigend.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung wird die Sicht im Bereich der Containeranlage verbessert. Die bestehenden Bäume können nicht entfernt werden, da diese als erhaltenswert eingestuft wurden.

Antrag 1.2

Mehrwertausgleich

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan (GP) wird anhand der geltenden BZO laut Gesuchstellerin keine Mehrnutzung geschaffen (vgl. Kapitel 2.5. Mehrwertausgleich). Die Mehrausnutzung kommt über den Arealbonus (+10 %) zustande, der von 3.4 m³ auf 3.7 m³ erhöht wird. Gegenüber den Regelungen aus dem Quartierplan (QP) Endliker kann hingegen von einem Mehrwert ausgegangen werden, der durch einen Mehrwertausgleich abgegolten werden muss. Die Planungsunsicherheit, die mit dem neuen GP behoben wird, ist zusätzlich als Mehrwert anzurechnen.

Der Mehrwert gegenüber dem geltenden QP und die neu erhaltene Planungssicherheit durch verschiedene Massnahmen zu den Themen Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit ist auszugleichen.

Sozialverträglichkeit

- a) Mehr Wohnungen statt grösserer Wohnungen mit höherem Standard. Das Quartier zeichnet sich aus durch eine gute Durchmischung bezüglich Alter, Herkunft und Wohnformen der Bewohnenden. Die Mietpreise sind bezahlbar und die Wohnungen weisen einen normalen Standard auf. Wenn mit dem neuen QP verdichtet werden soll (wie mehrfach erwähnt wird), muss der Standard der Wohnungen erhalten bleiben und es sollen zusätzliche Wohnungen geschaffen werden - statt mehr Wohnraum pro Einheit.
- b) Erweiterungen und Sanierungen statt Leerkündigungen und Abbruch (siehe Antrag 1.5)
- c) Sanierungen bei laufenden Mietverträgen
Sanierungen können im bewohnten Zustand ausgeführt werden – oder wie bereits an anderen Orten erfolgreich erprobt - bei laufenden Mietverträgen aber in Abwesenheit der MieterInnen. Damit erhalten die MieterInnen die Möglichkeit ihre Wohnungen nach dem Umbau wieder zu beziehen und allfällige Mietzinserhöhungen bleiben transparent.

Nachhaltigkeit

- a) Wärmeerzeugung auf der Basis von erneuerbaren Energiequellen (siehe Antrag 1.4)
- b) Kein Abriss von Gebäuden bei einer weiteren Lebensdauer von 20 Jahren (siehe Antrag 1.5)
- c) Ausarbeitung eines Konzepts für eine autoarme Siedlung und Beschränkung der max. Anzahl an Parkplätzen (siehe Antrag 1.3)

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die Konsumation des Arealbonus ist nicht Teil des Mehrwertausgleiches (vgl. Erläuterungen zur Mehrwertausgleichsverordnung: "Arealüberbauungen sind keine Planungsmassnahme im Sinne des Mehrwertausgleichs und somit nicht betroffen." zu Art. 6 MAV Verkehrswert).

Zahlreiche der erwähnten Aspekte werden zudem berücksichtigt, respektive der Entscheid für einen Ersatzneubau anstelle einer Sanierung ist wohlüberlegt.

Antrag 1.3

Parkierung

Es ist ein Konzept für eine autoarme Siedlung zu erstellen und umzusetzen. Die max. Anzahl an Parkplätzen ist zu beschränken.

Das Gebiet liegt sehr zentral und ist gut erschlossen. Es soll zukunftsgerichtet und „autoarm“ entwickelt werden zur Steigerung der Lebensqualität in den Quartieren. Insbesondere der Bau einer großen Tiefgarage ist sowohl in ökologischer als auch sozialer Hinsicht nicht wünschenswert. Der Bau einer Tiefgarage bindet viele Graue Energie - neben einem großen finanziellen Aufwand, der sich massiv auf die Wohnungsmieten niederschlägt und damit das Wohnungsangebot verteuert.

Entscheid

Das Anliegen ist bereits berücksichtigt.

Die Regelung im Gestaltungsplan richtet sich nach der gesetzlichen Grundlage der Stadt Winterthur (Parkplatzverordnung). Die darin definierten Maximalwerte sind bereits sehr eingeschränkt. Der Gestaltungsplan sieht zusätzlich vor, dass maximal die gemäss Grundordnung zulässigen Abstellplätze realisiert werden dürfen. Dies entspricht bei Vollausbau einer zusätzlichen Reduktion von ca. 10%.

Antrag 1.4

Umwelt, Einwand 1

Die Anlagen zur Wärmeerzeugung sollen durch erneuerbare Energiequellen gespeisen werden.

Bei der Wahl der Energieträger muss nicht nur ein hoher Anteil an erneuerbarer Energie gewährleistet werden, sondern das Heiz- und Warmwassersystem soll komplett darauf ausgerichtet werden. Sollten die Ziele einer Netto-Null-CO₂-Strategie mittel- bis langfristig greifen, müssen hier beim Austausch von Wärmeanlagen klare Richtlinien gesetzt werden. Der GP orientiert sich auch an kantonalen und eidgenössischen Vorschriften. Trotzdem kann hier ein Eingeständnis zu einer fortschrittlichen, nachhaltigen Entwicklung gemacht werden, die bei der Entscheidung für ein Wärmesystem den Ausschlag geben soll.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Der Gestaltungsplan erklärt die in der Stadt Winterthur an Arealüberbauungen gestellten Energieanforderungen als verbindlich. Stand heute entspricht dies der Einhaltung des SIA-Effizienzpfads Energie 2040, den Minergie-P-Standards oder einem äquivalenten Standard.

Mit der Einhaltung dieser strengeren Vorschriften wird den Anforderungen gemäss § 71 PBG entsprochen.

Die Bestimmungen zur Energie wurden bewusst offen formuliert und dynamisch an die jeweils gültigen Energieanforderungen der Stadt gekoppelt, da angesichts der sehr unterschiedlichen Realisierungshorizonten der Bauten eine zu starke Einschränkung nicht zweckmässig ist.

Antrag 1.5

Umwelt, Einwand 2

Ein Abbruch von bestehenden Gebäuden, deren Lebensdauer noch mindestens 20 Jahre sind zu verhindern.

Die bestehenden Gebäude sollen erweitert und saniert und nicht leer gekündigt und angebrochen werden. Dies einerseits aus ökologischen Gründen (siehe Grundlagenbericht von Infrac & Quantis zur Netto-Null-Treibhausgasemissionen der Stadt Zürich) und andererseits aus sozialen Gründen. Das Quartier lebt und es herrscht ein guter Zusammenhalt und eine ausgewogene soziale Durchmischung.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Der Gestaltungsplan bezweckt die Ermöglichung einer zeitgemässen Nachverdichtung innerhalb des Areals.

Er stellt kein konkretes Bauprojekt für die einzelnen Grundstücke dar. Der Realisierungshorizont der einzelnen Bauten ist denn auch sehr unterschiedlich und richtet sich nach dem Zustand der jeweiligen Bausubstanz und Immobilienstrategie der einzelnen Grundeigentümer.

Eine etappierte Realisierung und damit schrittweise Quartiererneuerung ermöglichen auch den Fortbestand der sozialen Durchmischung und eines gesunden Quartierzusammenhalts.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 24. März 2021 Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Es sind insgesamt 15 Anträge eingegangen, welche im Folgenden behandelt werden.

Unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht erwähnten Auflagen, wird die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und somit gemäss § 5 PBG als genehmigungsfähig eingestuft.

Antrag 2.1

Situationsplan
Wegparzelle Kat.-Nr. MA105

Auf dem Titelblatt werden nicht sämtliche den Geltungsbereich umfassenden Grundstücke gelistet. Es fehlt unter anderem das im Eigentum der Stadt Winterthur gelegene Grundstück Kat. Nr. MA105 (Wegparzelle). Im Situationsplan wird zudem die zugehörige Kat. Nr. MA105 von der Signatur «Öffentlicher Fussweg» überlagert beziehungsweise verdeckt.

Auf dem Titelblatt sind sämtliche den Geltungsbereich umfassenden Grundstücke zu listen. Die Signatur «Öffentlicher Fussweg» ist so anzuordnen, dass die Kat. Nr. des Grundstücks MA105 (Wegparzelle) ersichtlich ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Entscheid

Das Grundstück Kat.-Nr. MA105 wurde ergänzt. Die restlichen Parzellen sind vollständig aufgelistet.

Antrag 2.2

Situationsplan
Bestehende Gebäude

Ziffer 3.1 Baubereiche legt fest, dass die bestehenden Gebäude abgebrochen werden dürfen. Im Situationsplan ist lediglich das Richtprojekt dargestellt. In Situationsplan und Legende sind die, innerhalb des privaten Gestaltungsplans, bestehenden Gebäude nachzutragen und als eigentliche Festlegung aufzunehmen.

Situationsplan und Legende sind im Sinne der Erwägungen nachzuführen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die bestehenden Gebäude wurden im Situationsplan und der Legende als Festlegung ergänzt.

Antrag 2.3

Situationsplan
Öffentlicher Fussweg Ziff. 5.1

Die Maschenweite bei Fusswegnetzen sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Damit das Gebiet auch für den öffentlichen Fussverkehr eine genügende Durchlässigkeit aufweist, sollte mindestens ein zusätzlicher öffentlicher Weg in Nord-Süd-Richtung eingeführt werden.

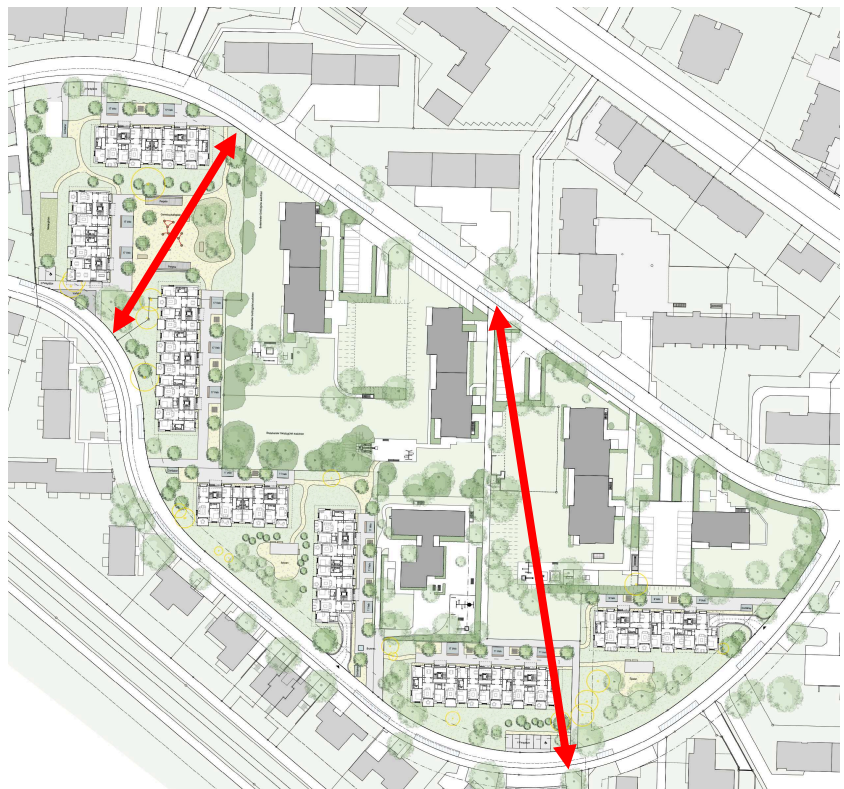
Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Es wird eine zusätzliche Fusswegverbindung zwischen den Baubereichen G und H in Nord-Süd-Richtung ausgeschieden. Da gemäss Ziffer 4.1 auf dem Areal keine Einzäunung erwünscht ist, wird das Areal faktisch an verschiedenen Stellen querbar sein.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass südlich des Areals der Mattenbach verläuft, welcher nur westlich des Areals via den Waldegweg oder östlich des Areals via die Waldeggstrasse überquert werden kann. Nördlich des Areals schliesst der bestehende öffentliche Weg an die einzige vorhandene Querungsmöglichkeit in Richtung Tösstalstrasse an. Es wird daher in Frage gestellt, ob überhaupt ein reelles Bedürfnis nach der geforderten Verbindung besteht.

Auf eine Sicherung der Fusswegverbindung mittels Dienstbarkeit (inkl. Regelung von Unterhalt und Haftung durch die Stadt Winterthur) wird verzichtet.



Antrag 2.4

Bestimmungen
Ziff. 1.4 Verhältnis zum übergeordneten
Recht

Solange eine durch die Stadt harmonisierte Bau- und Zonenordnung (BZO) nicht rechtskräftig genehmigt ist, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 1. Juli 2015 zu beurteilen. Da die Stadt Winterthur ihre BZO noch nicht an die neuen Baurechtsbegriffe angepasst hat, wird in Ziffer 1.4 der Bestimmungen zurecht hinsichtlich der Baubegriffe auf das PBG in der Fassung vor dem 28. Februar 2017 Bezug genommen.

Wo der Gestaltungsplan hingegen keine Festlegungen trifft, wird jedoch auf die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur verwiesen. Der dynamische Verweis auf die BZO ist zulässig, sofern im Gestaltungsplan die Begriffe und Masse abschliessend definiert und festgelegt werden.

Weiter wird auch in Ziffer 8.1 der Schlussbestimmungen nochmals Bezug zum übergeordneten Recht genommen. Auf den entsprechenden Hinweis kann verzichtet werden, da dieser abschliessend in Ziffer 1.4 geregelt ist.

Der zweite Satz in Ziffer 8.1 Ausserkraftsetzung Grundeigentümerbauordnung ist zu streichen, da das Verhältnis zum übergeordneten Recht abschliessend in Ziffer 1.4 geregelt ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der dynamische Verweis wird durch einen Verweis auf die aktuelle BZO ersetzt (3. Oktober 2000, Stand 7. November 2016).

Der letzte Satz in Ziffer 8.1 wird gestrichen.

Antrag 2.5

Bestimmungen
Ziff. 3.1 Baubereiche

Gemäss Ziff. 3.1 Abs. 2 der Bestimmungen wird geregelt, dass Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge ausser Ansatz fallen. Einzig beim Baubereich E wird festgelegt, dass bei Gebäudeteilen, welche die Gesamthöhe von 3.5 m überschreiten, der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern ist. Im Situationsplan wird für den nämlichen Baubereich eine zulässige Gesamthöhe von 7.0 m festgelegt. Es ist nicht schlüssig, dass sowohl in den Bestimmungen als auch im Situationsplan je von «Gesamthöhe» gesprochen wird und hierzu zwei unterschiedliche Massgaben festgelegt werden. Die Begriffe sind zu prüfen und die Bestimmungen gegebenenfalls dahingehend zu präzisieren, dass der unserer Ansicht nach vorhandene Widerspruch ausgeräumt wird.

Ziffer 3.1 Abs. 3 der Gestaltungsplanbestimmungen legt fest, dass die Bauten in den Baubereichen A, B und C jeweils mit ihren nordöstlichsten Gebäudeecken an die Verkehrsbaulinie «Endlikerstrasse» respektive Strasse «Am Bach» angebaut werden müssen. Aus dem Situationsplan sowie den Daten zur Amtlichen Vermessung ist nicht ersichtlich, wieso Bezug auf die Strasse «Am Bach» genommen wird, da die genannten Baubereiche einzig an die Endlikerstrasse grenzen. Es wird empfohlen zu prüfen, ob nicht auf den Hinweis «... *respektive Strasse «Am Bach»* ...» verzichtet werden kann.

Weiter wird in Ziffer 3.1 Abs. 5 der Gestaltungsplanbestimmungen in Anlehnung an § 100 Abs. 1 PBG festgelegt, dass wo Mantellinien mit Verkehrsbaulinien zusammenfallen, einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis 1.5 m über die Baubereiche hinausragen dürfen. Namentlich in Klammer gelistet werden in diesem Zusammenhang die Baubereiche H und I. Gemäss den Ausführungen zu den «Erläuterungen von Bestimmungen und Plan» (Kap. 4) im Bericht nach Art. 47 RPV könnte man davon ausgehen, dass die diesbezügliche Festlegung für sämtliche Baubereiche anwendbar ist. Einzig bei den planungsrechtlichen Bedingungen zu den Balkonen (vgl. Kap. 2, Art. 73 BZO) wird darauf hingewiesen, dass die Mantellinien (bzw. Verkehrsbaulinien) mit Ausnahme derjenigen in den Baubereiche H und I nicht durch Balkone überstellt werden dürfen. In diesem Zusammenhang nicht ersichtlich ist, wieso hier nicht auch der Baubereich G genannt wird. Dies da die südöstliche Gebäudeecke des Richtprojekts auch hier in den Baulinienbereich hineinragt. Die Bestimmung und/oder Ausführungen im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sind zu schärfen, damit eindeutig hervorgeht, wie die Anmerkung in der Klammer zu werten ist bzw. für welche Baubereiche die diesbezügliche Festlegung nun zur Anwendung gelangen sollen.

Aus den vorangehenden Ausführungen sind folgende Anträge abzuleiten:

- Der Widerspruch betreffend die für den Baubereich E im Situationsplan und den Bestimmungen differenziert festgelegten Gesamthöhen ist auszuräumen. Die Festlegung sind hinsichtlich der verwendeten Begriffe zu prüfen und zu präzisieren.
- Die Festlegung betreffend die einzelnen oberirdischen Gebäudevorsprünge, welche über die bezeichneten Mantellinien hinausragen dürfen, ist hinsichtlich derer Anwendung auf die Baubereiche zu schärfen. Andernfalls ist auf den in Klammern gesetzten Verweis auf die Baubereiche H und I zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

In Ziffer 3.1. Abs. 2 wird der Begriff Gesamthöhe beibehalten. Beim Mass "Gesamthöhe" in den Bestimmungen handelt es sich um das Mass, ab welchem der Mehrhöhenzuschlag gilt. Beim Mass im Situationsplan handelt es sich um die Regelung der maximal zulässigen Gesamthöhe. Ein Widerspruch ist nicht erkennbar, da es sich um zwei unterschiedliche Regelungsinhalte handelt, die beide erfüllt sein müssen.

Ziffer 3.1 Abs. 5 wird präzisiert, damit klar ist, dass sich die Regelung nur auf die Baubereiche G, H und I bezieht

Antrag 2.6

Bestimmungen
Ziff. 3.3 Gesamthöhe

Die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss § 58 PBG wird mittels Höhenkoten in m ü. M. je Baubereich im Situationsplan festgelegt (Abs. 1). Im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird ausgeführt, dass diese Festlegung allfälligen Höhenbegrenzung infolge Verkehrsbaulinien (§ 278 Abs. 2 PBG) vorgeht. Es wird empfohlen, die Bestimmung dahingehend zu präzisieren, dass bereits aus dieser hervorgeht, dass sich die Gebäudehöhe nicht durch die Verkehrsbaulinie bestimmt (§ 278 Abs. 1 PBG). Dies namentlich auch, da während der Geltungsdauer des privaten Gestaltungsplans «Am Bach Mitte» von einer Suspendierung der Verkehrsbaulinien abgesehen wird.

Für die Baubereiche A, B, C und E wird die mindestens bzw. maximal zulässige (Voll-)Geschosszahl abweichend von Ziffer 3.3 Abs. 1 der Bestimmungen weiter differenziert. Dabei wird für die Baubereiche A, B und C unter anderem festgelegt, dass keine Dach- und anrechenbare Untergeschosse gestattet sind. Hinsichtlich der Ausbildung von Dachgeschossen (bzw. Attikageschossen) ergeht indes bereits in Ziffer 2.2 Abs. 2 und 3 zu den Gestaltungsgrundsätzen die Regelung, dass Hauptgebäude keine Attikageschosse aufweisen dürfen. Es wird empfohlen, zu prüfen inwiefern auf den Hinweis zu den Dachgeschossen (Ziffer 3.3. Abs. 2 der Bestimmungen) verzichtet werden kann.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

In Ziffer 3.3 Abs. 1 wird ergänzt, dass die Höhenbegrenzung gemäss § 278 Abs. 2 PBG nicht zur Anwendung kommt.

Auf den Verweis auf Dachgeschosse in Ziffer 3.3 Abs. 2 wird verzichtet.

Antrag 2.7

Bestimmungen
Ziff. 3.5 Besondere Gebäude

Gemäss den Ausführungen im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV werden mit dem privaten Gestaltungsplan «Am Bach Mitte» die Regelungen von Art. 73 BZO zu den besonderen Gebäuden übersteuert, indem dieser unter anderem hinsichtlich deren Lage und deren Umfang differenzierte Festlegungen trifft. Da es sich bei den «einzelnen» besonderen Gebäuden um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, wird empfohlen zu prüfen, ob für solche nicht eine maximal zulässige Baumassenziffer festgelegt werden soll. Zumal aus den Festlegungen nicht ersichtlich ist, an welche maximal zulässige (oberirdische) Baumasse besondere Gebäude, deren Grundfläche gesamthaft 10% der massgeblichen Grundstücksfläche überschreiten, anzurechnen sind, da diese mit dem Gestaltungsplan je Baubereich festgelegt wird.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Begriff «einzelne» besondere Gebäude wird gestrichen. Stattdessen wird ein Maximum von 10% der massgeblichen Grundstücksfläche festgelegt. Diese sind nicht an die Baumasse anzurechnen. Eine Regelung an welche Baubereiche besondere Gebäude anzurechnen sind, entfällt somit.

Antrag 2.8

Bestimmungen
Hochwasser, Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum

Das Gestaltungsplangebiet wird von keinen öffentlichen Gewässern durchflossen oder begrenzt. Trotzdem bestehen im Gestaltungsplangebiet eine geringe sowie eine Restgefährdung durch Hochwasser (gelbe und gelb-weiße Bereiche gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 504 vom 3. August 2017).

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Mit der vorgesehenen Vergrösserung der maximal zulässigen Baumasse steigt das Schadenpotenzial und damit das Hochwasserrisiko (vgl. Kap. 4.3 des Planungsberichts zu Ziff. 3.2 der Bestimmungen).

Die geplante Bebauung umfasst ferner Sonderrisiko-Objekte mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial (vgl. «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser», AWEL, 2017, www.awel.zh.ch/objektschutz). Dem Hochwasserschutz ist daher besonders Rechnung zu tragen.

Mit einem Objektschutzkonzept ist darzulegen, welche Schutzmassnahmen mit dem Gestaltungsplan, das heisst in den Bestimmungen und dem Situationsplan, angeordnet werden (z. B. Festlegen von Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster, Lichtschächte, Lüftungsschächte, Tiefgaragen-Einfahrten/-Ausfahrten etc.), Festlegen von Mindesthöhen für Erdgeschosse, Festlegen von Terrainerhöhungen, Festlegen von Nutzungsbestimmungen für gefährdete Bereiche). Anhaltspunkte für Massnahmen an Bauten und Anlagen gibt der «Leitfaden

Gebäudeschutz Hochwasser» des AWEL, 2017 (insbesondere Kapitel 4 zur Platzierung von Gebäuden und Gebäudeöffnungen). Die Objektschutzmassnahmen sind mindestens auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300) mit permanenten, das heisst nicht mobilen Massnahmen auszulegen. Die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem Extremhochwasser (EHQ) ist zu prüfen und, sofern dies verhältnismässig ist, umzusetzen. Über das Ergebnis ist im Objektschutzkonzept Auskunft zu geben. Das Objektschutzkonzept soll Bestandteil des Berichts nach Art. 47 RPV sein.

Das Objektschutzkonzept ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Gebietsingenieur des AWEL (Wasserbau) zu erarbeiten.

Mit einem Objektschutzkonzept ist darzulegen, wie die Hochwassersicherheit im Gestaltungsplangebiet gewährleistet wird. Die notwendigen Massnahmen sind in den Bestimmungen und im Plan verbindlich festzulegen. Das Objektschutzkonzept ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Gebietsingenieur des AWEL zu erarbeiten und es soll Bestandteil des Berichts nach Art. 47 RPV sein.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Es wurde ein Objektschutzkonzept ausgearbeitet und dem Gestaltungsplan beigelegt. Die darin empfohlenen Massnahmen werden neu in den Bestimmungen Ziff. 6.4 gesichert.

Antrag 2.9

Bestimmungen
Ziff. 5.2 Abstellplätze

Betreffend die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Autos, Motorräder und Velos legt der private Gestaltungsplan fest, dass die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage (Parkplatzverordnung) zur Anwendung gelangen soll (Abs. 1). In Abs. 4 der Bestimmungen zu den Abstellplätzen wird indes explizit auf die Anforderungen an ein reduziertes Mobilitätskonzept gemäss Art. 8 der genehmigten jedoch noch nicht rechtskräftigen Parkplatzverordnung (PPVO) Bezug genommen. Betreffend die Bezugnahme einerseits auf die jeweils rechtskräftige PPVO im Zeitpunkt der Baueingabe andererseits der Verweis auf Art. 8 der genehmigten jedoch noch nicht rechtskräftigen PPVO birgt einen gewissen Widerspruch. Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Anforderungen an ein reduziertes Mobilitätskonzept nicht direkt in die Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan aufzunehmen sind.

Weiter können gemäss Abs. 4 Autoabstellplätze für Besucher, Kunden und Lieferanten unter- und/oder oberirdisch angeordnet werden.

Die Standorte der oberirdischen Parkierung sind als Pakete im Situationsplan entlang der Endlikerstrasse zu verorten. Wir empfehlen ausserdem, eine maximale Anzahl festzulegen, damit

sichergestellt werden kann, dass nicht die ganze Umgebung entlang der Strasse als Parkierung genutzt wird.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Da für die Baubereiche A-E noch kein konkretes Bauprojekt vorliegt, können auch die oberirdischen Abstellplätze noch nicht verortet werden. Es wird jedoch neu festgelegt, dass höchstens 10% aller Abstellplätze oberirdisch angeordnet werden dürfen (entspricht Anzahl Parkplätze für Besuchende und Kundschaft gemäss PPVO Stadt Winterthur).

Hinweis: Die neue Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur ist seit dem 1. September 2020 in Kraft.

Antrag 2.10

Bestimmungen
Ziff. 5.2 Abstellplätze

Die E-Mobilität leistet einen wichtigen Beitrag bei der angestrebten Reduktion der verkehrsbedingten CO₂-Emissionen.

Es ergeht der Hinweis, dass bei den unterirdischen Autoabstellplätzen die technischen Voraussetzungen für die Einrichtung von Lade-Infrastrukturen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z.B. Elektrofahrzeuge) zu berücksichtigen und vorzusehen sind. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren.

Aus Sicht Veloverkehr werden die Bestimmungen zu den vorgesehenen Veloabstellplätzen und die Vorgabe, dass diese ebenerdig anzuordnen oder fahrend erreichbar sind, begrüsst.

Gemäss Richtprojekt sind die Veloabstellplätze grossmehrheitlich im Untergeschoss angeordnet und durch die Tiefgaragenzufahrt und durch die Tiefgarage erreichbar. Die Ausführung der Rampe und die Zufahrten zu den Veloabstellplätzen in den einzelnen Untergeschossen der Gebäude sind besonders sorgsam zu planen, damit die Velofahrenden die Abstellplätze fahrend und sicher erreichen können (Steigung der Rampe, Fahrspuren in der Garage, Türen usw.).

Analog zu den Motorfahrzeugabstellplätzen empfehlen wir auch für die Veloabstellplätze die technischen Voraussetzungen für Lade-Infrastrukturen für die Nutzung von Velos mit Elektroantrieb (E-Bikes) zu berücksichtigen und vorzusehen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Ziff. 5.2 wurde entsprechend ergänzt.

Antrag 2.11

Bestimmungen
Ziff. 6 Umwelt, Strassenlärm

Hinsichtlich Strassenlärm durch die Tösstalstrasse (Kantonsstrasse) sind die IGW der ES II gemäss Grobabschätzung durch die Fachstelle Lärmschutz in einem Abstand von 100 m eingehalten. Ein Nachweis zur Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen.

Antrag 2.12

Bestimmungen
Reduzierte Parkplatzzahl

Im Sinne der Vorsorge ist eine Begrenzung im Gestaltungsplan auf die minimal erforderliche Parkplatzzahl sinnvoll und zweckmässig. Dafür spricht einerseits die hohe Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr (Güteklasse B), andererseits wird man auch dem Ziel gerecht, das Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten.

Im Sinne der Vorsorge ist die Parkplatzzahl auf die minimal erforderliche Anzahl zu beschränken.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die Regelung im Gestaltungsplan richtet sich nach der gesetzlichen Grundlage der Stadt Winterthur (Parkplatzverordnung). Die darin definierten Maximalwerte sind bereits sehr eingeschränkt. Die Erschliessungsgüte wird dabei bereits via den Reduktionsgebieten gemäss Reduktionsplan berücksichtigt.

Der Gestaltungsplan sieht zusätzlich vor, dass maximal die gemäss Grundordnung zulässigen Abstellplätze realisiert werden dürfen. Dies entspricht bei Vollausbau einer zusätzlichen Reduktion von ca. 10%.

Die Grundeigentümer erachtet diese Regelung deshalb in Absprache mit den städtischen Behörden als zweckmässig und sehen von einer darüber hinausgehenden Reduktion ab.

Antrag 2.13

Bestimmungen
Zu-/Wegfahrt Tiefgarage

Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Konzentration der Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen anzustreben, die sich über einen möglichst kurzen Weg vom übergeordneten Strassennetz aus erreichen lassen. Durch den Verzicht auf die nachstehend genannte Zu- und Wegfahrt lassen sich Fahrten auf der untergeordneten Quartierstrasse Am Bach vermeiden.

Auf die Bezeichnung der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage in der Quartierstrasse Am Bach im Bereich zwischen den Baubereichen K und L ist zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

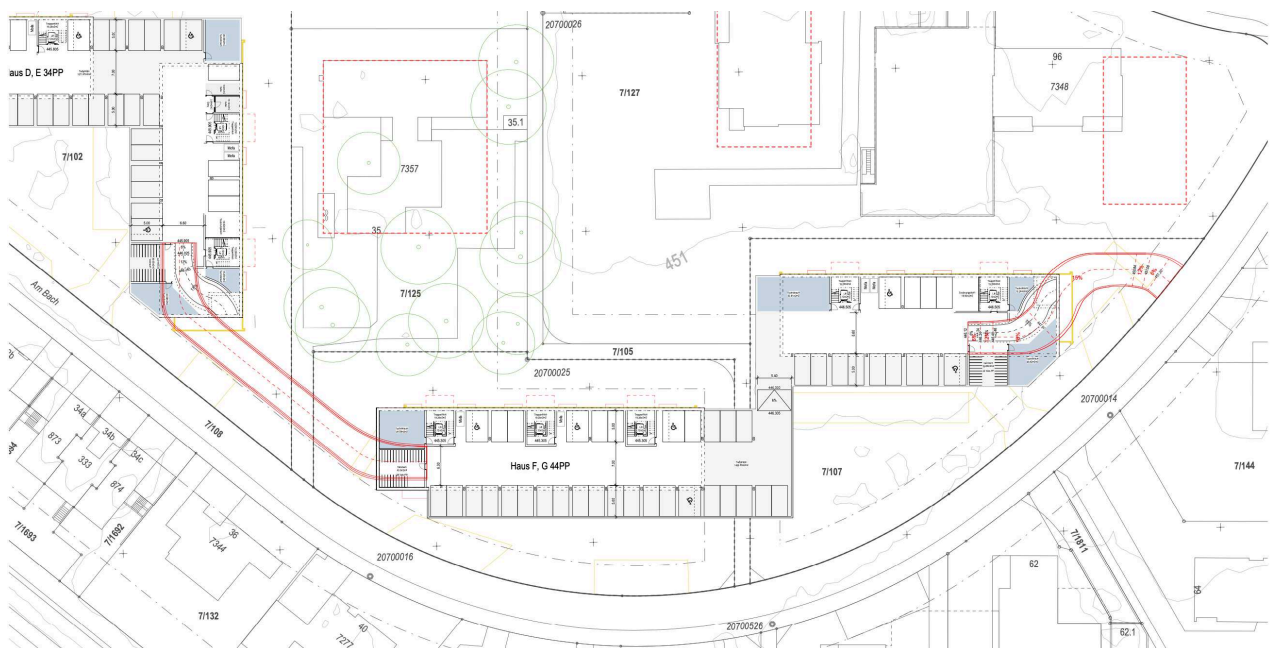
Die Machbarkeit des vorgeschlagenen Zusammenschlusses der beiden Tiefgarageneinfahrten wurde durch das Architekten-Kollektiv überprüft. Die betreffende Erschliessung der Tiefgarage wurde darüber hinaus auch hinsichtlich aller relevanten Themengebiete (Verkehrssicherheit, Lärm, Objektschutz, Brandschutz, Städtebau, Werkleitungen) überprüft.

Eine Verbindung der beiden Garagen ist grundsätzlich möglich, bedingt jedoch einen etwa 50 m langen Verbindungstunnel zwischen den Baubereichen K und L (siehe Abbildung unten). Dabei müsste die Parzelle MA125 im Eigentum der Stadt Winterthur unterbaut werden. Ein entsprechendes Unterbaurecht sowie die Verlegung der betroffenen Werkleitungen in diesem Bereich sind möglich, sind jedoch mit hohen Mehrkosten verbunden.

Für die Gewährleistung des Brandschutzes muss für die Entrauchung im Bereich des Tunnels ein zusätzlicher Abgang (Rampe oder grosse Treppe) eingebaut werden, damit die Feuerwehr dort die Entrauchungsventilatoren aufstellen kann. Alternativ könnte die Tiefgarage mit Brandschutz Türen in verschiedene Abschnitte kleiner 600 m² unterteilt werden. Die Zusammenlegung ist somit möglich, jedoch mit deutlichen Mehrkosten verbunden.

Auch aus Sicht Verkehrssicherheit und Städtebau (siehe dazu auch die Erwägungen bei Antrag 1.1) führt ein Zusammenschluss zu einer unbefriedigenden Situation.

Aufgrund der umfassenden Interessensabwägung wurde in Absprache mit der Stadt Winterthur und nach nochmaliger Rücksprache mit der kantonalen Fachstelle Lärmschutz (FALS) entschieden an der geplanten Erschliessungslösung festzuhalten.



Antrag 2.14

Bestimmungen
Machbarkeitsnachweis für neue
Tiefgaragen

Für die neuen Tiefgaragen ist die LSV-konforme Machbarkeit, das heisst die Einhaltung der Planungswerte und des Vorsorgeprinzips gemäss Art. 7 LSV nachzuweisen. Dieser Nachweis hat auch für Varianten, die eine Zusammenlegung der Tiefgaragen (beispielsweise in der Quartierstrasse Am Bach) vorsehen, zu erfolgen. Gemäss Grobabschätzung der Fachstelle Lärmschutz sind bei Tiefgaragen von 40 bis 50 Parkplätzen bis zu einem Abstand von 20 bzw. 25 m in Gebieten mit der ES II genauere Abklärungen notwendig.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Es wurde ein Lärmgutachten für die Tiefgaragen in Auftrag gegeben, welches neu dem Gestaltungsplan beiliegt.

Gemäss diesem halten die Emissionen der Tiefgaragen der Baubereiche F-M die massgebenden Planungswerte bei allen Empfangspunkten ein. Mit zusätzlichen Massnahmen wie der Überdeckung der Einfahrten, schallabsorbierenden Verkleidungen und lärmarm ausgestalteten Regenrinnen lassen sich die Einwirkungen weiter verringern. Diese Massnahmen sind entsprechend zu prüfen.

Die Tiefgaragen der Baubereiche A-E müssen spätestens bei der Baueingabe detailliert beurteilt werden.

Antrag 2.15

Bestimmungen
Nichtionisierende Strahlung,
Lichtemissionen

Gemäss Art. 1 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG) sind im Sinne der Vorsorge Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden können, frühzeitig zu begrenzen. Art. 7 Abs. 1 USG definiert unter anderem Strahlen, die durch den Bau und Betrieb von Anlagen erzeugt werden, als Einwirkungen. Lichtemissionen können lästig sein und sich schädlich auf den Menschen sowie lichtempfindliche Arten auswirken. Sie stellen Strahlen und somit Einwirkungen im Sinne des USG dar. Demnach sind Lichtemissionen durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen.

Es wird daher empfohlen die Gestaltungsplanbestimmungen entsprechend zu ergänzen. Wie Lichtemissionen möglichst vermieden werden können, kann der Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» (Norm SIA 491:2013) und den Planungs- und Vollzugsgrundlagen des Bundes entnommen werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen werden um die Ziffer 6.3 Lichtemissionen ergänzt.

Antrag 2.16

Erläuternder Bericht
Lokalklima

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung sowohl tagsüber wie auch nachts. Dieser Effekt kann durch städtebauliche Entwicklungen zusätzlich verstärkt werden. Eine übermässige Wärmebelastung stellt, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar.

Gemäss dem Raumplanungsgesetz sind die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG). Deshalb ist es notwendig, lokalklimatische Anforderungen bei Planungsprozessen zu beachten. Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird der Umgang mit dem Lokalklima nicht aufgezeigt. Demzufolge ist im Erläuternden Bericht aufzuzeigen, welche lokalklimatischen Bedingungen im Planungssperimeter vorhanden sind (anhand der kantonalen Klimakarte unter www.maps.zh.ch) und welche Auswirkungen die Planung auf die lokalklimatischen Bedingungen hat. Weiter liegt das Planungsgebiet gemäss Klimakarte des Kantons Zürich im Bereich einer regional bedeutenden Durchlüftungssachse/Kaltluftleitbahn. Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sind die Auswirkungen auf die Durchlüftungssachse und die Kaltluftbahnen aufzuzeigen.

Gegebenenfalls sind Massnahmen zu entwickeln und darzulegen, mit welchen eine übermässige Wärmebelastung des Planungssperimeters und der Umgebung vermieden werden können (z. B. sicherungsfähige Böden, Anforderungen an (Dach-)Begrünungen, Beschattung durch grosskronige Bäume, Materialisierung im Aussenraum etc.).

Im Erläuternden Bericht ist ein Kapitel «Lokalklima» zu ergänzen, in welchem die lokalklimatische Ausgangslage sowie die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima dargelegt und die Massnahmen beschrieben werden, mit welchen eine übermässige Wärmebelastung des Planungssperimeters und der Umgebung vermieden werden kann.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Thema Klima wurde in Kapitel 2.3 des Erläuternden Berichts ergänzt.

Der Gestaltungsplan sieht bereits eine Vielzahl von Massnahmen zur Vermeidung einer übermässigen Wärmebelastung vor, weshalb keine weiteren Massnahmen zu ergreifen sind:

Ziff. 4.1 sieht die Ausgestaltung einer offenen und mit grosskronigen Bäumen bepflanzte Landschaft vor. Daneben sind ökologisch wertvolle Grünflächen zu realisieren. Der Anteil versiegelter Flächen ist zu minimieren und nicht begrünte Flächen mit Materialien mit hoher

Albedo und geringer Wärmespeicherungsfähigkeit einzusetzen. Gemäss Art. 74a BZO sind nicht genutzte Flachdächer ausserdem fachgerecht zu begrünen.