

Privater Gestaltungsplan «Siedlung Grüzefeld»

Mattenbach, Kreis 7, Winterthur, Kanton Zürich

Vorschriften

Die Grundeigentümerin / Der Grundeigentümer

..... Ort, Datum
GAIWO Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen

..... Ort, Datum
GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

..... Ort, Datum
HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

..... Ort, Datum
WGW Wohnbau-Genossenschaft Waldheim

..... Ort, Datum
Stadt Winterthur

Im Namen des Stadtparlaments
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

A.	Allgemeine Bestimmungen	3
B.	Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften	4
C.	Ergänzende Vorschriften für die Baubereiche	7
D.	Freiraum	7
E.	Erschliessung und Parkierung	9
F.	Umwelt	10
G.	Schlussbestimmungen	11

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Siedlung Grüzefeld»

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der Gestaltungsplan bezweckt die nachhaltige Entwicklung der Siedlung Grüzefeld im Quartier Mattenbach.

Zweck

² Im Besonderen:

- a. wird die Voraussetzung zur baulichen Weiterentwicklung der Siedlung unter Wahrung ihres kulturhistorischen Wertes geschaffen;
- b. wird die Voraussetzung für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung geschaffen;
- c. werden qualitativ hochwertige, vielfältig nutzbare und ökologisch wirksame Freiräume gewährleistet;
- d. werden die Voraussetzungen für ein vielfältiges Angebot an preisgünstigem Wohnraum und für eine sozialverträgliche Etappierung geschaffen.

Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

Bestandteile und Geltungsbereich

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan mit Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.

Art. 3 ¹ Die Bauten und Freiräume der Siedlung Grüzefeld sind Schutzobjekte nach § 203 Abs. 1 lit. c und lit. f Planungs- und Baugesetz (PBG)¹.

Verhältnis
Gestaltungsplan /
Schutzverordnung

² Die Schutzverordnung «Wohnüberbauung Grüzefeld» regelt den Schutzzumfang für den weitgehenden Erhalt des ursprünglichen Siedlungskonzepts, im Sinne von § 205 lit. b PBG.

³ Der Gestaltungsplan präzisiert die Bebauungs-, Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen für die Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden, die Neubauten sowie die Erschliessung und Freiraumgestaltung, im Sinne von § 205 lit. a PBG.

Art. 4 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO² keine Anwendung.

Verhältnis zum
geltenden Recht

¹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

² vom 3. Oktober 2000, SRS 7.1.3-1

² Die Wirkung der Verkehrsbaulinien entlang der Hulfteggstrasse und der Strahleggstrasse im Geltungsbereich ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Wegleitendes
Konzept

Art. 5 ¹ Das Richtkonzept vom Januar 2019 dient als konzeptionelles Zielbild für die bauliche Entwicklung und ist für die weiterführenden Konzepte und Projekte zur baulichen Entwicklung der Siedlung wegleitend.

Allgemeine
Gestaltungs-
anforderungen

Art. 6 Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung und Dachlandschaft sowie für einzelne Bauetappen.

B. Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise

Art. 7 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

Bauweise

Art. 8 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Baubereiche

Art. 9 ¹ Oberirdische Gebäude mit anrechenbaren Geschossflächen sind nur innerhalb der Mantellinien zulässig.

² Die Mantellinien bestimmen sich durch die Baubereiche und die Höhenbegrenzung gemäss Art. 13.

³ Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsgrenze gestellt werden. Es kommen keine Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung.

⁴ Oberirdische Vorsprünge dürfen höchstens 1,5 m über die Baubereichsgrenze hinausragen. Nicht darüber hinausragen dürfen Erker, Balkone und dergleichen.

Baubereiche
unterirdische Bauten

Art. 10 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind in den Baubereichen sowie in den Baubereichen für unterirdische Bauten zulässig. Technische Anlagen wie Versickerungsanlagen, Fluchtstollen und dergleichen sind auch ausserhalb dieser Bereiche zulässig.

Art. 11 ¹ Kleinbauten im Sinne von § 2a ABV sind, soweit sie mit den Anforderungen der Denkmalpflege vereinbar sind, auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind einheitlich zu gestalten.

Kleinbauten

² Die Gesamtfläche der Kleinbauten darf 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

³ Für Kleinbauten gilt ein Gebäudeabstand von 3.5 m. Sie können zustimmungsfrei seitlich oder rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie an ein bestehendes nachbarliches Gebäude angebaut werden, oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze in Anspruch nehmen.

⁴ Für Kleinbauten mit einer Grundfläche von nicht mehr als 10 m² Grundfläche gilt ein Grenz- und Gebäudeabstand von 1 m, sofern sie nicht an die Grenze gestellt und die Anforderungen der Feuerpolizei eingehalten werden.

Art. 12 ¹ Innerhalb der Baubereiche sind höchstens folgende anrechenbaren Geschossflächen zulässig:

anrechenbare
Geschossfläche

	Baubereiche				
	A	B	C	D	E
Anrechenbare Geschossfläche max. [m ²]	9 200	6 600	13 900	10 000	4 400

² Die Anrechenbarkeit der Geschossflächen richtet sich nach § 255 PBG³. Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene Räume in den Untergeschossen an die höchstens zulässige Geschossfläche anzurechnen.

Art. 13 ¹ Die Höhenbegrenzungen bestimmen sich durch die im Situationsplan festgelegten Fassadenhöhen und die dazugehörigen Höhenbegrenzungslinien der Baubereiche.

Höhenbegrenzung
(Fassadenhöhe)

² Ein zusätzliches Attikageschoss im Sinne von § 275 PBG ist nicht zulässig.

³ Folgende Gebäudeteile dürfen über die zulässigen Höhenbegrenzungen hinausragen:

- a. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Abluftrohre und Fassadenreinigungsanlagen. Sie sind auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken
- b. gedeckte Dachaufgänge und filigrane Pergolen.

³ vom 7. September 1975, LS 700.1.

c. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie.

Dächer

Art. 14 ¹ Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig.

² Die Dächer der Hauptgebäude sind für die Eigenstromproduktion möglichst mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten, soweit dies statisch möglich, wirtschaftlich tragbar und mit den Anforderungen der Denkmalpflege vereinbar ist.

³ Die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern sind, soweit statisch möglich und mit den Anforderungen der Denkmalpflege vereinbar, mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen entbinden grundsätzlich nicht von dieser Pflicht.

Fassaden

Art. 15 Die Fassadengestaltung richtet sich konzeptionell nach den bauzeitlichen Gestaltungsmerkmalen. Dabei sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- a. Staffelung der Fassadenfluchten durch Vor- und Rücksprünge
- b. Konstruktiv bedingte Fassadenoberfläche; wie beispielsweise grossformatige, vofabrizierte Elemente
- c. Eckfenster bzw. Fenster begrenzt durch Elementfugen
- d. räumlich gefasste Loggien mit geschlossenen Brüstungen

Etappierung

Art. 16 ¹ Für Neubauten sowie umfassende bauliche Veränderungen an den Fassaden der bestehenden Bauten (wie Fassadensanierungen) ist ein Bauprojekt über den gesamten Baubereich einzureichen. Die etappierte Ausführung ist zulässig.

² Für den Anbau im Baubereich A, gemäss Art. 18 Abs. 1 lit. a, kann auf die Eingabe über den gesamten Baubereich nach Abs. 1 verzichtet werden, wenn die Fassadengestaltung gemäss Art. 15 im Baubereich C bereits erfolgt ist.

³ Die Baufreigabe im Baubereich E darf erst erteilt werden, wenn die Fassadengestaltung gemäss Art. 15 im Baubereich C bereits erfolgt ist.

⁴ Der Zentrumsplatz ist auf die bauliche Entwicklung innerhalb des Baubereichs E abzustimmen und spätestens mit der Realisierung des Neubaus zu erstellen.

C. Vorschriften für die Baubereiche

Art. 17 ¹ In den Baubereichen A, B, C und D sind die bestehenden Gebäude grundsätzlich geschützt. Sie dürfen mit der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder teilweise ersetzt werden.

bestehende
Gebäude, Bauberei-
che A bis D

² Die Erweiterung der Wohnräume und Balkone ist auf die Fassadengestaltung nach Art. 15 abzustimmen.

³ Der teilweise Ersatz der bestehenden Gebäude ist in den Baubereichen A und C, gemäss Art. 18 zulässig.

Art. 18 ¹ In den Baubereichen A und C sind Neubauten als Ersatz oder Ergänzung der bestehenden Gebäude wie folgt zulässig:

Neubauten Bauberei-
che A und C

- a. Baubereich A: Anbau an Hulfteggstrasse Haus-Nr. 36;
- b. Baubereich C: Anbau Strahleggweg Haus-Nr. 26;
- c. Baubereich C: Ersatzneubau Strahleggweg Haus-Nr. 24.

Art. 19 ¹ Im Baubereich E ist ein Hochhaus zulässig.

Neubau
Baubereich E

² Das Gebäudevolumen ist in der Vertikalen so zu staffeln, dass die Gebäudehöhe zur Strahleggstrasse hin abnimmt. Der Höhenversatz beträgt mindestens eine halbe Geschosshöhe.

³ Das Erdgeschoss ist so auszugestalten, dass dieses im Rohbau eine lichte Höhe (OK Boden / UK Decke) von mindestens 3,3 m aufweist. Dem Zentrumsplatz zugewandt sind gemeinschaftliche Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Räume für die Siedlungsarbeit und dergleichen anzuordnen.

D. Freiraum

Art. 20 ¹ Spätestens zeitgleich mit dem ersten Baugesuch für einen der Baubereiche, ist ein übergeordnetes Umgebungskonzept einzureichen. Davon ausgenommen sind Strangsanierungen.

Übergeordnetes
Umgebungskonzept

² Das Umgebungskonzept enthält mindestens Aussagen zu:

- a. Umgang mit der bauzeitlichen Originalsubstanz;
- b. Materialisierung im Aussenraum;
- c. Pflanzkonzept; mit Aussagen zum Umgang mit den ursprünglich angelegten Massenspflanzungen und dem Baumbestand nach Art. 22;

- d. Ökologisch wertvollen Grünflächen und möglichst geringer Versiegelungsgrad;
- e. Spiel- und Aufenthaltsflächen nach Art. 24;
- f. Entwässerungskonzept nach Art. 32.

³ Das Umgebungskonzept enthält Aussagen über den gesamten Geltungsbereich. Mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege können die Inhalte auf die bauliche Entwicklung abgestimmt und bei Bedarf angepasst werden.

Massgebendes
Terrain

Art. 21 ¹ Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,5 m betragen und nicht mehr als die Hälfte der projizierten Fassadenlinie betreffen.

² Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

³ Zur Verbesserung der Durchlässigkeit im Grünraum sind, im Bereich des Zentrumsplatzes, weitergehende Terrainveränderungen zulässig.

⁴ Die zuständige Behörde kann bei Abgrabungen und Aufschüttungen Ausnahmen bewilligen, wenn diese nachweislich zu einer deutlichen besseren Lösung führen.

Baumschutz / Baum-
pflanzpflicht

Art. 22 ¹ Der bestehende Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die im Situationsplan als «Bestehender Baum, geschützt» bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

² Im Rahmen der baulichen Entwicklung ist der Baumbestand durch eine angemessene Anzahl dem Konzept der Ursprungsanlage entsprechende, standortgerechte und klimaresiliente Bäume zu ergänzen.

³ Ein Baumkörper, aus bestehenden und neuen Bäumen, stärkt den räumlichen Zusammenhang der Siedlung, im Bereich des Knotens Strahlegg-, Hulfteggstrasse (Kat.-Nr. MA 169).

Grünraum Siedlung

Art. 23 ¹ Die im Situationsplan als «Grünraum Siedlung» bezeichneten Flächen reichen bis an die Fassade der Bauten.

² Der Grünraum dient als gemeinschaftlicher, durchlässiger Freiraum für die Siedlung. Er weist einen hohen Anteil an vielfältig nutzbaren Grünflächen auf. Die Versiegelung der Grundstücksfläche ist möglichst gering zu halten.

³ Hecken und Rabatten können den Freiraum strukturieren.

Art. 24 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind in angemessenem Umfang gemeinschaftlich Spiel- und Aufenthaltsflächen herzurichten und mit entsprechenden Infrastrukturelementen auszurüsten.

Gemeinschaftliche
Spiel- und Aufent-
haltsflächen

Art. 25 ¹ Der Zentrumsplatz ist ein gemeinschaftlicher Aussenraum mit einer Mindestgrösse von 700 m². Der Platz reicht bis an die Fassade des Neubaus im Baubereich E.

Zentrumsplatz

Es sind eine angemessene Anzahl rasterartig gepflanzte, dem Konzept der Ursprungsanlage entsprechende, standortgerechte und klimaresiliente Bäume sowie ein Wasserbecken und Sitzgelegenheiten vorzusehen.

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 26 ¹ Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr erfolgen ab der Strahleggstrasse und der Hulfteggstrasse.

Motorisierter
Individualverkehr
(MIV)

² An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Zu- / Wegfahrten zu den Tiefgaragen für den MIV zulässig. Die Anzahl und exakte Lage ist, unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen und denkmalpflegerischen Anforderungen, im Rahmen der Projektierung festzulegen.

Art. 27 ¹ Für Personenwagen sind über den gesamten Geltungsbereich mindestens 186 und höchstens 320 Abstellplätze zulässig. Davon dürfen höchstens 73 Abstellplätze oberirdisch angeordnet werden.

Abstellplätze

² Die Anzahl der Pflichtparkplätze nach Abs. 1 kann, gestützt auf ein Mobilitätskonzept, reduziert werden.

³ Im Rahmen der Baugesuche ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Anzahl Abstellplätze nach Abs. 1 über den gesamten Geltungsbereich, jederzeit eingehalten sind.

⁴ Die Anzahl der privaten Abstellplätze für Velos und Motorräder richten sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung (PPVO) der Stadt Winterthur.

⁵ Die Gestaltung der Abstellplätze für Personenwagen, Fahrräder und Motorräder richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung (PPVO) der Stadt Winterthur, soweit dies mit den Vorgaben der Denkmalpflege vereinbar ist.

Arealverbindungen

Art. 28 ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Arealverbindungen sind als Fusswegverbindungen für das Areal zu gestalten und dauerhaft für die Benützung freizuhalten.

² Gegenüber den Arealverbindungen gelten keine Wegabstände.

F. Umwelt

Lärmschutz

Art. 29 Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die Empfindlichkeitsstufe II, gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung⁴.

Energie

Art. 30 ¹ Der SIA-Klimapfad (391) Zielwert B und Zusatzanforderungen B oder vergleichbarer Standard ist für Neubauten einzuhalten und für bestehende Gebäude anzustreben. Der Nachweis kann pro Gebäude, pro Bauetappe oder über das gesamte Areal erfolgen.

² Zugunsten des denkmalpflegerischen Wertes der Bausubstanz sind bei den bestehenden Gebäude Abweichungen von Abs. 1 zulässig.

³ Für die Energieversorgung von Bauten und Anlagen ist der jeweils gültige Energieplan der Stadt Winterthur massgebend.

Abfallentsorgung

Art. 31 ¹ Für die Bewirtschaftung des im Geltungsbereich anfallenden Hauskehrichts sind Sammelstellen mit Unterflurcontainern vorzusehen.

² Die Einrichtungen sind in das Gestaltungskonzept nach Art. 20 zu integrieren.

Entwässerung

Art. 32 ¹ Unverschmutztes Regenwasser, das im Geltungsbereich anfällt, ist soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich tragbar und mit den Anforderungen der Denkmalpflege vereinbar ist, in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

² Regenwasser welches nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer⁵ abzuleiten.

⁴ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

⁵ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

G. Schlussbestimmungen

Art. 33 Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG nach Rechtskraft der Festsetzung des Gestaltungsplans «Siedlung Grüzefeld und der kantonalen Genehmigung.

Inkrafttreten