

Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan Oberer Deutweg Nord-Ost / Erweiterung Sportpark

Gestaltungsplanvorschriften (GPV)

Vom Stadtparlament zugestimmt am: 3. Juni 2024

Namens des Stadtparlaments

^{Der}
Die Präsidentin



B. Huizinga
F. Helg

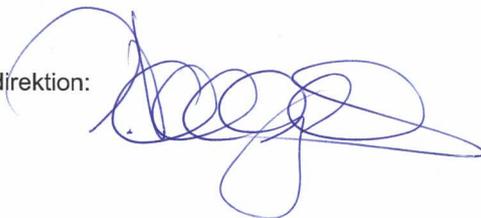
Der Parlamentsschreiber



M. Bernhard

Von der Baudirektion genehmigt am: - 4. April 2025 / VS-0240/24

Für die Baudirektion:



Erstelldatum: 18.12.2023

Druckdatum: 18.12.2023

Von den folgenden Grundeigentümern ausgearbeitet und zugestimmt:

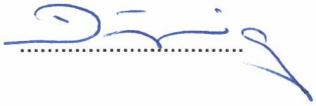
Grundeigentümer:

Datum:

Unterschrift:

Stadt Winterthur

7.5.24



Kat.-Nrn. MA859, MA1830, MA1840

Heinrich Schellenberg, vertreten durch
Roland Fisch, FischPartner GmbH

2.5.2024



Kat.-Nr. MA1699, MA1779, MA1813

Der Gestaltungsplan „Oberer Deutweg Nord-Ost / Erweiterung Sportpark“ ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

- ¹ Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird ein einladender städtebaulicher Auftakt zum Sportpark Deutweg gebildet. Der Gestaltungsplan schafft die Grundlage für die Entwicklung eines gemischtgenutzten Sportkompetenzzentrums mit Schulungs- und Trainingsanlagen, stimmt die privaten und öffentlichen Nutzungsangebote aufeinander ab und legt die gewonnenen Erkenntnisse aus der Testplanung verbindlich fest.

Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen.
- ² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- ³ Das Richtprojekt vom 11. November 2022 (s. Anhang Planungsbericht) veranschaulicht die anzustrebenden gestalterischen Qualitäten und ist diesbezüglich für die nachfolgenden Planungsstufen wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mit dem Bauprojekt eine ebenbürtige oder bessere Qualität erreicht wird.

Art. 3 Geltendes Recht

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gilt die Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur, das kantonale Planungs- und Baugesetz samt den dazugehörigen Verordnungen sowie das übergeordnete Recht. Es gelten die per 01.03.2017 in Kraft gesetzten harmonisierten Baubegriffe.

II. BEBAUUNG

Art. 4 Baubereiche / Lage von Gebäuden und Anlagen

- ¹ In den Baubereichen A bis D dürfen oberirdische Gebäude nur innerhalb der im Situationsplan definierten Umgrenzung erstellt werden.
- ² Im Baubereich B ist ein Erhalt des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. MA02730 anzustreben. Umbauten oder ein allfälliger Ersatzneubau haben sich am Gebäudeprofil und an der Volumetrie der Bestandesbaute zu orientieren.
- ³ Grenz-, Weg- oder Strassenabstände müssen nicht berücksichtigt werden. Die Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand sind frei. Der Baubereich D geht der Verkehrsbaulinie vor.
- ⁴ Vordächer, Balkone und dergleichen dürfen über die Begrenzung der Baubereiche A, B und D um maximal 1.5 m hinausragen, gegenüber der Grüzefeldstrasse und dem Oberen Deutweg jedoch nur in untergeordnetem Masse zur Setzung einzelner Akzente. Im Baubereich C sind sie innerhalb der Baubereichsbegrenzung anzuordnen.
- ⁵ Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG, die der Ver- und Entsorgung oder der Erschliessung dienen (Entsorgungsgebäude, Fahrradunterstände, Rampenüberdachungen, Aussen- und Fluchtwegtreppen, Dächer für Wartebereiche, Oblichter für Untergeschosse u.dgl.) dürfen auch ausserhalb von Baubereichen erstellt werden und müssen mit der Aussenraumgestaltung vereinbar sein. Im Verkehrsbaulinienbereich gilt § 99 PBG.

- 6 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind unter Einhaltung der Verkehrsbaulinie nach § 99 PBG auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt. Übersteigt die Fläche der unterirdischen Bauten ausserhalb des südlichen Gestaltungsplanbereichs 1500 m², ist die zusätzliche Fläche mit mindestens 2.5 m zu überdecken. Die Fläche der unterirdischen Bauten dürfen im nördlichen Gestaltungsplanbereich (Baufelder A1-A4) maximal 400 m² betragen.
- 7 Bestehende, rechtmässig bewilligte Bauten ausserhalb der Baubereiche dürfen in Anwendung von § 357 PBG umgenutzt werden.

Art. 5 Nutzung

- 1 Es sind nicht und mässig störende gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen, insbesondere für Sportaktivitäten und damit im Zusammenhang stehende Angebote (Schulung/Bildung, Ernährung, Gesundheit, Medizin, Training, etc.) zulässig. Kommerzielle Nutzungen sind in den Baubereichen B, C und D nur ergänzend und in engem Zusammenhang mit öffentlichen Nutzungen zulässig.
- 2 Dem Wohnen ähnliche Nutzungen wie Hotels, Unterkünfte für Sportlerinnen und Sportler, Wohnheime für Studierende, im Areal zweckgebundene bewirtschaftete Wohnnutzungen und dergleichen zur Beherbergung von standortbezogenem Personal, Sportakteuren oder Auszubildenden sind erlaubt. Angebote für konventionelles Wohnen sind nicht zulässig. In den Baubereichen C und D sind konventionelle Hotels nicht zulässig.
- 3 In den Erdgeschossen sind Räume für Freizeit und Sport sowie für Gastronomie, Verkauf, Gewerbe und Dienstleistung anzuordnen. Wohnnutzungen gemäss Abs. 2 sind in Erdgeschossen nicht erlaubt.
- 4 Die Hauptnutzflächen in den Erdgeschossen der Baubereiche A2 bis A4 sind gesamthaft zu mindestens 50% mit publikumsorientierten Nutzungen zu belegen.
- 5 Im Sockelbereich des Baubereichs C sind Sportnutzungen, öffentliche Nutzungen oder publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Publikumsorientierte Nutzungen, ohne Sport- oder öffentliche Nutzungen, dürfen maximal 50% der Erdgeschoss-Hauptnutzfläche nach SIA 416 belegen.

Art. 6 Dichte

- 1 Es sind folgende oberirdische Bauvolumen zulässig. Diese Regelung ersetzt die Dichtebestimmungen (Ausnutzungsziffer, Baumassenziffer, Freiflächenziffer, Grünflächenziffer, etc.) gemäss Bau- und Zonenordnung.

Baubereich	Maximale Baumasse nach § 258 PBG	Bemerkungen / Hinweise
A1	13'000 m ³	<i>Summe Baubereich A: 43'000 m³</i>
A2	5'500 m ³	
A3	10'000 m ³	
A4	14'500 m ³	
B	gemäss Art. 4 Abs. 2	<i>Wahrung der Volumetrie Vers.-Nr. MA02730</i>
C	61'000 m ³	
D	frei	<i>In Abstimmung auf ein Eishallenprojekt gemäss Grundordnung</i>
Summe	104'000 m ³	<i>Maximales Volumen ohne Baubereiche B und D</i>

- 2 Die Übertragung von Bauvolumen zwischen den (Teil-)Baubereichen A1 bis A4 ist erlaubt. Anderweitige Baumassentransfers mit den Baubereichen B und C oder mit Grundstücken, die nicht in diesem GP-Perimeter liegen, sind nicht gestattet.

Art. 7 Gesamthöhe / Geschossigkeit

- ¹ Die maximal zulässigen Gesamthöhen je Teilbaubereich sind im Situationsplan festgelegt.
- ² Innerhalb der zulässigen Gesamthöhen ist die Geschossigkeit frei. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf ein Minimum zu beschränken.
- ³ Entlang der nordwestlichen Begrenzung des Baubereichs A1 darf die Fassadenhöhekote maximal 456.5 m.ü.M sein und bis zur maximalen Gesamthöhe von 459 m.ü.M die durch einen 45°-Winkel gebildete Ebene nicht durchstossen.
- ⁴ Im Baubereich C dürfen technisch bedingte Aufbauten und Ausrüstungen nach § 4 ABV wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Liftüberfahrten und dergleichen die maximal zulässige Gesamthöhe nicht übersteigen und müssen in den Gebäudekörper integriert werden.
- ⁵ In den Baubereichen A1 bis A4 dürfen technisch bedingte Aufbauten und Ausrüstungen nach § 4 ABV die zulässige Gesamthöhe überschreiten, müssen sich jedoch gut ins Gesamtbild der Überbauung einfügen. Sie sind, sofern sie nicht der Nutzung von Sonnenenergie dienen, auf ein Minimum zu beschränken.
- ⁶ Innerhalb des Baubereichs A3 sind geringfügige Abweichungen von den Feststellungen der Schattenbegrenzung nach § 30 ABV gestattet.

Art. 8 Gestaltung / Dachform

- ¹ Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut ins Ortsbild integrieren und haben erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen.
- ² Der Baukörper im Baubereich C ist mit einem städtebaulich und architektonisch gut ablesbaren Sockel auszubilden. Der Sockel hat eine hallenähnliche Struktur und eine Höhe von 10 bis 12 m aufzuweisen.
- ³ Die Gestaltung eines Neubaukörpers im Baubereich C sowie die Platzgestaltung zwischen den Baubereichen C und D sind über ein Konkurrenzverfahren zu ermitteln. Diese Vorgabe gilt auch für die übrigen Baubereiche, sofern nicht das Richtprojekt aus dem Testplanungsverfahren umgesetzt wird.
- ⁴ In den Baubereichen A3, A4 und C sind Gebäude mit Flachdach zu erstellen. Das Flachdach ist zu begrünen, wenn es nicht für Sport oder für den Aufenthalt nutzbar ist.
- ⁵ In den Baubereichen A1, A2 und D sowie bei besonderen Gebäuden bzw. bei Kleinbauten und Anbauten und bei Bestandesbauten ist die Dachform frei.

III. FREIRAUM

Art. 9 Freiraumgestaltung

- ¹ Im Freiraum nordwestlich und südöstlich des Oberen Deutwegs sind folgende Mindestflächen nachzuweisen. Eine mehrfache Anrechnung von Freiraumflächen in mehreren Kategorien ist erlaubt.

Kategorie	Nordwestlich des Oberen Deutwegs	Südöstlich des Oberen Deutwegs
Sickerfähige Oberflächen (inkl. Grünflächen)	mind. 750 m ²	* mind. 2300 m ²
Davon natürliche und bepflanzte Grünflächen gemäss § 257 PBG	mind. 350 m ²	mind. 1300 m ²

* Sickerfähige Oberflächen südöstlich des Oberen Deutwegs müssen eine mindestens 3 m mächtige Bodenschicht aufweisen.

- ² Im Freiraum sind grosskronige schattenspende Bäume in ausreichender Anzahl anzupflanzen. Als Grundlage dient der städtische Rahmenplan „Stadtklima“.
- ³ Die Vorzonen sind grundsätzlich offen und möglichst unversiegelt zu gestalten. Nicht verschmutztes Abwasser ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern. Dafür sind genügend grosse versickerungsfähige Flächen vorzusehen.
- ⁴ Der Raum zwischen den Baubereichen C und D ist – soweit er nicht als Sportanlage genutzt wird – als öffentlicher Freiraum zu erhalten. Eine zusammenhängende Platzfläche von rund 800 m² ist baumfrei zu gestalten.
- ⁵ An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen anzubieten.
- ⁶ Umgebungsflächen, die nicht für Sportanlagen, Verkehrserschliessung oder für den Aufenthalt von Menschen genutzt werden, sind ökologisch wertvoll zu bepflanzen sowie die Artenvielfalt fördernd zu gestalten und zu pflegen.
- ⁷ Der Freiraum im Grenzbereich der Baubereiche A1, A2 und der Siedlung Eigenheim (Selbsthilfekolonie), welche sich im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung befindet, ist mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Die kantonale Denkmalpflege ist in die Freiraumplanung einzubeziehen.

IV. ERSCHLIESSUNG

Art. 10 Verkehrserschliessung

- ¹ Die Ein- und Ausfahrt der Autoabstellplätze hat an den im Situationsplan bezeichneten Lagen zu erfolgen.
- ² Die Anschlussoption nördlich des Baufeldes A2 direkt auf die Grüzefeldstrasse darf nur im Einrichtungsverkehr als Ausfahrt betrieben werden.
- ³ Die Ein- und Ausfahrt für die Anlieferung und den Güterumschlag ist in Abstimmung auf das Strassennetz und die Freiraumgestaltung sowie unter Beachtung der Verkehrssicherheit zu konzipieren.

Art. 11 Abstellplätze

- ¹ Autoabstellplätze sind in einer öffentlichen Unterniveaugarage nach § 222 -225 PBG zu erstellen. Eine untergeordnete Anzahl oberirdischer Abstellplätze für Besucher und Kunden ist zulässig,

sofern diese die Verkehrssicherheit gewährleisten und sich gut in die Umgebungsgestaltung einordnen.

- ² Massgebend für die Ermittlung der Autoabstellplätze ist die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Winterthur, wobei in der Unterniveaugarage maximal 210 Autoabstellplätze erstellt werden dürfen und oberirdisch maximal 15 Autoabstellplätze. Für Motorräder ist mindestens ein Zehntel der für die Autoabstellplätze erforderlichen Parkplätze zu erstellen. Mit einem Mobilitätskonzept sind projektbezogene Massnahmen zur Senkung des Parkplatzbedarfs nachzuweisen, beispielsweise durch Anreize zur Nutzung anderer Verkehrsmittel oder Doppelnutzung geeigneter Parkplätze. Zudem hat das Mobilitätskonzept spätere Massnahmen und Verantwortlichkeiten festzulegen, falls die angestrebten Ziele mangelhaft erreicht werden.
- ³ Der minimale Bedarf an Fahrradabstellplätzen ist gemäss der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Winterthur zu bestimmen. Es sind an gut zugänglicher Lage Veloabstellplätze in ausreichender Anzahl und mehrheitlich witterungsgeschützt anzubieten.

IV. Umwelt

Art. 12 Energie

- ¹ Neubauten haben dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040, dem Minergie P®-Standard oder einem dem Minergie P®-Standard vergleichbaren Standard zu entsprechen.
- ² Bereits überbaute Grundstücke haben diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
- ³ Der Wärmeenergiebedarf ist vorrangig mit dem städtischen Fernwärmeangebot oder durch die Nutzung der Abwärme der angrenzenden Eishalle zu decken. Ein Verzicht auf das Fern- oder Abwärmeangebot ist zu begründen.
- ⁴ Autoabstellplätze in der Unterniveaugarage sind mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzurüsten.

Art. 13 Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 14 Entsorgung

Im Rahmen der einzelnen Bauprojekte sind Entsorgungskonzepte auszuarbeiten.

Art. 15 Hitzeminderung

Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Mit den Baugesuchen ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird.

Art. 16 Hochwasserschutz

Für Bauvorhaben in den Baufeldern C und D sowie allfällige unterirdische Bauten zwischen diesen Baufeldern sind mit dem Bauprojekt Massnahmen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes nachzuweisen, beispielsweise durch Anhebung des Terrains (Erstellung Freibord von mind. 30 cm) oder durch Einhaltung der massgebenden Schutzkoten (449.50 m.ü.M. beim Baufeld C und 449.55 bis 449.65 m.ü.M. beim Baufeld D).

Art. 17 Störfallvorsorge

Es wird empfohlen, in den Zuluftöffnungen künstlicher Belüftungen der Neubauten in den Baufeldern C und D Amoniak-Dedektoren zu installieren.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 18 Etappierung

- ¹ Eine etappierte Entwicklung der Baubereiche ist erlaubt.
- ² Bis zur Realisierung der Unterniveaugarage können die notwendigen Autoabstellplätze als Übergangslösung organisiert werden.

Art. 19 Inkrafttreten

- ¹ Der vorliegende private Gestaltungsplan „Oberer Deutweg Nord-Ost / Erweiterung Sportpark“ wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 PBG publiziert.
- ² Mit dem Inkrafttreten wird der bestehende private Gestaltungsplan „Oberer Deutweg Nord-Ost“ vom 5. Oktober 1999 aufgehoben.