

Privater Gestaltungsplan Eichwaldhof

Bestimmungen

Kat. Nr. OB10378, OB10383, OB10384
und OB11039 (Miteigentum)

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG:

Heinrich Blatter 

Erika Blatter 

Kat. Nr. OB10376, OB10377, OB10382,
OB12562 und OB11039 (Miteigentum)

Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur:

Markus Casanova 

Thomas Anwänder 

Kat. Nr. OB10379, OB14779 und
OB11039 (Miteigentum)

L+B AG, HGV:

Robert Hofer 

Kat. Nr. OB11040, OB12546 und
OB17214

Namens des Stadtrats

Der Präsident: 

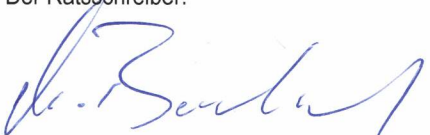
Der Stadtschreiber:

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Präsident: 

Der Ratsschreiber:


20.08.2020

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. 0449 / 21 vom 27.10.2021

Für die Baudirektion: 

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Ziele

Der private Gestaltungsplan Eichwaldhof bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Erreichung folgender Ziele:

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Neuüberbauung als Ersatz für die bestehende Überbauung, die sich am Ende ihres Lebenszyklus befindet,
- die Sicherstellung einer haushälterischen Nutzung des Bodens,
- die Gestaltung eines attraktiven Stadteingangs aus Richtung Frauenfeld und die damit verbundene Quartieraufwertung,
- die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum und Raum für Gewerbe,
- die Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung,
- die Gewährleistung des Lärmschutzes und
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

1.2 Bestandteile

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

1.4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur sowie das übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend. Die Baurechtsbegriffe entsprechen dem PBG in der Fassung vor dem 28. Februar 2017.

2. Bebauung

2.1 Bestandesbauten

Die bestehenden Bauten sind zurückzubauen.

2.2 Neubauten

¹ Neubauten sind im Rahmen der Mantellinien und der gemäss Plan festgelegten maximalen Gesamthöhen und maximalen Vollgeschosszahlen zulässig. Die Gebäudelänge ist frei. In den Baubereichen D, E1, E2, F, G und H dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 1.5 Meter über die Mantellinien ragen.

² In den bezeichneten Bereichen sind nur Vorbauten und Balkone zulässig.

³ Einzelne technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie auf dem Dach, welche als Einheit zu gestalten sind, dürfen die effektive Dachfläche um maximal 2.0 Meter überschreiten. Dies gilt auch wenn die gemäss Plan festgelegte Gesamthöhe dadurch überschritten wird.

⁴ Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt 122'060 m³. Die oberirdische Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereiche	max. zulässige oberirdische Baumasse
A und B1	29'990 m ³
B2, C, D, E1	49'220 m ³
E2, F, G, H	42'850 m ³

Ausnützungstransfers zwischen den Baubereichen sind zulässig.

⁵ Ergänzend zur maximal zulässigen oberirdischen Baumasse gemäss Ziffer 2.2 Abs. 4 sind zusätzlich maximal 4'500 m³ Baumasse für Gewerbe und Tiefgaragenzufahrten zulässig. Die oberirdische Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereiche	max. zulässige oberirdische Baumasse
A	3'500 m ³
H	1'000 m ³

⁶ Aus der Fassade vorspringende Balkone sind nicht der Baumasse anzurechnen.

- | | | |
|-----|--|---|
| 2.3 | Erdgeschosse mit Gewerbenutzung | Die Bruttogeschosshöhe in den Erdgeschossen in den bezeichneten Bereichen muss mindestens 4.00 Meter (gewachsener Boden – UK Boden 1. Obergeschoss) betragen. Wohnungen im Erdgeschoss können als Hochparterre ausgestaltet sein. |
| 2.4 | Pflichtbaulinie | Die Pflichtbaulinien gelten im Ausmass der tatsächlich realisierten Gebäudehöhen (mindestens 4 Vollgeschosse). |
| 2.5 | Gebäudeabstand mit Durchgang | In den bezeichneten Bereichen ist ein mindestens 5.0 Meter breiter Gebäudeabstand mit Durchgang zur Frauenfelderstrasse vorzusehen. |
| 2.6 | Dachgestaltung | Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt sind. |
| 2.7 | Fassadengestaltung Frauenfelderstrasse | Entlang der Frauenfelderstrasse sind reliefierte Fassaden mit Vorbauten auszugestalten. |

- 2.8 Unterirdische Bauten ¹ Unterirdische Gebäude sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind im Situationsplan bezeichnet. Innerhalb des Uferstreifens respektive des Gewässerraums sind unterirdische Gebäude nicht zulässig.
- ² In den Werkleitungskorridoren und im Bereich von Baumstandorten sind unter dem gestalteten Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile nur zulässig, wenn die Erstellung der Werkleitungen gesichert ist, respektive wenn durch eine Überdeckung von mindestens 1.5 Metern das Gedeihen der Bäume gewährleistet ist.
- 2.9 Besondere Gebäude Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 2.10 Siedlungstreffpunkt Zusätzliche pavillonartige, eingeschossige Hauptgebäude und offene Hallen, die der Belebung des Areals dienen, und Nebengebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Die überbaute Fläche darf insgesamt maximal 1'000 m³ oberirdische Baumasse ausserhalb der Baubereiche beanspruchen.
- 2.11 Gewachsener Boden Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten gelten als gewachsener Boden.
- 2.12 Abgrabungen Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1.0 m betragen. Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Gebäudezugänge sowie Ein- und Ausfahrten.

3. Nutzung

- 3.1 Nutzweise In allen Baubereichen sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

- 3.2 Gewerbeanteil ¹ In den folgenden Baubereichen ist folgender Minimalanteil nicht störender Betriebe zu realisieren:

Baubereich	min. oberirdische Baumasse Gewerbe (gemäss Ziffer 2.2 Abs. 5)
A	3'500 m ³
H	1'000 m ³

² Im Baubereich A ist ein Quartierladen zu realisieren.

4. Aussenraum

- 4.1 Grundsatz
- ¹ Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.
- ² Der Aussenraum ist wie folgt zu gliedern:
- Gemeinsamer Erschliessungsbereich
 - Gemeinsamer Hofbereich
 - Vorgartenzone Frauenfelderstrasse
 - Gartenbereiche Eichwaldgraben
 - Eichwaldgraben
- 4.2 Gemeinsamer Erschliessungsbereich
- ¹ Der platzartige Zugangsbereich ist als Ankunftsraum für die gesamte Siedlung zu gestalten.
- ² Er dient der Zufahrt zu Tiefgaragen, der Anlieferung und der Entsorgung. Zudem können oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze erstellt werden. Entlang dem Eichwaldgraben verläuft der öffentliche Gehbereich im Mischverkehr über den Erschliessungsbereich.
- 4.3 Gemeinsamer Hofbereich
- ¹ Der Hofbereich hat einen städtischen Charakter mit mittel-/ grosskronigen Bäumen aufzuweisen und ist mit einem vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsangebot auszustatten.
- ² Die Gebäudevorzonen sind durchlässig zu gestalten.
- ³ Der Hofbereich dient als Zugangsraum zu den Gebäuden und als beschränkter Zufahrtsbereich (Notzufahrt, Anlieferung, Entsorgung, Behinderten- und Kundenparkplätze). Zudem können Veloabstellplätze platziert werden.
- 4.4 Vorgartenzone Frauenfelderstrasse
- ¹ Die Vorgartenzone ist als offener und einladender Freiraum zur Frauenfelderstrasse mit direkten Zugängen zu den Gebäuden und der gesamten Überbauung auszugestalten.
- ² Die Platanenallee ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 PBG (Schutzverfügung vom 21. Dezember 2016). Der Bereich innerhalb der Baulinie gilt als Schutzzone. Die Beseitigung, eingreifende Kronenrückschnitte, Terrainveränderungen (Erdaufschüttungen und -abtragungen) und die Erstellung von Bauten und Anlagen mit den erforderlichen Foundationen wie Mauern, Wänden, Wegen und Plätzen sind bewilligungspflichtig.
- 4.5 Gartenbereiche Eichwaldgraben
- Die Gartenbereiche sind zum Eichwaldgraben hin orientiert naturnah zu gestalten. Die Übergänge zum Gewässerraum sind durchlässig auszubilden.

4.6 Eichwaldgraben
(Gewässerraum)

¹ Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum darf nur gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) gestaltet und bewirtschaftet werden. Allenfalls mögliche Einrichtungen der Erholungsnutzung werden im Rahmen des Wasserbauprojekts Eichwaldgraben geklärt.

² Im Rahmen der Revitalisierung des Eichwaldgrabens (Wasserbauprojekt) ist eine nahtlos verlaufende Terraingestaltung vorzunehmen.

5. Gestaltung

5.1 Anforderungen

Bauten, Anlagen und 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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

5.2 Grundlage

Grundlage für den Gestaltungsplan ist das Richtprojekt des Teams KilgaPopp Architekten / Krebs und Herde Landschaftsarchitekten vom 28. November 2017. Dieses erfüllt die Anforderungen von § 71 PBG.

6. Verkehrserschliessung

6.1 Fussverkehr

¹ Es sind die im Situationsplan bezeichnete Fusswegverbindungen zu erstellen. Die Wege innerhalb des Uferstreifens respektive innerhalb des Gewässerraums werden im Wasserbauprojekt festgelegt.

² Zwischen der Schoorenstrasse und der Freizeitanlage Eichwäldli ist über den gemeinsamen Erschliessungsbereich und Hofbereich eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung zu gewährleisten. Eine weitere öffentliche Verbindung ist zwischen der Frauenfelderstrasse (geplante Bushaltestelle) und der Brücke über den Eichwaldgraben beim Heiniweg anzubieten.

6.2 Veloverkehr

¹ Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden. Mindestens 70% der Abstellplätze sind in den Gebäuden ebenerdig, respektive im Erdgeschoss an gut zugänglicher Lage anzuordnen.

² Es dürfen maximal 30% der Abstellplätze (Gesamtzahl) im Freiraum erstellt werden.

6.3 Motorfahrzeuge

¹ Die Zu- und Wegfahrt hat über die im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.

~~² Die nördliche Zufahrt ab der Schoorenstrasse kann optional erstellt werden.~~ (Gemäss Genehmigungsverfügung vom 27.10.2021)

³ Für die Feuerwehzufahrt sowie die Ver- und Entsorgung müssen alle befahrbaren Bereiche auf eine Tragfähigkeit von mindestens 26 Tonnen ausgelegt sein.

⁴ Im bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen zu erstellen. Die Notzufahrt, die Entsorgung sowie die Anlieferung erfolgen über einen Ringschluss um den gemeinsamen Hofbereich.

⁵ Es dürfen maximal 340 Parkplätze für Bewohner, Besucher, Beschäftigte und Kunden gemäss nachfolgender Tabelle erstellt werden.

Baubereich	Bewohner	Besucher	Beschäftigte	Kunden
A	46	4	7	4
B1	31	3		
B2	23	2		
C	35	3		
D	35	3		
E1	23	2		
E2	11	1		
F	31	3		
G	30	3		
H	33	3	2	2
Total	298	27	9	6

⁶ Für die Nutzung "Quartierladen" im Baubereich A dürfen sechs zusätzliche Kundenparkplätze realisiert werden.

⁷ Es sind pro Kategorie mindestens 60% der maximalen Abstellplatzzahl zu erstellen. Transfers zwischen den Baubereichen sind zulässig, die gesamthafte Maximalzahl darf jedoch nicht überschritten werden.

⁸ Die Abstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden können in den bezeichneten Bereichen oberirdisch angelegt werden. Im Bereich des gemeinsamen Hofbereichs sind einzelne Abstellplätze für Kunden, Anlieferung und Behinderte zulässig. Die Anordnung ist auf das Richtprojekt abzustimmen.

⁹ Für Motorräder sind ausreichend Abstellplätze gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebenden gesetzlichen Grundlage bereitzustellen.

¹⁰ Autoarme Nutzungen sind zulässig. Wird das Minimum des Parkplatzbedarfs massgebend unterschritten, muss die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept den reduzierten Bedarf nachweisen.

7. Umwelt

- 7.1 Energie Es ist der SIA-Effizienzpfad Energie 2040, der Minergie P[®]-Standard oder ein mit dem Minergie-P[®]-Standard vergleichbarer Standard einzuhalten.
- 7.2 Lärm
- ¹ Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES II.
- ² Lärmempfindliche Räume müssen über mindestens ein Fenster verfügen, an welchem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.
- ³ Werden die Immissionsgrenzwerte bei lärmempfindlichen Betriebsräumen überschritten und können diese nicht lärmabgewandt unter dem Immissionsgrenzwert belüftet werden, so sind die Räume mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.
- ⁴ Bauten entlang der Frauenfelderstrasse sind in einem Abstand von maximal 3 m zur Mantellinie bis zu einer Gebäudehöhe von vier Geschossen in geschlossener Bauweise, mit Ausnahme der Durchgänge gemäss Ziff. 2.5, zu erstellen.
- ⁵ Lärmschutzwände sind bis auf den im Plan bezeichneten Abschnitt nicht zulässig. Die übrigen bestehenden Lärmschutzwände sind zurückzubauen.
- ⁶ Für lärmempfindliche Wohnräume ist mit dem Baugesuch nachzuweisen, dass die Lärmschutzvorschriften gemäss Ziff. 7.2 Abs. 1 und 2 eingehalten sind. Für lärmempfindliche Wohnräume bei der Einfahrt / Ausfahrt der Tiefgaragen sind die Planungswerte einzuhalten.
- 7.3 Hochwasserschutz Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.
- 7.4 Grundwasser Sofern die Unterkante des Untergeschosses aufgrund des Grundwasserschutzes weniger als 3 m unter dem gewachsenen Boden gemäss Ziff. 2.11 angelegt werden darf, erhöhen sich die Koten der Gesamthöhe sowie des gewachsenen Bodens um das entsprechende Mass.
- 7.5 Störfallvorsorge Bei Neubauten sind geeignete Massnahmen zur Störfallvorsorge umzusetzen, soweit diese wirtschaftlich und technisch verhältnismässig sind.

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Grundsatz
- ¹ Die Ver- und Entsorgung basiert auf dem bestehenden Leitungsnetz. Die arealinterne Ver- und Entsorgung erfolgt gemäss dem städtebaulichen Vertrag.
- ² Die Werkleitungskorridore sind von unterirdischen Bauten freizuhalten oder die Werkleitungen sind entsprechend zu sichern. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Winterthur unentgeltlich eingeräumt.
- 8.2 Entwässerung
- ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss GEP im Trennsystem zu entwässern. Das von Dächern und Erschliessungsflächen abfliessende Niederschlagswasser ist je nach Untergrund auf dem Grundstück zu versickern oder verzögert in den Eichwaldgraben abzuleiten. Im Aussenraum respektive auf den Dachflächen sind die entsprechenden Versickerungs- und Retentionsflächen anzulegen.
- ² Die Gebäude sind gemäss Generellem Entwässerungsplan an die bestehenden Schmutzwasserleitungen anzuschliessen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.
- 8.3 Wasserversorgung
- Für die Versorgung mit Wasser sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen. Sämtliche Leitungstrassees sind rechtlich zu sichern.
- 8.4 Elektrizität
- Für die Versorgung mit Elektrizität sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen und rechtlich zu sichern.
- 8.5 Abfall
- Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

9. Schlussbestimmung

9.1 Etappierung

¹ Die Bauten und Anlagen sind gesamthaft zu planen, dürfen jedoch phasenweise umgesetzt werden. Die Gebäudekörper entlang der Frauenfelderstrasse müssen vor Bezug der dahinterliegenden Gebäude aufgrund der Lärmschutzwirkung zumindest im Rohbau erstellt sein.

² Die Zu- und Wegfahrt kann während der Bauzeit temporär über den südlichen Arealteil der Freizeitanlage Eichwäldli zur Frauenfelderstrasse erfolgen.

9.2 Inkrafttreten

¹ Der private Gestaltungsplan tritt in Kraft, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Rechtskräftige Zustimmung des Grossen Gemeinderates und Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes
- Öffentliche Beurkundung des städtebaulichen Vertrages mitsamt rechtskräftiger Entwidmung des Tegerloowegs

² Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.