
Grundeigentümerschaft
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan Ohrbühlstrasse

Planungsbericht

nach Art. 47 RPV



Projekt Nr. 4000460.003

Datum: 07.08.2023

Bearbeitet: GIm / Baw / Yaa

Geprüft: Zif / Vui

Impressum

Auftraggeber	Grundeigentümerschaft
Begleitgruppe	Konrad Mäder Labhart atelier ww Walter Kalbermatten atelier ww Axel Beck atelier ww Monika Schenk Hager Partner AG Martin Jakl Amt für Städtebau Stadt Winterthur Adrian Guntli Amt für Städtebau Stadt Winterthur
Auftragnehmer	ewp AG Effretikon
Sparte	Raum und Mobilität
Team	Raumentwicklung
Projektteam ewp	Franziska Zibell (Projektleiterin ab 1. Februar 2021) Martin Glaus (Projektleiter bis 31. Januar 2021) William Barbosa David Vogel (Lärmschutz) Corina Vuilleumier
Auftragsnummer	4000460.000

U:\Projekte

Effretikon_R_M\4_Staedte\Winterthur\4000460_pGP_Ohrbuehlstr\06_Projektbearbeitung\03_Festsetzung\Festsetzungsdossier
\Winterthur_priv_GP_Ohrbuehlstrasse_Bericht_nach_Art_47_RPV_Genehmigung.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage und Ziel	5
1.2	Machbarkeitsstudie und Vorabklärungen	6
1.3	Gestaltungsplanperimeter	6
1.4	Ziele der Planungen	9
1.5	Grundlagen	10
<hr/>		
2	Planungs- und baurechtliche Situation	11
2.1	Kantonaler, regionaler und kommunaler Richtplan	11
2.2	Bau- und Zonenordnung (BZO)	12
2.3	Öffentlicher Gestaltungsplan «Umfeld Hegi»	14
2.4	Natur- und Heimatschutz	15
2.5	Alleenkonzent der Stadt Winterthur	15
2.6	Erschliessung	16
<hr/>		
3	Umwelt	18
3.1	Lärm	18
3.2	Hydrologie, Geologie, Grundwasser	22
3.3	Naturgefahren	23
3.4	Luft	23
3.5	Stadtklima	24
3.6	Störfallvorsorge	25
3.7	Energie	28
3.8	Nicht ionisierende Strahlung (NISV)	28
3.9	Werkleitungen	30
3.10	Boden, Altlasten	30
3.11	Wald	31
<hr/>		
4	Erläuterungen zum Richtprojekt	32
4.1	Städtebauliche Identität und Erschliessung	32
4.2	Nutzung	33
4.3	Freiraumkonzept	35
<hr/>		
5	Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften	37
5.1	Allgemeine Bestimmungen	37
5.2	Baubereiche und Nutzweise	38
5.3	Bauweise	39
5.4	Freiraum und Umgebungsgestaltung	43
5.5	Erschliessung und Etappierung	48
5.6	Umwelt	52
<hr/>		
6	Interessensabwägung	55
<hr/>		
7	Einwendungen und Vorprüfung	56

7.1	Bericht zu den berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen	56
7.1.1	Grenzabstände (Einwendung Nr. 1.1)	56
7.1.2	Bäume (Einwendung Nr. 1.2)	56
7.1.3	Unterbauung (Einwendung Nr. 1.3)	57
7.1.4	Kommunaler Richtplan (Einwendung Nr. 1.4)	57
7.1.5	Kaltluftstrom (Einwendung Nr. 2.1)	58
7.1.6	Querschnitt Ohrbühlstrasse (Einwendung Nr. 3.1)	58
7.1.7	Einmündung Hofackerstrasse / Ohrbühlstrasse (Einwendung Nr. 3.2)	58
7.1.8	Hofackerstrasse (Einwendung Nr. 3.3)	59
7.2	Kantonale Vorprüfung	59
7.2.1	Titelblatt Situationsplan	59
7.2.2	Verkehrsbaulinien	59
7.2.3	Gestaltungsplanvorschriften	60
7.2.4	Erschliessung und Mobilität	60
7.2.5	Lärmschutz	60
7.2.6	Objektschutzkonzept	62
7.2.7	Lokalklima	63
7.2.8	Hinweise für nachfolgende Verfahren	63
7.3	Zweite kantonale Vorprüfung	63
<hr/>		
Anhang A	Richtprojekt, atelier ww, Zürich	67
<hr/>		
Anhang B	Freiraumkonzept, Hager Partner AG, Zürich	69
<hr/>		
Anhang C	Schemaschnitte Freiraum Hager Partner AG, Zürich	70
<hr/>		
Anhang D	Beilage Objektschutz Hochwasser Hunziker Betatech AG, Winterthur	71
<hr/>		
Anhang E	Klimagutachten, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover	72
<hr/>		

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Ziel

Die Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. OB16355 an der Ohrbühlstrasse beabsichtigen, dieses zu entwickeln. Das Grundstück ist zusammen mit einem Teilstück der Strassenparzelle OB16592 (Hofackerstrasse) und einer kleinen Ecke des Grundstücks mit Kat.-Nr. OB16593 Teil des öffentlichen Gestaltungsplans «Umfeld Hegi» (öGP) als Baufeld 1. Der öffentliche Gestaltungsplan verlangt für die Bebauung des Baufelds 1, dass ein privater Gestaltungsplan vorliegt (Art. 14 öGP).

Gemäss öGP ist für das Baufeld 1 die Schaffung eines durchmischten Arbeits- und Wohngebiets vorgesehen. Angestrebt werden vielfältige gewerbliche Nutzungen, vorzugsweise in den Erdgeschossen, welche mit Wohnnutzungen kombiniert werden sollen (Art. 1 öGP). Die Grösse der einzelnen Einheiten sowie die Höhe der Baukörper sind begrenzt. Dies gewährleistet eine bessere Anbindung an den benachbarten historischen Kern des Dorfes Hegi und erhöht die Attraktivität für kleine und mittlere Betriebe, welche sich auf der Suche nach kleineren baulichen Einheiten zunehmend aus der Stadt Winterthur wegbewegen müssen. Die Erschliessungs- und Grünräume sind Ost-West orientiert, um eine Durchlässigkeit in Richtung des öffentlichen Parkbands zu schaffen.

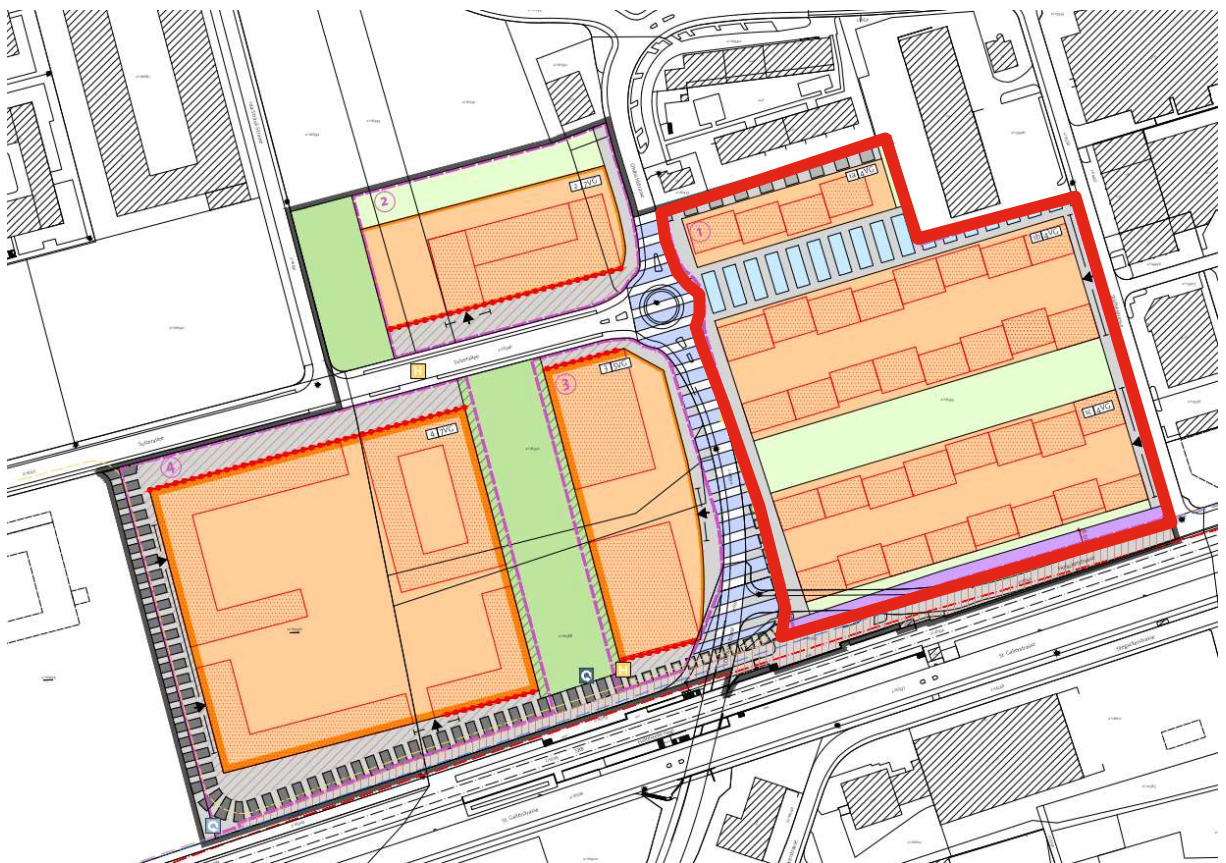


Abbildung 1: Ausschnitt öffentlicher Gestaltungsplan Umfeld Hegi mit Baufeld 1 (rot markiert)

1.2 Machbarkeitsstudie und Vorabklärungen

Das Architekturbüro atelier ww, Zürich, hat im April 2018 eine Machbarkeitsstudie für das Richtprojekt erstellt und erste Vorabklärungen mit der Bau- und Planungsbehörde der Stadt Winterthur geführt. Auf Basis von dieser Studie hat ewp Ende 2018 einen Bericht über die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den späteren Gestaltungsplan sowie ein Aussenlärmgutachten erstellt. Die Machbarkeitsstudie für das Richtprojekt wurde mit dem Amt für Städtebau diskutiert und ein Richtprojekt konnte erarbeitet werden. Aus dieser Phase haben sich folgende Erkenntnisse ergeben:

- Die Eckwerte der Nutzung und Erschliessung sind im Gestaltungsplan «Umfeld Hegi» definiert und sind grundsätzlich zu übernehmen (50% Wohnen, 50% Gewerbe). Ein Nutzungstransfer zwischen den Baubereichen innerhalb des Baufelds darf festgelegt werden.
- Die Machbarkeitsstudie zeigt eine mögliche Typologie und Nutzungsverteilung auf. Diese hält sich an die Grundidee des öffentlichen Gestaltungsplans, möglichst kleine Gewerbeeinheiten zu sichern. Die Gewerbeeinheiten dürfen jedoch zusammengebaut werden, solange die funktionalen Einheiten für sich funktionieren und die Struktur ohne grosse bauliche Massnahmen wieder unterteilt werden kann (vgl. Kapitel 5.3).
- Das in der Machbarkeitsstudie aufgezeigte Erschliessungskonzept ist weitgehend unabhängig von der kantonalen Erschliessungsszenarien des Umfelds Hegi (Tunnel bzw. Ausbau der Ohrbühlstrasse).
- Aus der geplanten Überbauung des Baufelds 1 wird ein Mindestbedarf von weniger als 500 Parkplätzen resultieren. Dies wurde aufgrund der im öffentlichen Gestaltungsplan festgelegten maximal zulässigen Geschossflächen sowie der angestrebten Nutzungsverteilung berechnet. Mit weniger als 500 Parkplätzen ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.
- Durch den Schiess- und Strassenlärm können bei einzelnen Fassaden die massgebenden Grenzwerte für Wohnnutzungen auch mit baulichen Lärmoptimierung (bspw. Loggien) nicht eingehalten werden. Aufgrund der Anpassung der Machbarkeitsstudie für das Richtprojekt ist auch eine Aktualisierung des Aussenlärmgutachtens notwendig.

1.3 Gestaltungsplanperimeter

Das Grundstück mit Kat.-Nr. 16335 liegt im direkten Umfeld des Bahnhofs Winterthur-Hegi und 200 m entfernt vom Dorfkern Hegi. Es ist heute unbebaut. Im Westen grenzt das Grundstück an die Ohrbühlstrasse, im Osten an die Stäffelistrasse, und im Süden an die Hofackerstrasse und die Bahnstrecke.

Der Perimeter ist in einem städtebaulich diversen Umfeld eingebettet. Nördlich des Perimeters steht ein Wohngebäude aus den 2000er Jahren und ein Coop-Laden. Östlich des Perimeters entlang der Stäffelistrasse befinden sich Gewerbehäuser aus den 1990er und 2000er Jahren. Südlich trennt die Bahnlinie den Perimeter von einem weiteren Gewerbegebiet. Westlich grenzt der Perimeter an die Baufelder 2 und 3 des öffentlichen Gestaltungsplans «Umfeld Hegi» (vgl. 1.1). Das Baufeld 3 ist mit dem Seniorenzentrum «Vivale Neuhegi» bebaut. Dort sollen Pflegewohnen, Alterswohnungen sowie ein öffentliches Restaurant mit Aussenbereich entstehen.

Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen und ist heute der ÖV-Gütekategorie B zugeordnet. Der Hauptbahnhof Winterthur ist mit der Stadtbuslinie 7 (Haltestelle Stäffelistrasse und Schulhaus Neuhegi) in einem Viertelstundentakt erreichbar, mit der S35 vom Bahnhof Hegi in einem Halbstundentakt.

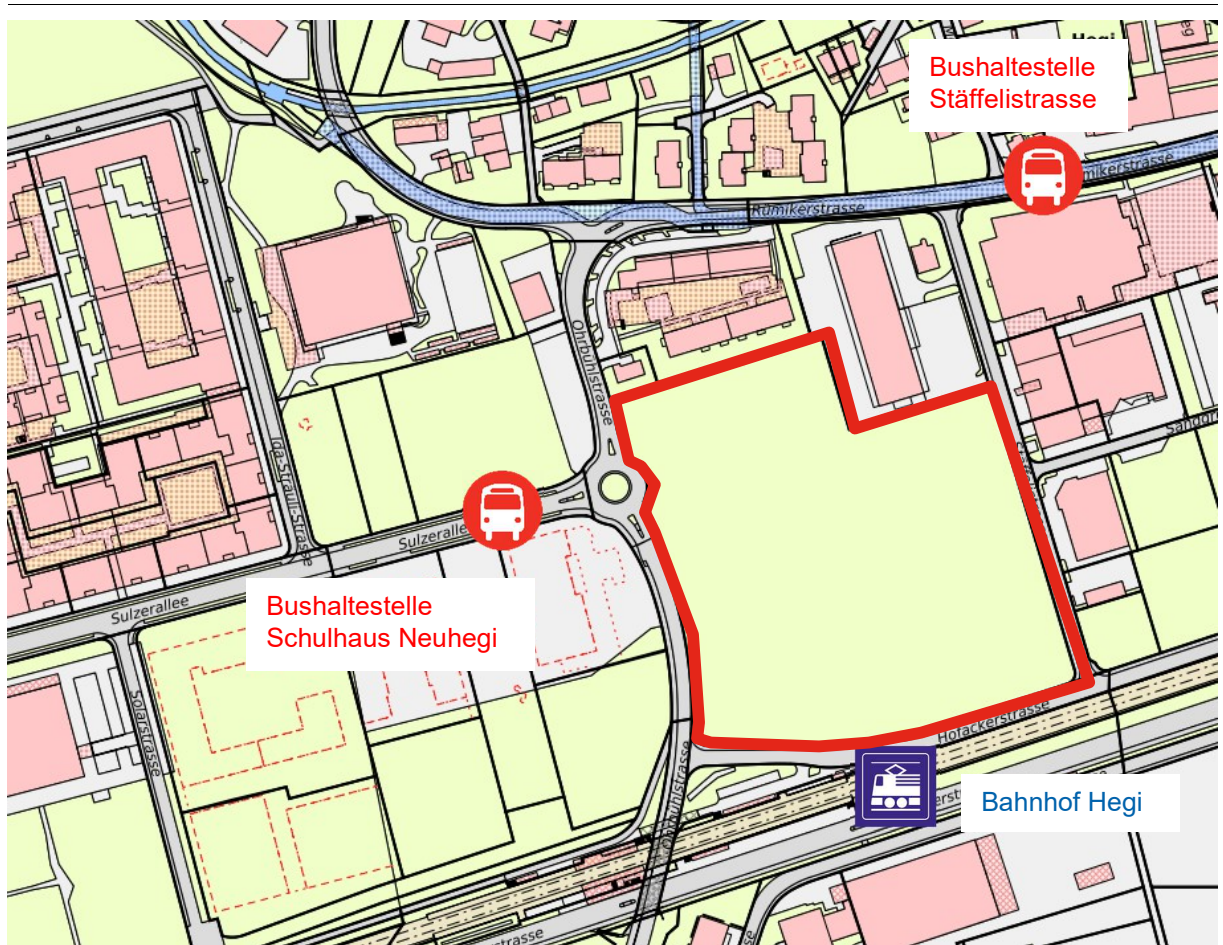


Abbildung 2: AV-Daten mit Gestaltungsplanperimeter (rot markiert), Bahn- und Bushaltestelle symbolisch bezeichnet



Abbildung 3: Impressionen aus Gestaltungsplanperimeter (links: Richtung Bahnhof Hegi; rechts: Richtung Nord)



Abbildung 4: Impressionen aus Gestaltungsplanperimeter (links: Richtung West; rechts: Richtung Ost)



Abbildung 5: Bahnhof Hegi



Abbildung 6: Hofackerstrasse



Abbildung 7: Ohrbühlstrasse mit Kreisel (rechts)





Abbildung 8: Stäffelstrasse mit Gewerbehäusern



Abbildung 9: Wohngebäude nördlich vom Perimeter



Abbildung 10: Coop-Laden nördlich vom Perimeter



Abbildung 11: Überbauung Baufeld 3 (Seniorenzentrum "Vivale Neuhegi")

1.4 Ziele der Planungen

Die Ziele des privaten Gestaltungsplans «Ohrbühlstrasse» leiten sich aus den Festlegungen zu Baufeld 1 im öffentlichen Gestaltungsplan ab (Art. 1 und 13):

- Stärkung des Bahnhofsareals Hegi mit einem städtebaulich hochqualitativen dichten Wohn-Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet
- Schaffung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsquartiers durch hochwertige Freiräume
- Schaffung eines durchmischten Arbeitsplatz- und Wohngebietes, mit einer Kombination von Wohnen und vielfältigen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, vorzugsweise im Erdgeschoss
- Mit funktionalen Einheiten das Fortbestehen von kleinen und mittleren Betrieben am Standort Winterthur sichern
- Einheitliche Gestaltung der allgemeinen Umgebungsflächen und Strassenräume über alle Baubereiche und Festlegung mit der ersten Bauetappe

1.5 Grundlagen

- Kantonaler Richtplan Zürich, Stand 22.10.2018
- Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Stand 09.11.2016
- Kommunaler Richtplan der Stadt Winterthur, Stand 27.05.2016
- Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur, Stand 07.11.2016
- Zonenplan der Stadt Winterthur, Stand 07.11.2016
- Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur, Stand 16.09.2019
- Impulsstrategie Arbeitsplätze, Stadt Winterthur, April 2015
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Umfeld Hegi», Stand 24.02.2014
- Machbarkeitsstudie (atelier WW), Stand 02.07.2019, zuletzt revidiert am 10.02.2023
- Freiraumkonzept, Hager Partner AG, Zürich, Stand 10.06.2020, zuletzt revidiert am 06.02.2023
- Aktennotiz Sitzung mit Amt für Städtebau 13.06.2019
- Aktennotiz Sitzung mit Amt für Städtebau 25.10.2018
- Protokoll Sitzung mit Fachgruppe Stadtgestaltung (Amt für Städtebau), 02.07.2019
- Protokoll Sitzung mit Fachgruppe Stadtgestaltung (Amt für Städtebau), 04.09.2018
- Bericht zum Gestaltungsplangerüst – Vorabklärungen Rahmenbedingungen (ewp), 26.09.2018
- Lärmgutachten (ewp), 20.03.2020
- Geologisches Gutachten, AllGeol AG, 30.08.2018
- Kommunaler Energieplan der Stadt Winterthur, Stand 21.11.2013
- Merkblatt AWEL «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen», Februar 2019
- Leitfaden AWEL «Gebäudeschutz Hochwasser», April 2017
- Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen FKS, Version vom 04.02.2015
- Wegleitung Unterflurcontainer für Hauskehricht der Stadt Winterthur, August 2003
- Alleenkonzent, Stadt Winterthur, Bericht vom 30.01.2017
- Rahmenplan Stadtklima, Stadt Winterthur, Bericht vom April 2021
- Klimagutachten: «Klimaökologische Begleitung der Nutzungsänderung im Bereich Ohrbühlstrasse in Winterthur», GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Bericht vom Oktober 2021

2 Planungs- und baurechtliche Situation

2.1 Kantonaler, regionaler und kommunaler Richtplan

Das Gebiet Oberwinterthur/Grüze ist als eines von elf Zentrumsgebieten von kantonaler Bedeutung und seit 1996 im kantonalen Richtplan festgelegt. Das Gebiet Neuhegi-Grüze, in welchem von Juli 2010 und Juli 2014 eine Planungszone festgesetzt war, ist Teil dieses Zentrumsgebiets. Wichtige Entwicklungsziele sind die Verdichtung vorwiegend für Industrie und Gewerbe sowie die Umstrukturierung des Nahbereichs des Bahnhofs Hegi zu durchmischten Quartieren. Mit dem städtischen Gesamtverkehrskonzept 2010 wurde das Zukunftsbild einer bipolaren Stadt entworfen. Neuhegi - Grüze soll dabei die Funktion eines zweiten Stadtzentrums übernehmen. Der Gestaltungsplanperimeter grenzt unmittelbar an das kantonale Zentrumsgebiet, war jedoch Teil der Planungszone Neuhegi-Grüze. Mit der grundeigentümergebundenen Sicherung einer attraktiven Entwicklung im Gebiet der Planungszone Neuhegi-Grüze mit den öffentlichen Gestaltungsplänen (u.a. öGP Umfeld Hegi) wurde die Planungszone aufgehoben.

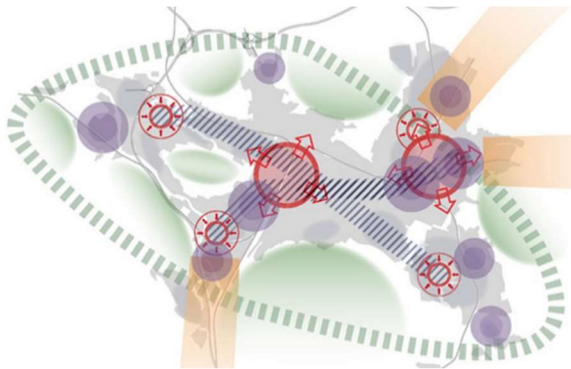


Abbildung 12: Zukunftsbild der Siedlungsentwicklung Winterthur

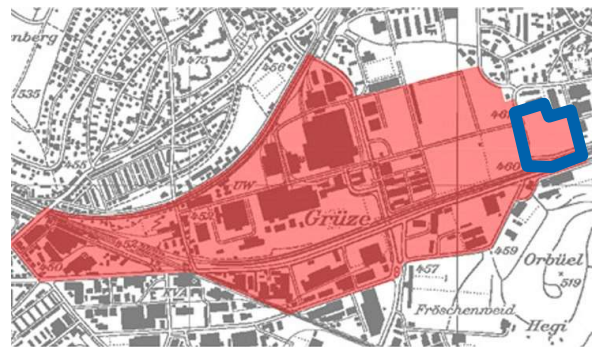


Abbildung 13: Planungszone Neu-Hegi mit Perimeter pGP (blau)

Die Stadt Winterthur strebt durch ihre «Impulsstrategie Arbeitsplätze» die Erhöhung der Anzahl Arbeitsplätze auf Industrie- und Gewerbeland durch Aufbereitung von Immobilien für den Markt an. Dabei gilt es, das vorhandene Arbeitsplatzpotenzial auszuschöpfen und die strategisch wichtig gelegenen, durch Dritten besetzten Flächen zu entwickeln. Dabei bildet das Gebiet Neuhegi-Grüze ein prioritärer Standort für die Aufbereitung und die Bereitstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen.

Gemäss kommunalem Richtplan eignet sich der Gestaltungsplanperimeter aufgrund seiner Nähe zum kantonalen Zentrumsgebiet und Bahnhof Hegi für eine durchmischte Nutzweise mit Wohnen und Gewerben. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft ordnet das Areal Neuhegi dem Baugebiet für Wohnen und Arbeiten zu. Öffentliche Bauten sind darin enthalten bzw. möglich.

Im regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung ist auf dem Gestaltungsplanareal eine hohe bauliche Dichte anzustreben. Es gilt eine minimale bauliche Dichte von $2.5 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ Baumassenziffer (respektive entsprechende Ausnutzungsziffer oder Überbauungsziffer).



Abbildung 14: Ausschnitt regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung (Siedlung und Landschaft)



Abbildung 15: Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Der kommunale Richtplan Radrouten sieht im Gebiet Neuhegi den Ausbau einer Veloschnellroute längs der Bahnlinien vor. Das Tiefbauamt der Stadt Winterthur ist zurzeit an der Projektierung der Veloschnellroute. Der Rückbau und die Aufschüttung der Hofackerstrasse im westlichen Bereich des Baufeldes 1 soll koordiniert mit dem Aushub des Baufeldes 1C erfolgen. Der Rückbau des östlichen Teils der Hofackerstrasse (Zufahrt Bahnhofsvorbereich – Stäffelistrasse) erfolgt, wenn die SBB ihre Interessenlinie in Anspruch nimmt und den Bahnhof Hegi auf eine 3. Spur ausbaut. Der Realisierungszeitraum für diese Arbeit von Seite SBB ist aus heutiger Sicht ungewiss.

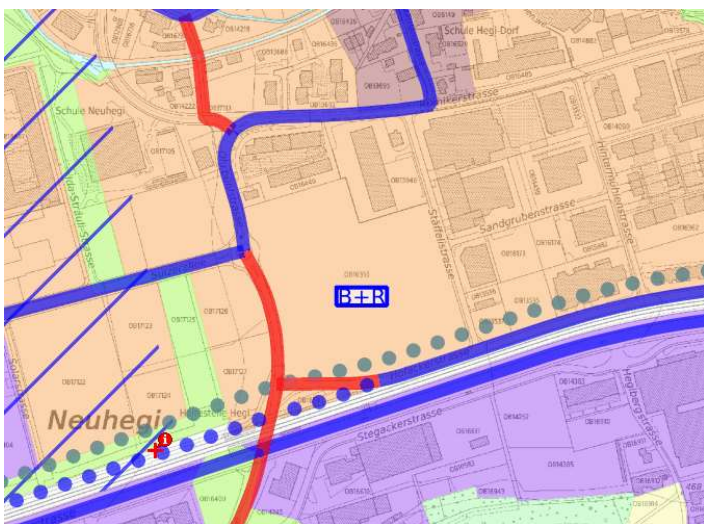


Abbildung 16: Ausschnitt kommunaler Richtplan Radrouten (rot: bestehende kommunale Radroute, blau: bestehende regionale Radroute, blau gestrichelt: geplante regionale Veloschnellroute)

2.2 Bau- und Zonenordnung (BZO)

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur in der Zone W4G_GP (viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerblichung und Gestaltungsplanpflicht). In dieser Zone sind eine maximale Baumassenziffer von 3.4 m³/m², vier Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse

und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig (Art. 54 BZO). Die Baumassenziffer darf für Gebäude oder Gebäudeteile, die dauernd gewerblich oder von Handels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt werden, um einen Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöht werden (Art. 57 BZO). D.h. im Gebiet ist nach Regelbauweise eine Baumassenziffer von 4.08 m³/m² zulässig.

Auf dem Gestaltungsplangebiet wird die Ansiedlung von Unternehmen wie Handwerksbetrieben angestrebt. Daher sind höchstens mässig störende Betriebe vorgesehen. Mässig störende Betriebe sind gemäss Art. 57 BZO insbesondere Handwerksbetriebe, Gaststätten, Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Die Zulässigkeit eines Betriebs richtet sich nach der Lärmschutzverordnung oder dem Umweltschutzgesetz. Betreffend Lärm gilt im vorliegenden Perimeter die Empfindlichkeitsstufe III. Soweit ein Betrieb nachweisen kann, dass er die Lärm- und Umweltschutzvorschriften einzuhalten vermag, ist er nicht zu beanstanden.

Die Bau- und Zonenordnung legt im Kapitel 9 ergänzende Bauvorschriften fest, welche zum Teil auch für den Gestaltungsplanperimeter zutreffen. Erwähnenswert sind folgende ergänzenden Bauvorschriften der BZO:

- *Art. 74: Bei Mehrfamilienhäusern, die Familienwohnungen mit drei Zimmern oder mehr aufweisen, sind Kinderspielplätze oder Ruheflächen herzurichten, deren Grundflächen mindestens 3 m² je Wohnraum betragen muss.*
- *Art. 74a: Die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen entbinden grundsätzlich nicht von dieser Pflicht.*
- *Art. 75: 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).

- *Art. 76: 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.*

Einzelne Bestimmungen der BZO wurden im privaten Gestaltungsplan spezifiziert oder wie bei Art. 74a BZO im Wortlaut in die Gestaltungsplanbestimmungen übernommen.

Auf dem Grundstück mit Kat. Nr. 16355 gelten Verkehrsbaulinien (RRB 2054/1982, revidiert durch RRB 5269/2014). Diese Verkehrsbaulinien wurden im Rahmen des Quartierplans «Industrie Hegi» festgesetzt und wurden im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Umfeld Hegi» revidiert.

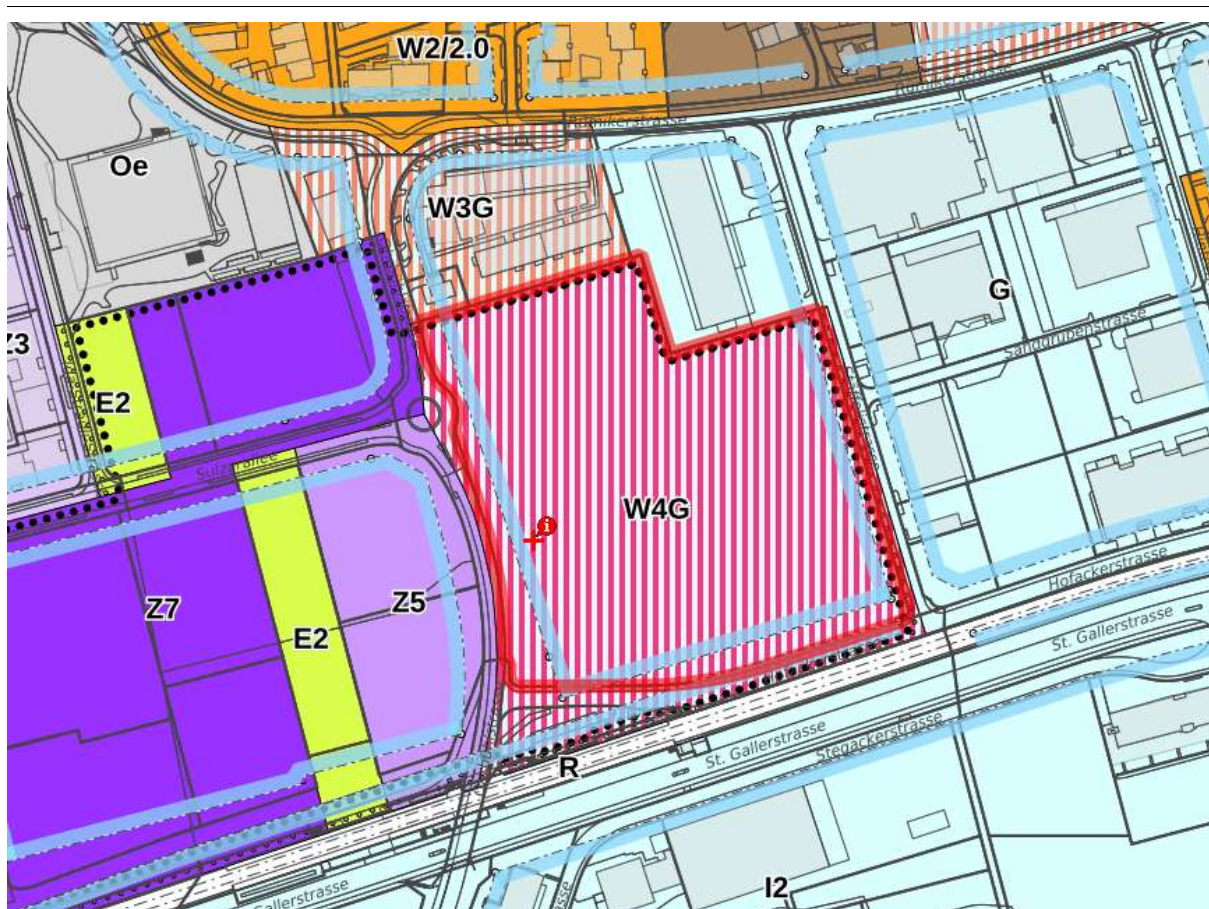


Abbildung 17: Ausschnitt ÖREB-Kataster mit Zonenplan und Baulinien (hellblau markiert)

2.3 Öffentlicher Gestaltungsplan «Umfeld Hegi»

Am 24. Februar 2014 hat das Stadtparlament der Stadt Winterthur den öffentlichen Gestaltungsplan (öGP) Umfeld Hegi (nachfolgend: öGP) angenommen. Der öGP ist in vier Baufelder unterteilt. Das Grundstück mit Kat. Nr. OB16355 wird zusammen mit einem Teil der Strassenparzelle Hofackerstrasse und einem kleinen Stück des Grundstücks OB16593 als Baufeld 1 umfasst. Für Baufeld 1 gilt eine Gestaltungsplanpflicht, die mittels eines oder mehrerer privater Gestaltungspläne gemäss § 85f PBG erfüllt werden kann. Der Perimeter des vorliegenden privaten Gestaltungsplans (pGP) Ohrbühlstrasse entspricht der Fläche des Baufelds 1 im öGP.

Nach Regelbauweise der BZO wäre eine maximale Baumassenziffer BMZ von 4.08 zulässig. Anstelle einer Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer wurde auf allen Baufeldern die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) angegeben. Diese Fläche entspricht jedoch der BMZ 4.4. Der öGP weicht in diesem Bereich insgesamt von der Regelbauweise ab.

Der pGP Ohrbühlstrasse stützt sich auf die Bestimmungen des öGP ab. Die Vorschriften des öGP wurden sinngemäss übernommen und präzisiert. Auf der einen Seite wurden die Bestimmungen des öGP verschärft (z.B. Ausdehnung Baubereiche, Begrenzungslinien, Umfang und Gestaltung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie der allgemeinen Umgebungsflächen, Bestimmungen zur Fassadengestaltung und Adressierung sowie den funktionalen Einheiten etc.). Bei einzelnen Bestimmungen (z.B.

Flexibilität bei den funktionalen Einheiten oder Nutzungstransfer) wurde der gemäss § 83 Abs. 2 PBG notwendige Spielraum für die Projektierung näher umschrieben.

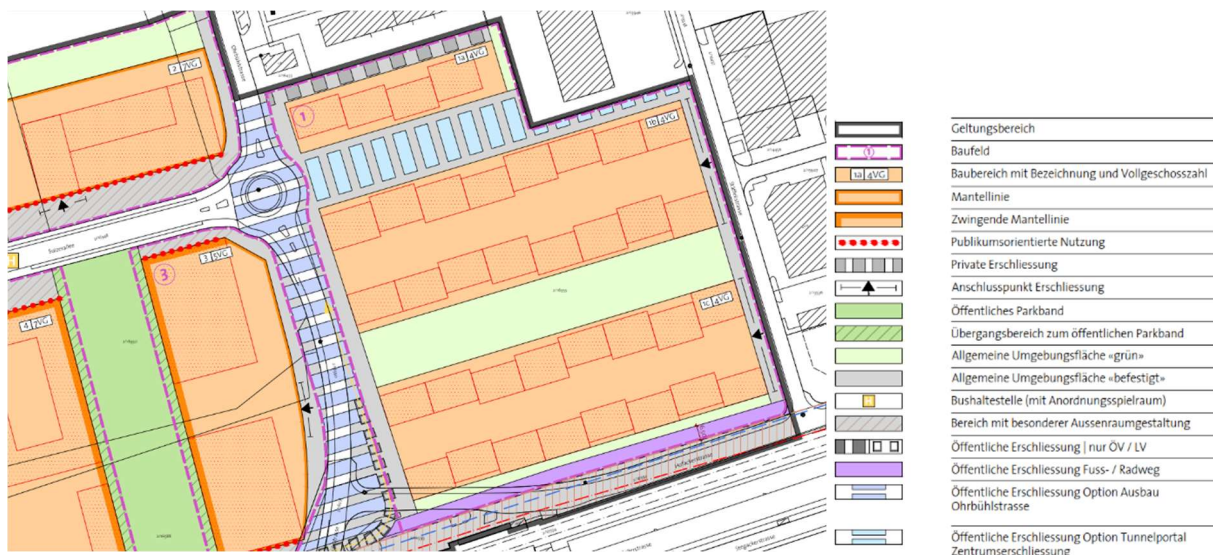


Abbildung 18: Ausschnitt Situationsplan öGP Umfeld Hegi mit Baufeld 1

Sämtliche relevanten Bestimmungen des öGP für Baufeld 1 werden im pGP wiederholt und präzisiert, so dass bei der Erarbeitung der Bauprojekte und der Prüfung der Baubewilligungen nur noch der pGP konsultiert werden muss.

2.4 Natur- und Heimatschutz

Auf dem Gestaltungsplanperimeter werden keine Schutzobjekte von nationaler, kantonaler, regionaler bzw. kommunaler Bedeutung inventarisiert. Der Natur- und Heimatschutz hat demzufolge keinen Einfluss auf dem Gestaltungsplan.

2.5 Alleenkonzept der Stadt Winterthur

Strassenräume haben eine hohe stadträumliche Bedeutung. Neben der Erschliessungsfunktion für die verschiedenen Verkehrsträger formen sie massgeblich die Stadtmorphologie und Atmosphäre. Baumbegleitet prägen sie als Alleen die Gartenstadt mit und leisten einen wichtigen Beitrag für eine lebenswerte Stadt.

Aus diesem Grund hat Stadtgrün Winterthur das im Jahre 1998 erarbeitete Alleenkonzept überarbeitet und weiterentwickelt. Dieses soll Amtsstellen, Bewilligungsbehörden und Planern bei zukünftigen Bauvorhaben und Fragen zur Strassenraumgestaltung als konsolidiertes, langfristig wirksames und umsetzungsorientiertes Planungsinstrument zur Verfügung stehen. Das überarbeitete Alleenkonzept stützt sich auf die aktuellen Stadtentwicklungsstudien zur «Gartenstadt Winterthur» und wurde am 17. Mai 2017 vom Stadtrat genehmigt.

Im Alleenkonzept sind die Ohrbühl- und Stäffelstrasse als Strassen mit Quartierbezug bezeichnet (Quartierebene / Allee, Halballee oder Strassengrünzug mit Bäumen teilweise auf Privatgrund). Die Baumpflanzungen der Quartier- und Nebenstrassen bilden die «Ausfachung» des Alleennetzes.

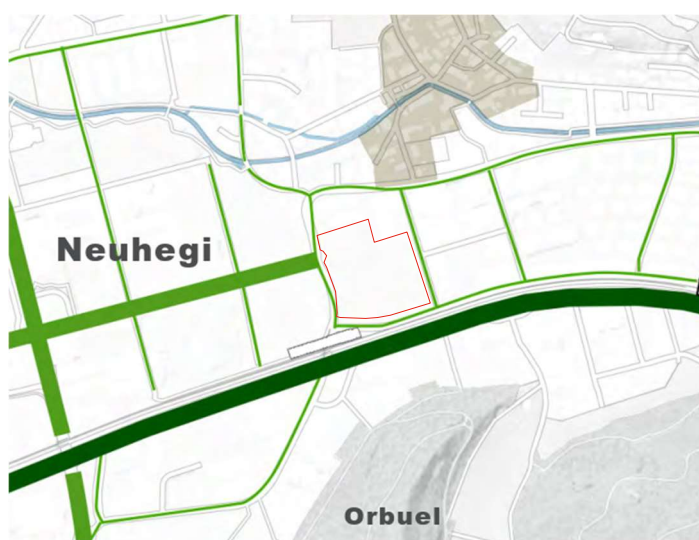


Abbildung 19: Ausschnitt aus dem Alleenkonzzept der Stadt Winterthur mit sogenannten Ausfachtungen im Westen und Osten des Perimeters (rot markiert)

Für die kontinuierliche räumliche Wirkung und nachhaltige Sicherung sollen Alleen gemäss Alleenkonzzept grundsätzlich auf öffentlichem Grund stehen. Die in Ausnahmefällen mögliche abschnittsweise Pflanzung auf Privatgrund ist durch entsprechende Verträge abzusichern.

Dem Umsetzungsplan aus dem städtischen Bericht vom 30. Januar 2017 zum Alleenkonzzept ist zu entnehmen, dass der Gestaltungsplanperimeter nicht zum Umsetzungsperimeter zählt. Auch im öGP ist kein konkreter Hinweis auf das Alleenkonzzept zu finden, sondern lediglich allgemein der Hinweis auf eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität, welche pro 250 m² Umgebungsfläche mindestens einen Baum vorsieht (Art. 35 öGP).

Mit dem privaten Gestaltungsplan Ohrbühlstrasse werden indes entlang der Ohrbühlstrasse und Stäfelistrasse Flächen gesichert, damit für die Stadt Winterthur in Zukunft die Möglichkeit besteht, bei Bedarf die im Alleenkonzzept vorgeschlagene Halballee bzw. den Strassengrünzug zu realisieren.

2.6 Erschliessung

Das im Juni 2018 revidierte Teilkapitel «Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze» des kantonalen Richtplans sieht zwei Varianten im Gebiet Ohrbühlstrasse vor: einen Ausbau der Ohrbühlstrasse als Hauptverkehrsstrasse und einen Tunnel unter dem Baufeld 1 zwischen den Baubereichen 1A und 1B.

Der private Gestaltungsplan darf keine der beiden Varianten verhindern. In diesem Sinn sind die Artikel 43 (Option Ausbau Ohrbühlstrasse) und 44 (Option Tunnelportal Zentrumserschliessung) des öGP einzuhalten. Die im Situationsplan des öGP bezeichneten Lagen der beiden Planeinträge sind verbindlich und werden im privaten Gestaltungsplan übernommen.

Laut Art. 43 öGP dient die Ohrbühlstrasse unter anderem der Erschliessung der angrenzenden Baufelder. Mit dem Ausbau der Strasse wird eine bessere Verkehrsführung sowie Gestaltung des Strassenraumes erzielt. Der im öGP bezeichnete Raum für den Strassenausbau ist auch im privaten Gestaltungsplan freizuhalten. Dies wird im Richtprojekt bzw. mit der Festlegung des Perimeters beim privaten Gestaltungsplan umgesetzt.

Gemäss Art. 44 öGP ist im bezeichneten Bereich ein Korridor für die Erstellung eines Tunnelportals freizuhalten. Die Lage des Planeintrags ist verbindlich. Das gezeigte Erschliessungskonzept ist weitgehend unabhängig von der offenen Frage, wie ein zukünftiger Tunnel der Umfahrungsstrasse Hegi, an den Kreisel der Sulzer-Allee / Ohrbühlstrasse anschliesst. Dargestellt ist die Situation, bei der der Tunnel in östlicher Richtung am Kreisel anschliessen würde. Für die Anordnung der Gebäude und der (weiteren) Erschliessungsstrassen im Richtprojekt bzw. Erschliessungskonzept würden sich bei einer Variante mit Anschluss des Tunnels in Richtung Nord kaum Änderungen ergeben.

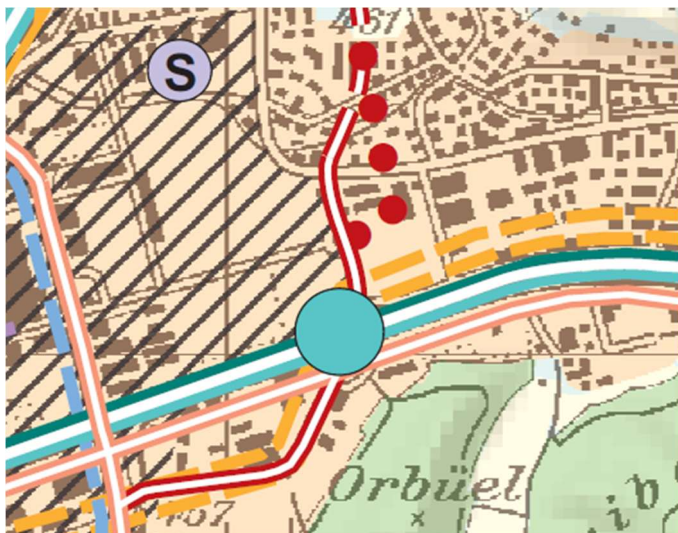


Abbildung 20: Ausschnitt kantonaler Richtplan (Rot gestrichelt: Variante Tunnel; Rot durchgehend: Ausbau Ohrbühlstrasse, blauer Punkt: Bahnhof Hegi)

3 Umwelt

3.1 Lärm

Massgebend für die Bewilligung von Bauten in lärmbelasteten Gebieten ist Art. 31 LSV. Dieser besagt, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) am offenen Fenster eingehalten werden müssen. Zu beachten sind zudem die Bestimmungen des öGP Umfeld Hegi (Art. 9 öGP):

1. *Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV).*
2. *Gegenüber der Bahnlinie dürfen keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume angeordnet werden.*
3. *Gegenüber der Ohrbühlstrasse dürfen Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume nur angeordnet werden, wenn diese aus städtebaulichen Gründen gewünscht sind und jede Wohneinheit bezüglich Lärm insgesamt trotzdem eine gute Wohnqualität erreicht. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV kann unter folgenden Voraussetzungen erteilt werden:*
 - a. *alle zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen müssen ausgeschöpft werden;*
 - b. *die Mehrzahl der Wohnräume jeder Wohneinheit muss unter der Lärmbelastung von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht gelüftet werden können und;*
 - c. *es muss jeweils ein ruhiger Aussenbereich mit Belastungen unter 60 dB am Tag vorhanden sein.*

Erste Berechnungen von ewp haben ergeben, dass gegenüber der Bahnlinie die Immissionsgrenzwerte fast überall eingehalten werden können. Deshalb wurde in Absprache zwischen der Stadt Winterthur mit der Fachstelle Lärmschutz festgelegt, dass analog zu den Bestimmungen in Absatz 3 auch gegenüber der Bahnlinie Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume angeordnet werden dürfen.

Aufgrund dieser Vorgaben hat ewp die Lärmimmissionen für Strassen-, Bahn- und Schiesslärm berechnet. Als Grundlage diente das Richtprojekt von atelier ww (vgl. Kapitel 4). Die Lärmberechnungen erfolgten mit der Annahme, dass auch in den Erdgeschossen theoretisch eine Wohnnutzung stattfinden könnte.

Beim Gebäude 1a (Baubereich A) wurden anhand des Richtprojekts ein überhohes Erdgeschoss (mit Galeriegeschoss) und 2 Obergeschosse angenommen, d.h. im Erdgeschoss wurde ein Messpunkt angesetzt, dann erst wieder im 2. Obergeschoss.

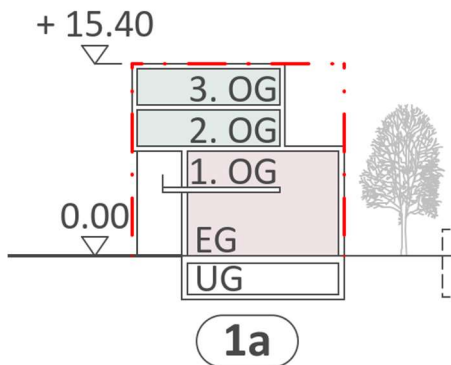


Abbildung 21: Überhohes Erdgeschoss beim Gebäude 1a

Bahnlärm

Die Belastungswerte des Bahnlärms ergeben keinerlei Überschreitung des IGW. Entlang der Bahnlinie sind Planungswerte überschritten. Um Art. 9 Abs. 2 öGP einzuhalten, müssen lärmberuhigte Wohnräume und Aussenräume an den Seitenfassaden senkrecht zur Bahnlinie erstellt werden.



Abbildung 22: Immissionen Bahnlärm EG



Abbildung 23: Immissionen Bahnlärm 1. OG



Abbildung 24: Immissionen Bahnlärm 2. OG



Abbildung 25: Immissionen Bahnlärm 3. OG

Schiesslärm

Wegen der Schiesslärmbelastung der Schiessanlage Ohrbühl können einzelne Südfassaden des Richtprojekts bzw. Teile davon die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht einhalten. Diese geringen Überschreitungen können in der Regel mit baulichen Massnahmen wie Loggien oder Balkone gelöst werden.

Beim Gebäude 1c1 (Teilbaubereich 1C) ist zu empfehlen, an der West- und Südfassade Gewerbenutzungen anzuordnen, damit die Lärmvorschriften (Abs. 2 und Abs. 3) sicher eingehalten werden können.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass die Berechnungen mit einer inzwischen veralteten Version der Schiesslärm-Software vorgenommen wurden. Alte Versionen der Software haben die Lärmbelastungen in grösserer Entfernung oftmals überschätzt. Dies wurde in der neueren Version korrigiert. Eine Neuberechnung mit der aktuellen Version könnte demnach ergeben, dass die Grenzwerte eingehalten sind. Die Lärmbelastung durch den Schiesslärm wird zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht neu berechnet, da bei einem Bauprojekt ohnehin eine Neuberechnung für massgebende Empfangspunkte lärmempfindlicher Räume erfolgen muss.



Abbildung 26: Immissionen Schiesslärm EG



Abbildung 27: Immissionen Schiesslärm 1. OG



Abbildung 28: Immissionen Schiesslärm 2. OG



Abbildung 29: Immissionen Schiesslärm 3. OG

Strassenlärm

Beim Strassenlärm wird der IGW bei den Gebäuden an den westlichen Fassaden überschritten, in der Nacht um 1-2 dB. Die anderen Empfangspunkte weisen keine Überschreitungen auf.

Die Belastungswerte nach Absatz 3 Buchstabe b) des öffentlichen Gestaltungsplans, die Einhaltung von 60 dB tags und 50 dB nachts, wird beim Gebäude 1b1 (Teilbaubereich B1) aufgrund der Lärmimmissionen der Ohrbühlstrasse teilweise überschritten. Eine Belüftung zur Nord- oder Südseite ist jedoch möglich (Belastung unter 60 / 50 dB).



Abbildung 30: Immissionen Strassenlärm EG



Abbildung 31: Immissionen Strassenlärm 1. OG



Abbildung 32: Immissionen Strassenlärm 2. OG



Abbildung 33: Immissionen Strassenlärm 3. OG

3.2 Hydrologie, Geologie, Grundwasser

Das Baufeld 1 Ohrbühlstrasse liegt vollumfänglich im Gewässerschutzbereich Au und damit nach Art. 29 Gewässerschutzverordnung (GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer. Nach Art. 32 Abs 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung erforderlich für:

- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen,
- Grundwassernutzungen (zu Heiz- und Kühlzwecken)
- Freilegung des Grundwasserspiegels
- Bohrungen.

Auf Baufeld 1 Ohrbühlstrasse liegt der höchste Grundwasserspiegel auf rund 5 m unterirdisch. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt auf rund 6-7 m unterirdisch. Geplant werden mit dem Gestaltungsplan eine Tiefgarage sowie Unterflurcontainer. Gemäss Merkblatt des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» sind für diese Anlagen folgende Konsequenzen möglich:

- Fall 1: Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung
- Fall 2: Tiefbauten mit Aushubsohle/Unterkante Magerbetonabdeckung unter dem höchsten Grundwasserspiegel bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel können in der Regel bewilligt werden

Mit dem Bauprojekt ist zu prüfen, ob für die Tiefgarage und die Unterflurcontainer eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich ist. Daher ist vorgängig eine Bodenuntersuchung durchzuführen.



Abbildung 34: Ausschnitt Grundwasserkarte (Mittelwasserstand)



Abbildung 35: Ausschnitt Grundwasserkarte (Hochwasserstand)

Die Bauherrschaft hat ein geologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Mit Bericht vom 30. August 2018 gibt das Gutachten der Firma AllGeol AG aus Winterthur Auskunft über die Baugrundverhältnisse im Planungsgebiet. Ausgehend von einem Bauprojekt mit einem Untergeschoss (Aushubtiefe ca. 3.5 m) käme das Bauvorhaben laut Bericht durchgehend in die fluviatilen, sandig-kiesigen Ablagerungen (Eulachtal-Schotter) zu liegen und kann daher problemlos flach fundiert werden. Das geologische Gutachten beinhaltet verschiedene Schlussfolgerungen und Empfehlungen zum Umgang mit den Baugrundverhältnissen, die bei Baueingabe zu beachten sind. Zudem wird empfohlen, während der Aushubphase den Geologen zu Begehungen der Baugrube aufzubieten.

3.3 Naturgefahren

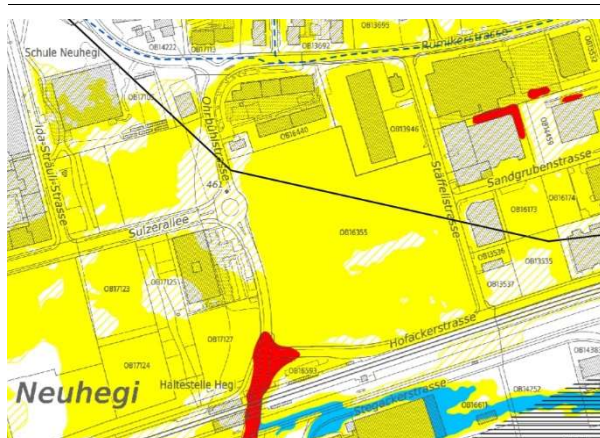


Abbildung 36: Synoptische Gefahrenkarte

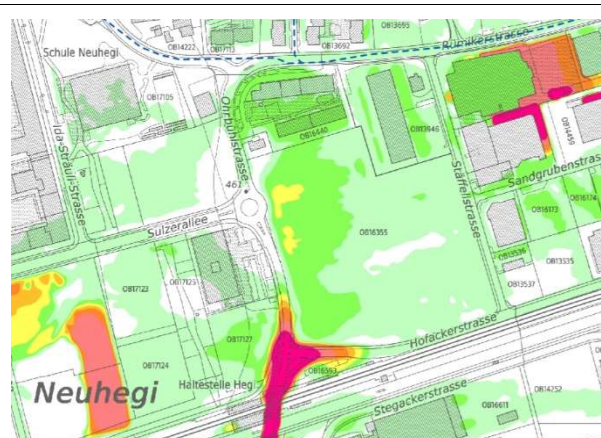


Abbildung 37: Wassertiefe HQ300

Der Perimeter liegt zu einem grossen Teil im Bereich «geringe Gefährdung» (gelb) bezüglich Hochwasser, partiell im Bereich mit erheblicher Gefährdung. Im Falle eines 300 jährlichen Hochwasser ist eine Wassertiefe von mindestens ca. 25 cm bis maximal 75 cm zu erwarten. Die von einem Hochwasser betroffenen Parzellen befinden sich vor allem im Überflutungsgebiet der Eulach und des Hegiberggrabens. Ab einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) fliesst Wasser vom Hegiberggraben in die SBB-Unterführung und flutet einen Teil der südlichen Parzellen. Ab einem 300-jährlichen Hochwasser (HQ300) fliesst zusätzlich Wasser von der Eulach und weiteren Seitenbächen von Osten in Richtung Parzellen. Aufgrund des Gebäudevolumens von mehr als 10'000 m³ gilt als Schutzziel für den Gestaltungsplan grundsätzlich ein Extremhochwasser EHQ. Wenn dies nicht realisierbar ist, muss für das Schutzziel ein HQ300 eingehalten und eine mögliche Personengefährdung mit ergänzenden Massnahmen verringert werden. Als Beilage zum privaten Gestaltungsplan wurde ein Hochwasserschutzgutachten erarbeitet, das aufzeigt, wie die erforderlichen Abflüsse gewährleistet werden können.

3.4 Luft

Gemäss Anhang 7 der eidgenössischen Luftreinhalte-Verordnung (LRV) wird der Immissionsgrenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) auf 30 µm/m³ (Jahresmittelwert) festgelegt. Für den Schwebestaub (PM₁₀) beträgt der Immissionsgrenzwert 20 µm/m³ (Jahresmittelwert). Immissionen, welche die Grenzwerte gemäss Anhang 7 LRV überschreiten, sind im Sinne vom Art. 2 LRV als übermässig betrachtet. Nach LRV müssen bestehende und neue stationäre Anlagen sowie Fahrzeuge und Verkehrsanlagen die Immissionsgrenzwerte einhalten. Werden die Immissionen übermässig ist ein Massnahmenplan zu erarbeiten (Art. 31).

Auf dem Gestaltungsplanperimeter wurden die NO₂-Immissionen im Jahr 2015 auf 20 µm/m³ (Jahresmittelwert) gemessen. Daher wird der Immissionsgrenzwert eingehalten. Für den Schwebestaub ist die Einhaltung jedoch kritisch: Die PM₁₀-Immissionen wurden im Jahr 2015 auf 19.5 µm/m³ (Jahresmittelwert) gemessen.

Stickstoffdioxid-Immissionen sind bei folgenden Anlagen massgebend: zum Verbrennen von biogenen Abfällen und Erzeugnissen der Landwirtschaft, Kohle-, Holz- oder Gasfeuerung. Solche Anlagen werden mit dem Gestaltungsplan Ohrbühlstrasse nicht vorgesehen, daher ist keine übermässige Erhöhung der NO₂-Immissionen vorgesehen. Was die Immissionen aus den motorisierten Fahrzeugen anbelangt

ist nicht zu erwarten, dass der von der Überbauung erzeugte Mehrverkehr zu einer übermässigen Erhöhung der NO₂-Immissionen führt. Mit einem Mobilitätskonzept soll zudem der Anzahl Parkplätze im Vergleich zur Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur reduziert und somit der Mehrverkehr auf einem tiefen Niveau gehalten werden. Die NO₂-Immissionsgrenzwerte sollen somit eingehalten bleiben.

Schwebestaub-Immissionen (PM₁₀) sind beim Einrichten von Hochkaminen massgebend. Da auf dem Baufeld 1 keine Hochkaminen vorgesehen werden, ist keine Erhöhung der PM₁₀-Immissionen zu erwarten, und somit keine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes.

Mit dem Gestaltungsplan Ohrbühlstrasse ist somit kein Massnahmenplan im Sinne von Art. 31 LRV zu erstellen.



Abbildung 38: Feinstaub (PM₁₀)-Immissionen

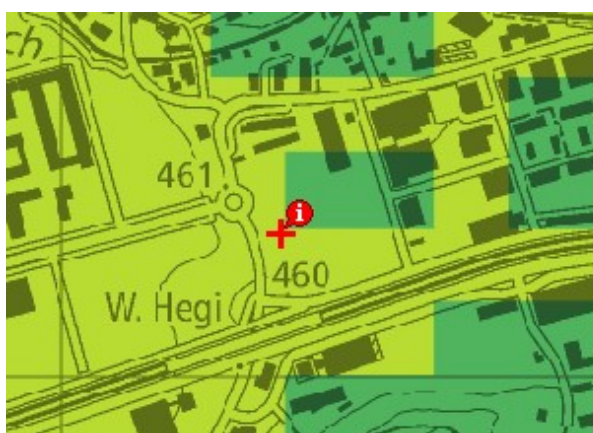


Abbildung 39: NO₂-Immissionen

3.5 Stadtklima

Das Klimamodell des Kantons Zürich enthält Information zu Lufttemperatur, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage in der Vergangenheit sowie in der Zukunft (bis ins Jahr 2100). Da der Gestaltungsplanperimeter zum aktuellen Zeitpunkt nicht überbaut ist, wird er im Klimamodell des Kantons Zürich als Grünfläche betrachtet. Die Aussagen aus dem Klimamodell sind also nur bedingt aussagekräftig zur Beurteilung des Lokalklimas bei einer künftigen Überbauung.

Die Stadt Winterthur hat deshalb ein Klimagutachten unter Einbezug einer Nutzungsänderung im Bereich Ohrbühlstrasse in Auftrag gegeben (siehe Anhang C). Die Studie liefert klimaökologische Rahmendaten in einer hohen räumlichen Auflösung. Dabei wird das Hauptaugenmerk auf die Beeinflussung des Kaltfluthaushaltes durch das zusätzliche Baufeld gelegt. Ausgangspunkt für die Ermittlung dieser Zusammenhänge ist eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage, die häufig mit einer überdurchschnittlich hohen Wärmebelastung in den Siedlungsräumen sowie lufthygienischen Belastungen einhergeht.

Im Gutachten wird aufgezeigt, dass die geplanten baulichen Veränderungen zwar den lokalen Luftaustausch beeinflussen, dass sie aber keine nennenswerte Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der umliegenden Wohnbebauung während windschwacher Sommernächte auslösen.

In der Gesamtbilanz wird die Auswirkung der Überbauung auf vorhandene Wohnnutzungen im Gutachten als «lokal begrenzt hohe Abschwächung» beschrieben. Jedoch sei dank der geringen thermischen Vorbelastung, der weiterhin vorhandenen Durchlüftung und der guten nächtlichen Abkühlung im Umfeld der geplanten Bebauung das qualitative und räumliche Ausmass der Wirkungen insbesondere auf vorhandene Wohnnutzungen als mässig bzw. vertretbar anzusehen.

Die in der kantonalen Klimaanalyse ausgewiesene Kaltluftleitbahn, welche sich aus dem Verbund von Eulachpark sowie der bislang unbebauten Planflächen zusammensetzt, konnte in der feinskaligen Klimasimulation nicht bestätigt werden. Dies ist auf den Datenstand der in die kantonale Untersuchung eingegangenen Bebauungskulisse zurückzuführen (Stand 2016), welcher die mittlerweile vorhandene Bebauung nicht umfasste. Eine unmittelbare klimafunktionale Verbindung zwischen Planareal und Eulachpark als Kaltluftleitbahn kann für das Basisszenario nicht mehr abgeleitet werden. Eine Auswirkung auf den Luftaustausch innerhalb des Eulachparks durch die geplante Bebauung konnte nicht festgestellt werden.

Die im privaten Gestaltungsplan gesicherten Grünflächen sollen zudem dazu beitragen, die Wärmebelastung zu reduzieren. Mit Rücksprüngen im Erdgeschoss, begrünten Dachflächen und genügend Bäumen in den Freiflächen werden abgekühlte Schattenräume geschaffen.

3.6 Störfallvorsorge

Die Bahnlinie 850 St. Gallen-Winterthur Nord ist der eidgenössischen Störfallverordnung unterstellt (Anhang 1.2a StFV). Der südliche Teil des Planungssperimeters des privaten Gestaltungsplans (d.h. der südliche Baubereich C) liegt im Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen (Eisenbahnlinie). Dabei sind die Betriebsinhaber dazu verpflichtet, geeignete Massnahmen zur Verminderung des Risikos und zur Herabsetzung des Gefahrenpotenzials zu treffen.

Gemäss Planungshilfe Raumplanung und Störfallvorsorge des AWEL sind folglich Interessen der Raumplanung, d.h. Bedeutung im Gesamtkontext der Siedlungsentwicklung nach innen den Interessen der Störfallvorsorge gegenüberzustellen. Das Interesse der Störfallvorsorge wird mittels einer Risikobeurteilung umschrieben. Folgende risikorelevanten Nutzungen sind mit der Störfallvorsorge zu koordinieren:

- Empfindliche Nutzung: Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Spitäler, Altersheime, Schulen, Gefängnisse) oder hohen Personenbelegungen (z.B. Sportstadien).
- Vorhaben mit Nutzungsdichten mit mehr als 150 Einwohnern und Arbeitsplätzen pro Hektare (E+A/ha). Dies entspricht in der Regel Baubereichen mit mehr als drei Vollgeschossen.

Nutzungen für schwer evakuierbare Personen (Schulhaus, Kindertagesstätte, Altersheim etc.) sind gemäss Richtprojekt nicht vorgesehen. Jedoch sind Baubereiche mit mehr als drei Vollgeschosse (EG plus 3 Obergeschosse) geplant.



Abbildung 40: Lage und Geltungsbereich Eisenbahn gemäss Störfallverordnung

Da der Perimeter des Gestaltungsplans in unmittelbarer Nähe zu den Gleisen lokalisiert ist, sind risikomindernde Massnahmen zu prüfen. Mögliche Empfehlungen im Baubewilligungsverfahren sind unter anderem:

- Nutzung: Nachweis von ausreichendem Schutz bei Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen, wie beispielsweise Kindertagesstätten, Spitäler oder Altenwohnheime, in der ersten Bautiefe in Richtung der störfallrelevanten Bahnlinie.
- Fluchtwege: Fluchtwege im südlichen Baubereich C müssen deutlich markiert werden und müssen von den Risikoanlagen, d.h. der Bahnlinie, wegführen. Die Fluchtwege sollten möglichst alltägliche Wege nutzen (z. B. normaler Hauseingang) sowie kurz und von den Risikoanlagen abgewandt). Dies ist insbesondere bei personenintensiven Nutzungen wie Restaurants zu beachten.
- Gebäudetechnik im südlichen Baubereich C: Luftansaugstellen der Lüftungsanlagen und Klimageräte sind von den Risikoanlagen abgewandt sowie nicht bodennah, sondern mindestens auf Höhe des 1. Obergeschosses zu platzieren.

Für die Risikobeurteilung der Störfallszenarien wird das H-A-Diagramm in die drei Bereiche «Tragbares Risiko», «Übergangsbereich» und «Nicht tragbares Risiko» unterteilt und mit der Summenkurve überlagert. Die drei Bereiche sind wie folgt definiert:

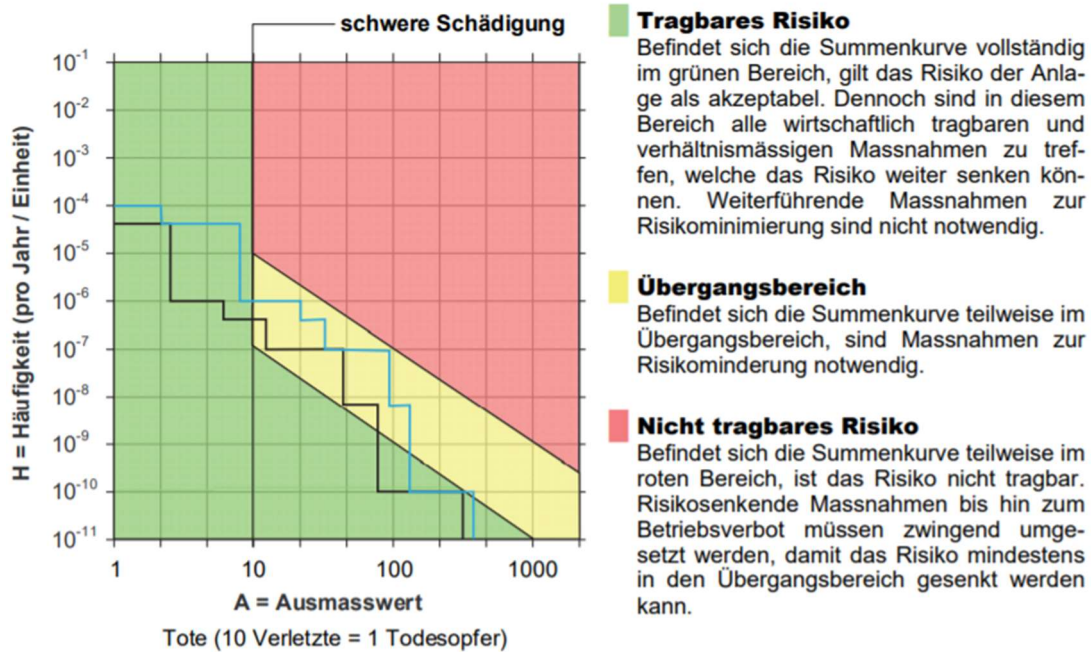


Abbildung 41: H-A Diagramm: Summenkurven vor (schwarz) und nach (blau) Zunahme Nutzungsdichte (Quelle: AWEL Kanton Zürich)

Wird die Personendichte erhöht, verschiebt sich die Summenkurve im H-A-Diagramm grundsätzlich nach rechts (siehe blaue Kurve in Abbildung 39). Eine solche Verschiebung der Summenkurve entspricht einer Risikoerhöhung.

Die aktuelle Situation im Gestaltungsplangebiet Ohrbühlstrasse zeigt eine Summenkurve im tragbaren Risiko.

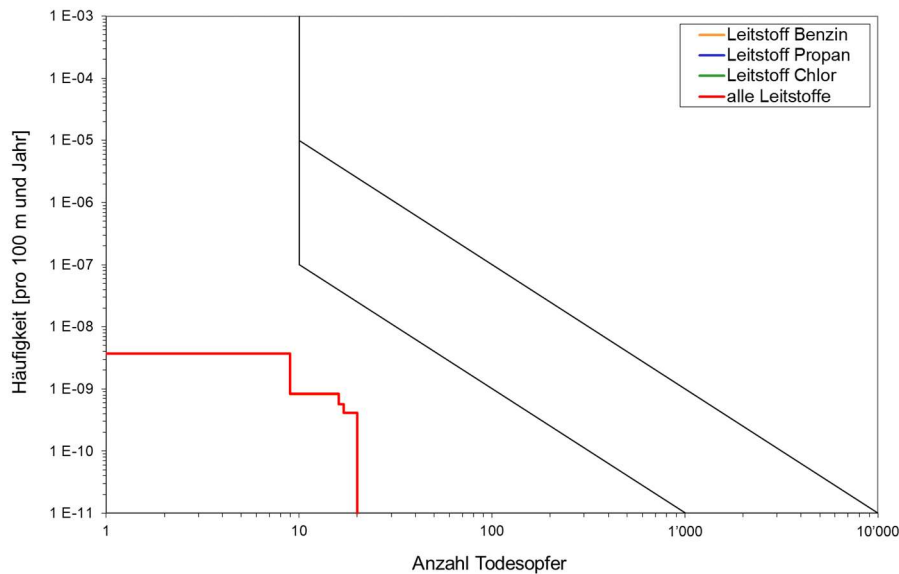


Abbildung 42: H-A Diagramm: Summenkurven für Gestaltungsplangebiet Ohrbühlstrasse

Der betroffene Baubereich C hat eine maximale Ausnützung von 16'500 m² und einen Wohnanteil von max. 50%. Pro Bewohner*in ist mit einer Fläche von ca. 50 m² und pro Arbeitsplatz mit ca. 25 m² zu rechnen. Unter diesen Annahmen ist im Konsultationsbereich mit einer Zunahme der Personendichte in Baufeld C von 370 – 420 Raumnutzer zu rechnen. Dadurch sollte die Summenkurve im tragbaren Bereich bleiben.

3.7 Energie

Das Gebiet Umfeld Hegi liegt im Fernwärmegebiet (KVA). SW FW plant und realisiert das Netz. Der Anschluss erfolgt beim Kreisel Ohrbühl. Im kommunalen Energieplan (2013) liegt der Perimeter des pGP Ohrbühlstrasse im Holzverbund Gern P12 und ist von regionalen verfügbaren erneuerbaren Energieträgern zu versorgen. In diesem Gebiet befindet sich der Holzenergieverbund Gern, welcher die Bauten südlich der Rümikerstrasse beliefert.

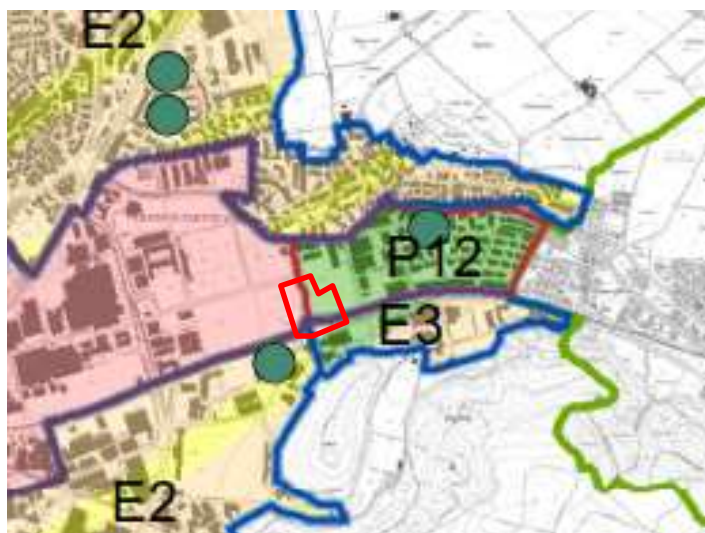


Abbildung 43: Ausschnitt Kommunalen Energieplan Winterthur

3.8 Nicht ionisierende Strahlung (NISV)

Im direkten Umfeld des Baufelds 1 Ohrbühlstrasse befinden sich die Bahnlinie 850 sowie eine Antennengruppe von 2G/3G/4G/5G-Mobilfunkanlagen.

Neben der Leitungsverordnung sind auch die Abstände zur Einhaltung der NIS-Grenzwerte zu berücksichtigen. Gemäss dem aktuellen Umweltbericht des Kantons Zürichs (2014) fliesst in Fahrleitungen der Bahnen, Übertragungsleitungen und Transformatorenstationen Strom, welcher im nahen Umfeld elektromagnetische Strahlen verursacht. Diese Anlagen sind den gesetzlichen Anforderungen entsprechend saniert worden. Daher gibt es laut Umweltbericht kaum Handlungsbedarf bei Eisenbahnen und Stromversorgung.

Der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte beträgt 1 µT. Gemäss Art. 3 der NISV muss dieser bei Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) eingehalten werden. Als OMEN gelten Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, z.B. Büros oder Wohnungen. Ausserhalb von Gebäuden gelten nur raumplanungsrechtlich festgesetzte

Kinderspielplätze sowie unüberbaute eingezonte Grundstücke, auf denen empfindliche Nutzungen zulässig sind, als OMEN.

Auf dem Gestaltungsplanperimeter «Ohrbühlstrasse» werden gemäss öffentlichem Gestaltungsplan «Umfeld Hegi» überall die Anlagengrenzwerte für Eisenbahnanlagen eingehalten.

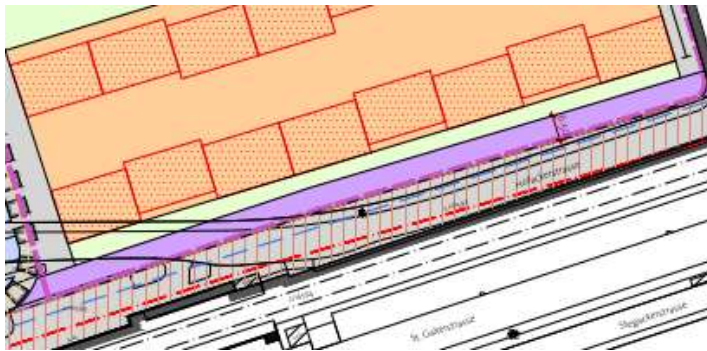
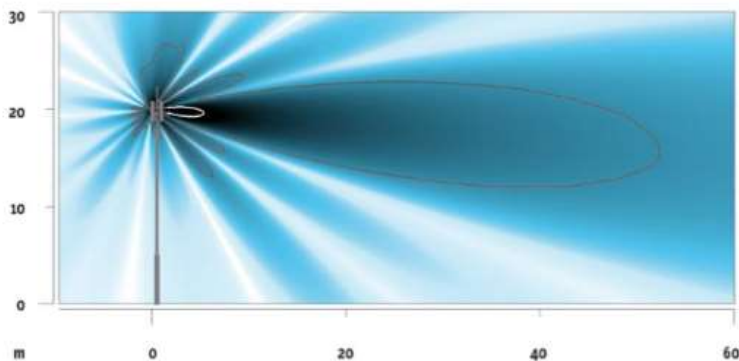
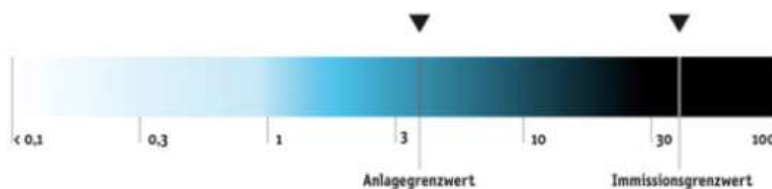


Abbildung 44: Ausschnitt Situationsplan öGP mit AGW-Linie (1 µT) gemäss NISV (blau gestrichelt)

Für Antennen, die ausschliesslich im Frequenzbereich um 900 MHz oder in niedrigeren Frequenzbereichen senden, gilt gemäss Anhang 1 NISV ein Anlagengrenzwert von 4,0 V/m. Die Strahlung in der Umgebung einer Mobilfunkantenne mit einer äquivalenten Sendeleistung von 1'000 Watt ERP im Frequenzbereich um 900 MHz wird gemäss Bundesamt für Umwelt wie folgt dargestellt.



Strahlung in der Umgebung einer Mobilfunkantenne mit einer äquivalenten Sendeleistung von 1000 Watt ERP im Frequenzbereich um 900 MHz. Die Antenne befindet sich auf einem 20 Meter hohen Mast und ist leicht gegen den Boden gerichtet. Die Bedeutung der ausgezogenen Linien ist in der Farbskala unten dargestellt.



Skala der elektrischen Feldstärke in Volt pro Meter (V/m).

Abbildung 45: Strahlung in der Umgebung einer Mobilfunkantenne und Skala der elektrischen Feldstärke in V/m (Quelle: Bundesamt für Umwelt)

Die Antennen befinden sich zwischen 60 und 90 m entfernt von der östlichen Grenze des Gestaltungsplanperimeters. Gemäss

Abbildung 44 ist keine Überschreitung der Anlagegrenzwerte gemäss NISV zu erwarten. Die NISV hat demzufolge keinen Einfluss auf dem Gestaltungsplan.



Abbildung 46: Lage Antennengruppe

3.9 Werkleitungen

Im Gestaltungsplanperimeter sind lediglich Werkleitungen im Bereich der Einmündung der Hofackerstrasse in die Ohrbühlstrasse vermerkt. Diese gilt es in einem Bauprojekt besonders zu beachten.

3.10 Boden, Altlasten

Das Baufeld 1 liegt vollumfänglich in einem Gebiet mit kommunalem Bodenverschiebungsverfahren. Dieses Gebiet bezeichnet Flächen im Kanton Zürich mit Hinweisen auf Schwermetallbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo). Für die gesetzkonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen ist mit dem Bauprojekt die tatsächliche Belastung zu erheben.

Das Baufeld 1 liegt nicht innerhalb eines belasteten Standorts gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS). Daher sind keine besonderen Massnahmen notwendig.

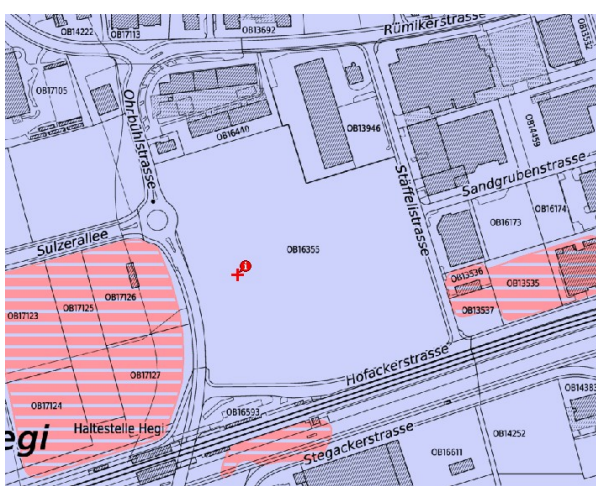


Abbildung 47: Ausschnitt Karte mit Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs

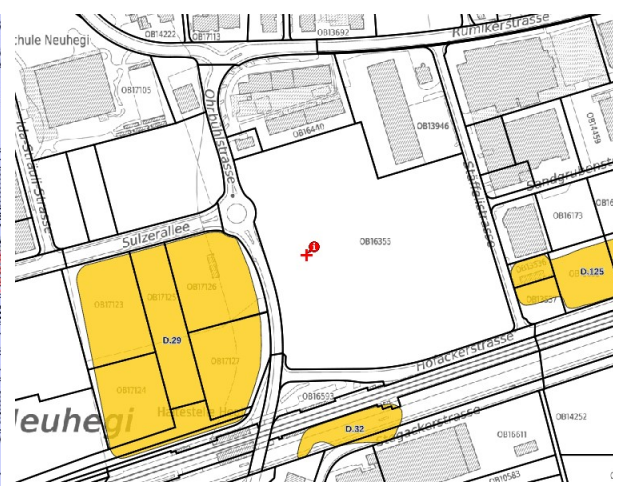


Abbildung 48: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte

Das geologische Gutachten vom 30. August 2018 der Firma AllGeol AG aus Winterthur hat neben den Baugrundverhältnissen auch das Bodenmaterial des gesamten Projektperimeters untersucht (siehe Beilage 5). Es wurden 11 Flächenmischproben aus dem Oberboden (0 - 20 cm Tiefe) und dem Unterboden (20 - 40 cm) entnommen. Gemäss Gutachten sind in einer Probe der Oberboden und der Unterboden bis 40 cm Tiefe schwach belastet (Kategorie II). In einer anderen Probe ist nur der Oberboden schwach belastet (Kategorie II). Auf allen übrigen Flächen ist der Boden unverschmutzt (Kategorie I). Das Gutachten gibt Empfehlungen für das weitere Vorgehen ab. Beispielsweise ist laut Gutachten dem Baupolizeiamt der Stadt Winterthur vor Erteilung der Baubewilligung das Meldeblatt für Bodenverschiebungen einzureichen, sofern für das Bauvorhaben mehr als 50 m³ Bodenmaterial abgeführt werden. Die vorgesehene Bodenverschiebung ist durch eine anerkannte Fachperson zu dokumentieren.

3.11 Wald

Das Baufeld 1 liegt nicht innerhalb eines Waldgebiets bzw. ist nicht von Waldabstandslinien betroffen.

4 Erläuterungen zum Richtprojekt

4.1 Städtebauliche Identität und Erschliessung

Der öffentliche Raum verläuft von der Station Hegi über das Grünband zum alten Dorf Hegi. Das Grünband schliesst (mit einer Querung über die Ohrbühlstrasse) an das Parkband an. Entlang dieser öffentlichen Zone soll auch der Fuss- und Veloverkehr erfolgen. Private Werkgassen dienen dem Zugang, als Vor- und Werkplatz sowie Adressierung der Gebäude und stellen eine optische Verbindung zum Grünband her. Die privaten Werkgassen sind zwar befahrbar, jedoch vom Schwerverkehr befreit.

Die übergeordnete Erschliessung von der Stäffelistrasse erfolgt anhand von zwei Zufahrten, die entlang der westlichen Baubereiche zusammengeführt werden. In dieser arealinternen Erschliessungsstrasse befinden sich an den Gebäudefassaden die Anlieferungszone für das Gewerbe sowie Besucherparkplätze.



Abbildung 49: Konzept Machbarkeitsstudie, atelier ww, Zürich

4.2 Nutzung

Ein wichtiger Aspekt des Richtprojekts ist die Flexibilität bei der Anordnung der Nutzungen und deren Entwicklungsmöglichkeiten. Möglich sollen z.B. reine Gewerbebauten mit Attikawohnung oder Wohngebäude mit gewerblich genutztem Erdgeschoss sein.

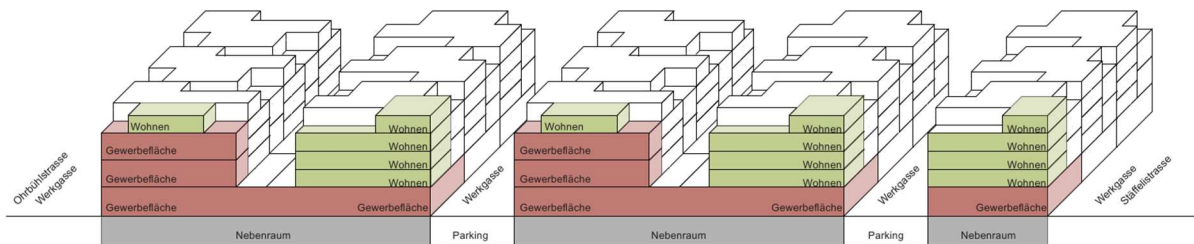
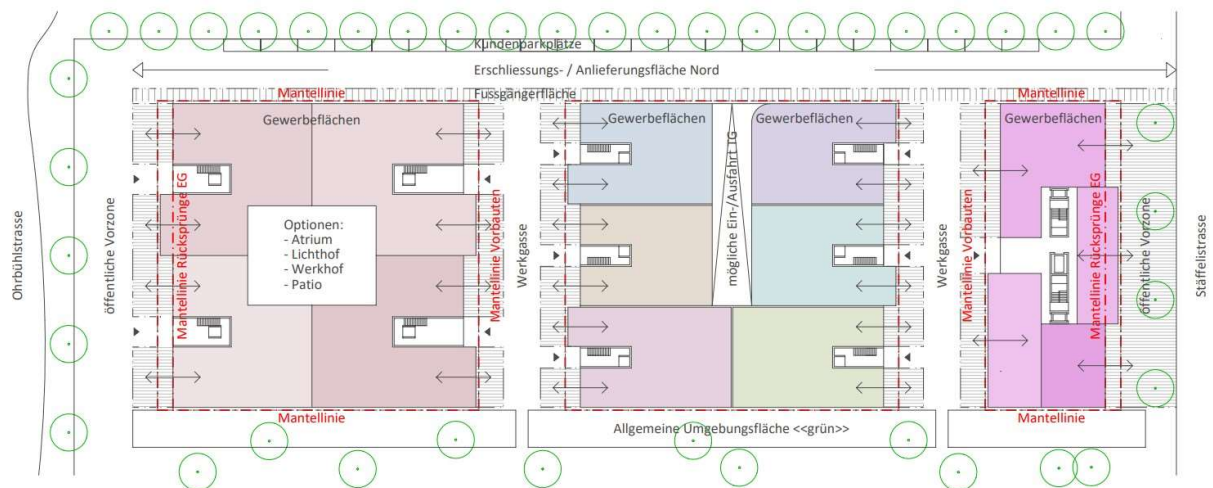


Abbildung 50: Beispiel Nutzungsverteilung (Machbarkeitsstudie, atelier ww, Zürich)

Gemäss Richtprojekt sollen kleinteilige und vielfältige Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen entstehen. In den Obergeschossen sind unterschiedliche Wohnungs- und Gewerberaumtypen vorgesehen mit grösstenteils Ost-West ausgerichteten Grundrissen. Freie Flächen über dem Erdgeschoss können als private Dachgärten oder als Atrium, Licht- oder Werkhof und dergleichen genutzt werden. Laut Richtprojekt ist denkbar, dass einzelne Gebäude rein gewerblich genutzt werden oder im Gegenzug in begründeten Fällen je nach Zweckmässigkeit als reine Wohnbauten erstellt werden können, wobei die Erdgeschosse der Gewerbenutzung vorbehalten bleiben.



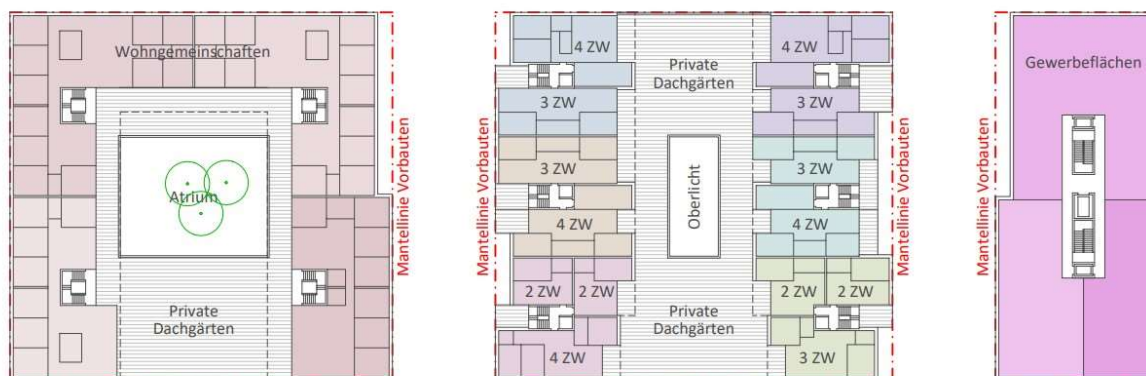


Abbildung 51: Schematische Grundrisse (Machbarkeitsstudie atelier ww, Zürich)

Eine alternative Nutzungszuteilung zeigt auf, dass im Richtprojekt auch über alle Regelgeschosse hinweg innerhalb der funktionalen Einheiten sowohl Wohnen als auch eine Gewerbenutzung nebeneinander existieren können. Mit einer solchen Nutzungsaufteilung würde die gewünschte Kleinteiligkeit im Gebiet zusätzlich gefördert.



Abbildung 52: Grundrisse mit Nutzungsaufteilung mit Gewerbe (rosa) und Wohnen (grün) inkl. Aussenräume (hellgrün)

4.3 Freiraumkonzept

Der Gestaltungsplan Umfeld Heger sieht für das Baufeld 1 eine siedlungsinterne Grünzone mit Verbindung zum bestehenden Parkband westlich der Ohrbühlstrasse vor. Dabei handelt es sich um einen baumbestandenen Grünraum mit Wegen, privaten Aussenräumen und halböffentlichen Freiräumen. Zwischen den Gebäuden verlaufen in Nord-Süd-Richtung die mehrheitlich befestigt ausgebildeten Werkgassen. Die Anlieferung erfolgt über eine umlaufende Erschliessungsfläche von der Stäffelstrasse her. Private Vorzonen sind sowohl in den Werkgassen, zur Ohrbühl- und Stäffelstrasse sowie in der Grünzone vorgesehen. Der Bereich «Zufahrt Tunnel» wird freigehalten und kann temporär als Grün-/Freifläche genutzt werden. Auch gestalterische Elemente sind nicht ausgeschlossen.



Abbildung 53: Freiraumkonzept (Hager Partner AG, Zürich)

Mit dem Freiraumkonzept wird der Nachweis erbracht, dass die im Hochwasserschutzgutachten geforderten Abflüsse gewährleistet werden können und zugleich eine hochwertige städtebauliche und freiräumliche Umsetzung möglich ist (ausführliche Erläuterungen zum Hochwasserschutz siehe Kapitel 5.6 Naturgefahren).

Der zentrale Grünraum in der Mitte des Perimeters entspricht der im öffentlichen Gestaltungsplan Umfeld Hegi (öGP) festgelegten allgemeinen Umgebungsfläche «grün». Diese Fläche wird im Freiraumkonzept als weitgehend unversiegelter Siedlungsfreiraum mit öffentlichen Wegen für Velo und Fussgänger, mit Treffpunkten und Raum für Spiel ausgebildet. Gemäss öGP soll pro 250 m² Umgebungsfläche mindestens ein Baum gepflanzt werden. Vor den Gebäuden werden private Gärten zur Verfügung gestellt. Für die Trennung zwischen privaten, öffentlichen und halböffentlichen Bereichen sind blickdurchlässige Einfriedungen oder Lebhäge bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig.

Die Werkgassen und die Vorräume zur Ohrbühl- bzw. Stäffelstrasse dienen der Feinerschliessung und bieten zugleich die Möglichkeit der Nutzung durch die angrenzenden Erdgeschosse. Denkbar sind z.B. Aufenthaltsflächen oder Ausstellungs- bzw. Werkflächen unter freiem Himmel.



Abbildung 54: Werkgassen / private Vorzonen (Abbildung Hager Partner AG)

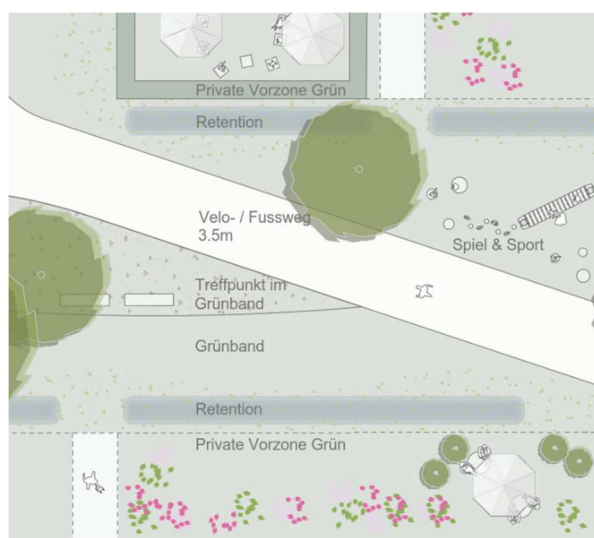


Abbildung 55: Zentraler Grünraum mit privaten Vorzonen, Wegen und Spielmöglichkeiten (Abbildung Hager Partner AG)

Gemäss Alleenkonzept der Stadt Winterthur sollen die Stäffelstrasse und die Ohrbühlstrasse (Strassen mit Quartierbezug) als Allee, Halballee oder Grünzug ausgebildet werden. Entsprechend sind entlang der Strassen auf der Parzelle regelmässige Baumreihen in offenen, begrünter Baumscheiben vorgesehen. An der Ohrbühlstrasse stehen die Bäume teilweise in der begrünter Böschung, welche den Geländesprung zwischen dem Bahnhof Hegi und der tieferliegenden Ohrbühlstrasse aufnimmt.

Die Veloschnellroute wird zusammen mit einer Fusswegverbindung entlang der Bahnlinie geführt (wie im öGP festgelegt). Sie wird durch einen ebenfalls im öGP festgelegten Grünstreifen von der Erschliessungsstrasse getrennt, so dass Fuss- und Veloverkehr vom Anlieferungsverkehr entflochten sind. Gleichzeitig dient der Grünstreifen der Versickerung und ermöglicht einen baumbestandenen Filter zwischen Bahngleisen und Baufeld.

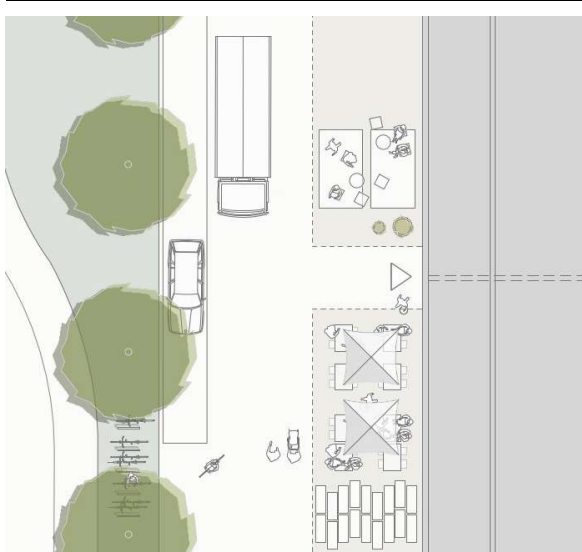


Abbildung 56: Strassenraum entlang der Ohrbühlstrasse (Abbildung Hager Partner AG)

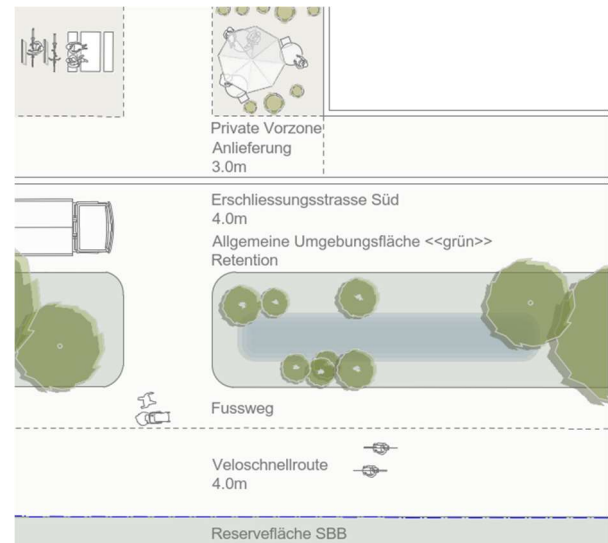


Abbildung 57: Strassenraum im südlichen Teil des Perimeters (Abbildung Hager Partner AG)

5 Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Mit den Vorschriften und dem Situationsplan werden die wesentlichen Merkmale und Qualitäten des Richtprojekts verbindlich gesichert. Der private Gestaltungsplan Ohrbühlstrasse bezweckt die Schaffung eines durchmischten Arbeitsplatz- und Wohngebietes mit sowohl privaten als auch öffentlichen Plätzen und Grünräumen. Vielfältige Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sollen mit Wohnen kombiniert werden. Die funktionalen Einheiten sind auf kleine und mittlere Betriebe zugeschnitten, um deren Fortbestehen am Standort Winterthur sichern zu können. Ein besonderes Augenmerk ist auf die funktionierende und flexible Etappierung bei der Entwicklung von verschiedenen Baufeldern zu legen. Es soll eine städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestaltete Überbauung entstehen.

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den rechtsverbindlichen Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen. Der erläuternde Bericht dient der Veranschaulichung der Zielsetzung, Machbarkeit und Zweckmässigkeit des Gestaltungsplans. Das Richtprojekt (atelier ww, Zürich) sowie das Freiraumkonzept (Hager Partner AG) sind für die Beurteilung der Bauprojekte wesentlich. Die im Situationsplan dargestellten Elemente des Freiraumkonzepts der Hager Partner AG sind verbindlich, können aber bei Erhalt der Qualität des Gesamtkonzepts bezüglich Lage, Anzahl und Dimensionen vom Plan abweichen. Für die Beurteilung des Hochwasserschutzes ist die Beilage Objektschutz Hochwasser (Hunziker Betatech AG; 15. September 2022) wegweisend.

Für das Baubewilligungsverfahren sind die Vorschriften des Gestaltungsplans massgebend. Wenn der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG). Der Hinweis auf das PBG (auf kantonaler Ebene in Kraft bis 28. Februar 2017) zeigt, dass im Gestaltungsplan noch nicht die harmonisierten Baubegriffe (z.B. Kleinbauten, Fassadenhöhe, massgebendes Terrain etc.) verwendet werden.

Der Perimeter mit einer Fläche von rund 32'600 m² entspricht dem Baufeld 1 des öffentlichen Gestaltungsplans Umfeld Hegi (öGP). Mit dem privaten Gestaltungsplan Ohrbühlstrasse (pGP) werden die Bestimmungen des öGP für das Baufeld 1 übernommen und ergänzt. Der öGP muss für die Beurteilung der Bauprojekte nicht mehr konsultiert werden.

5.2 Baubereiche und Nutzweise

Baubereiche

Oberirdische Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Situationsplan begrenzten Baubereiche A, B (Teilbaubereiche B1, B2, B3) und C (Teilbaubereiche C1, C2, C3) zulässig. Die Baubereiche und Teilbaubereiche definieren die maximale Grundfläche von Bauten oberhalb des gestalteten Terrains, wobei keine Bestimmungen zu maximalen Gebäudelängen zur Anwendung kommen. Zudem gehen die Baubereiche bestehenden Abstandsvorschriften vor. Insgesamt sind im pGP sieben (Teil-) Baubereiche vorgesehen.

Der öGP gibt drei grosse Baubereiche (1a, 1b, 1c) vor, deren Grundfläche mit den sieben Baubereichen und Teilbaubereichen im pGP insgesamt verkleinert wurden. Die ursprüngliche Ausdehnung der Baubereiche gemäss öGP wird im Situationsplan des pGP als Informationsinhalt abgebildet.

Pro Teilbaubereich wird mit dem pGP eine vom gewachsenen Boden abweichende Höhenkote festgelegt, die für den jeweiligen Bereich als massgebendes Terrain gilt. Diese Massnahme bildet die Voraussetzung für die Umsetzung des Hochwasserschutzes, wie sie in der Beilage Objektschutz Hochwasser (Hunziker Betatech AG; 15. September 2022) aufgezeigt wird. Der öGP schreibt vor, dass die Oberkante des Erdgeschossbodens maximal 0.5m über den gewachsenen Boden ragen darf. Dies wäre nicht ausreichend, um die Hochwassersicherheit für alle Teilbaubereiche und die Tiefgaragen-Zufahrten gewährleisten zu können. Aus diesem Grund wird das gewachsene Terrain mit dem pGP abweichend festgelegt. Dadurch kann die Hochwassersicherheit gewährleistet und zugleich eine städtebaulich und freiraumplanerisch qualitätsvolle Umsetzung ermöglicht werden (ausführliche Erläuterungen zum Hochwasserschutz siehe Kapitel 5.6 Naturgefahren).

Die Bestimmung «Ausserhalb der Baubereiche sind keine oberirdischen Gebäude zulässig» wurde aus dem öGP übernommen. Ergänzt wurde die Ausnahme für besondere Gebäude im Sinne von § 273 Planungs- und Baugesetz, die im pGP auch ausserhalb der Baubereiche zulässig sein sollen. Eingeschränkt werden besondere Gebäude in den Werkgassen und Vorplätzen (vgl. Art 18, Abs. 3) sowie innerhalb des Grünraums zwischen den Baubereichen B und C (vgl. Art. 16, Abs. 6).

Die Vorschrift im öGP bzgl. Strassenabstand beim Baubereich C wird nicht übernommen (Art. 4 Abs. 1 öGP). Gemäss dieser Bestimmung wäre gegenüber der Hofackerstrasse ein Strassenabstand von 6 m einzuhalten, solange der heutige Strassenabschnitt besteht. Dies würde indes die gewünschte Etappierung stark einschränken und zu einer Abhängigkeit mit dem Rückbau der Hofackerstrasse führen. Im öGP kam es beim Baubereich C zu einer Überlappung mit der Hofackerstrasse, was eine Entwicklung des Baubereichs vor dem Rückbau der Strasse verunmöglicht hätte. Die südliche Mantellinie des Baubereichs C wurde indessen beim pGP nach Norden verschoben. Dadurch wird der Strassenabstand zum heutigen Strassenabschnitt der Hofackerstrasse nur noch von der südwestlichen Ecke des Teilbaubereichs C1 unterschritten (ca. 2 m Abstand zum Trottoir). Die Entwicklung der Aussenräume und des Teilbaubereichs C1 bedingt aber zwingend eine Abstimmung mit dem Rückbau der Hofackerstrasse bzw. mit der geplanten Aufschüttung.

Begrenzungslinien

Die Begrenzungslinien «Kopfbauten» dienen der Beschränkung von Vorbauten wie Balkone, Erker, Wintergärten und dergleichen. Ausgenommen sind Dachvorsprünge wie Vordächer, die höchstens 2 m über die Begrenzungslinien hinausragen dürfen.

Nutzweise

Zulässige Nutzungen sind Wohnen sowie nicht und mässig störendes Gewerbe. Stark störendes Gewerbe wie ein Recyclingbetrieb oder eine Schlosserei sind nicht zulässig. Gemäss öGP (Art. 13) sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorzugsweise im Erdgeschoss zu erstellen. Um im pGP Ohrbühlstrasse diesem Grundsatz zu folgen, sind im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig.

Obschon mit der Zunahme der Personendichte keine nicht tragbaren Risiken erwartet werden, sind in der ersten Bautiefe in Richtung der störfallrelevanten Bahnlinie Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen, wie beispielsweise Kindertagesstätten oder Alterswohnheime, nur zulässig, wenn deren ausreichender Schutz (z.B. Materialisierung Fassade, Anordnung Fluchtwege) nachgewiesen wird (vgl. Kapitel 3.6).

Wohnanteil

Wie im öGP vorgegeben, ist im gesamten Perimeter sowie grundsätzlich je Baubereich A, B und C ein minimaler Wohnanteil von 30% und ein maximaler Wohnanteil von 50% der anrechenbaren Geschossflächen zu realisieren. Betriebe für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen wie Hotels zählen zum Gewerbe und nicht zur Wohnnutzung. Hingegen sind Studentenwohnungen und Boardinghouses der Wohnnutzung anzurechnen. Innerhalb eines Baubereichs kann der zulässige Wohnanteil frei verteilt werden. Beispielsweise wäre in Teilbaubereich C1 die Erstellung eines rein gewerblichen Gebäudes zulässig und aufgrund des Lärmschutzes entlang der Ohrbühlstrasse durchaus zweckmässig.

Anders als im öGP vorgesehen, kann der Wohnanteil im pGP für einen angemessenen Spielraum bei der Projektierung (vgl. § 83 PBG) zwischen den Baubereichen A, B und C transferiert werden. Der mögliche Transfer ist auf 10 % der jeweils maximal möglichen anrechenbaren Geschossfläche beschränkt.

Bei Entwicklung der Baubereiche bzw. Teilbaubereiche in Etappen muss die Vorgabe zum minimalen und maximalen Wohnanteil zu jedem Zeitpunkt eingehalten sein. Es muss aufgezeigt werden, wo die restlichen Anteile später erstellt werden. Bei einem Transfer von Wohnanteilen ist mit einem Eintrag ins Grundbuch Klarheit für die weitere Entwicklung bzw. für allfällige zukünftige Käufer zu schaffen.

5.3 Bauweise

Die Bestimmung in Art. 9 pGP zur Einordnung und Gestaltung entspricht einer präzisierten Form von Art. 6 öGP. Mit der besonders guten Gesamtwirkung im Sinne § 71 PBG sind insbesondere die städtebauliche Struktur und die in § 71 Abs. 2 aufgeführten Merkmale gemeint (z.B. kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude). Neben der städtebaulichen Gesamtwirkung wird bei der Überbauung des Gestaltungsplangebietes insbesondere auch eine Ablesbarkeit der kleinteiligen Struktur gefordert.

Anrechenbare Geschossfläche

Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 39'200 m² für den gesamten Perimeter wurde aus dem öGP übernommen und auf die einzelnen Teilbaubereiche verteilt.

Analog zum Wohnanteil darf die vorgeschriebene Ausnützung innerhalb eines Baubereichs zwischen den Teilbaubereichen frei transferiert werden. Der Ausnützungstransfer zwischen den Baubereichen ist wie beim Wohnanteil auf 10% der zulässigen aGF beschränkt. Ein allfälliger Nutzungstransfer ist zwingend im Grundbuch zu vermerken.

Mit der maximal zulässigen aGF sind alle anrechenbaren Flächen gemeint, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen. In der maximal zulässigen Fläche von 39'200 m² sind auch anrechenbare Flächen in Dach- oder Untergeschossen enthalten. Das heisst beispielsweise, dass bei einem Attikageschoss keine Privilegierung gemäss § 255 Abs. 2 PBG gemacht werden kann. Mit der Bestimmung im pGP, dass die Oberkante des Erdgeschossbodens höchstens 0.5 m über den gewachsenen Boden ragen darf, wird das Freilegen anrechenbarer Untergeschosse eingeschränkt.

Funktionale Einheiten und Fassadengestaltung

Nach Vorgabe des öGP sind für die Gewerbenutzung funktionale Einheiten mit einer max. Bruttogeschossfläche von 450 m² zu erstellen. Mit der Schaffung von funktionalen Einheiten sollen unterschiedliche Betriebe angesprochen und ihnen die Möglichkeit geboten werden, sich in den drei Baubereichen anzusiedeln. Als funktionale Einheit gilt ein eigenständiger und in sich geschlossener Gebäudeteil mit max. vier Voll- und einem Attikageschoss. Um den in § 83 Abs. 2 PBG geforderten Spielraum für die Projektierung zu belassen, dürfen mit dem pGP einzelne Gewerbeeinheiten zusammengebaut werden. Die funktionalen Einheiten müssen jedoch für sich funktionieren und die Struktur muss ohne grosse bauliche Massnahmen wieder unterteilt werden können. Im Minimum muss jede einzelne Einheit bereits mit einem Treppenhaus erschlossen sein. Keine grosse bauliche Massnahme ist z.B. der Einbau einer zusätzlichen Trennwand. Wichtig ist eine funktionale Eigenständigkeit der Einheiten. Jede Einheit muss über einen eigenen Erschliessungskern verfügen (inkl. Steigleitungen zur Versorgung mit Trink- und Löschwasser, Gas und Elektrizität, Abwasser- und Heizungsrohre etc.) und aus Brandschutzgründen einen Zugang zu Notfalltreppen und Fluchtwege aufweisen.

Um die gewünschte Kleinteiligkeit und Adressierung zu sichern, müssen die funktionalen Einheiten entlang der Werkgassen und Vorplätze optisch wirksam in den Baukörpern abgebildet werden. Ziel ist, dass die funktionalen Einheiten an der Fassade klar ablesbar sind. Insbesondere beim Versatz der Gebäude sowie beim Lichtraumprofil der Werkgassen sind die städtebaulichen Ideen des Richtprojekt umzusetzen. Dies kann z.B. mit Vor- und Rücksprüngen erfolgen oder mit einer Staffelung von unterschiedlichen Geschossen und Nutzungen. Diese Vorgaben gelten nicht für die Fassaden entlang der Begrenzungslinie Kopfbauten, wo Vorsprünge nicht zulässig sind. Die Kopfbauten müssen nicht zwingend die Kleinteiligkeit der restlichen Gebäude aufweisen (können aber). Die Frage, ob hier Gebäude mit Rücksprüngen erstellt werden sollen, wird projektabhängig beantwortet. Gegenüber dem Vorbereich der Kopfbauten kann eine in sich geschlossene Fassade des Kopfbaus passender sein als eine kleinteilige Fassade

Geschosse und Gesamthöhe

Die Bestimmung zur Maximal- und Mindestanzahl von vier Vollgeschossen entspricht dem öGP. Mit «in der Regel» ist gemeint, dass gemäss öGP gegenüber der minimalen Vollgeschosszahl auch niedrigere Bauten und Bauteile zulässig sind, sofern die Gesamtwirkung der Geschossigkeit erhalten bleibt. Im pGP wird dies so interpretiert, dass bei guter Gesamtwirkung auch nur drei Vollgeschosse denkbar sind. Dies ist dann möglich, wenn z.B. ein Gebäude nur gewerblich genutzte Vollgeschosse aufweist. Deshalb bleibt die Gesamtwirkung der Geschossigkeit bei einem Gebäude mit drei gewerblich genutzten Vollgeschossen in etwa gleich wie etwa bei einem Gebäude mit einem gewerblich genutzten Vollgeschoss im EG und drei weiteren ca. 3 m hohen Vollgeschossen für Wohnen. Unterschiedliche Höhen der funktionalen Einheiten dürfen ablesbar werden an den Gebäudehöhen. Sie unterstützen den kleinteiligen Charakter des Areals. Mehr als vier Vollgeschosse sind nicht zulässig.

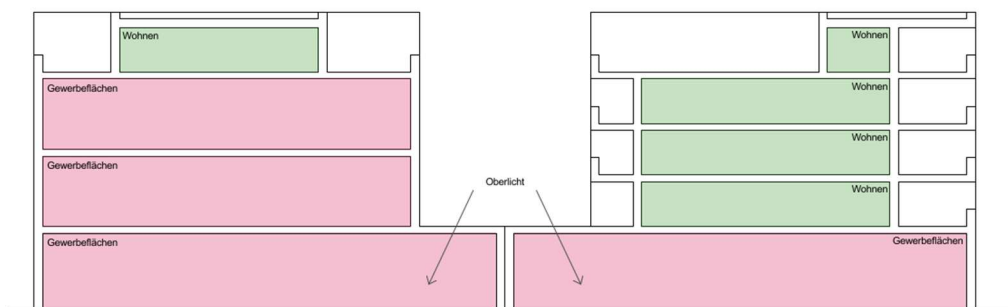


Abbildung 58: Vergleich der Höhenentwicklung je nach gewerblich genutzten Vollgeschosse

Wie im öGP festgelegt, sind auch im pGP maximal ein Dach- oder Attikageschoss zulässig. Attikageschosse (bzw. Dachgeschosse über Flachdächern) müssen gemäss PBG traufseitig unterhalb einer Profillinie liegen, die ab dem Schnittpunkt zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade in einem Winkel von 45° verlaufen. Auf den Giebelseiten und auf maximal einem Drittel der Traufseite dürfen Attikageschosse fassadenbündig erstellt werden.

Im vorliegenden Gestaltungsplan ist die Anordnung des Attikageschoss jedoch frei. Die Grundfläche des Attikageschosses darf jedoch die Fläche eines Regelattikageschosses gemäss PBG nicht überschreiten. Entlang der Werkgassen und Vorplätze ist das Attikageschoss in der Regel fassadenbündig anzuordnen. Einzelne Rücksprünge sind zulässig, wenn der Rücksprung die Kleinteiligkeit der Nutzungsstruktur entlang der Werkgassen und Vorplätze optisch unterstreicht. Die Visualisierungen des Richtprojekts (z.B. Abbildung 61) sind für die Gestaltung des Attikageschosses richtungsweisend.

Die max. zulässige Gesamthöhe von 23 m berechnet sich aus vier gewerblich genutzten Vollgeschossen mit einer Bruttogeschosshöhe von je 4.80 m sowie einem zusätzlichen Attikageschoss. Sie wird ab der im Situationsplan pro Teilbaubereich festgelegten Höhenkote gemessen (vgl. Art. 5 Abs. 6 pGP).

Gestaltung Erdgeschosse

Sinn gemäss wird die Bestimmung aus dem öPG übernommen (Art. 6 Abs. 3), wonach die Oberkante des Erdgeschossbodens höchstens 0.5 m über den «gewachsenen Boden» ragen darf. Weil mit dem privaten Gestaltungsplan das massgebende Terrain abweichend vom gewachsenen Boden festgelegt wird, wird die Formulierung in Art. 14 Abs. 2 pGP entsprechend angepasst.

Das Richtprojekt sieht sockelartige Erdgeschosse mit drei Obergeschossen vor, wobei sich die Obergeschosse nicht über die ganze Fläche erstrecken. Freie Flächen über dem Erdgeschoss können als Lichthof, Oblichter und dergleichen sowie zur Energiegewinnung genutzt werden.



Abbildung 59: Dachgärten, Lichthöfe etc. Abbildung 60: Beispielfotos Dachgärten (vgl. Freiraumkonzept Hager Partner AG)

Um bei der Nutzungszuweisung flexibel zu sein, sollen in den Erdgeschossen Galerieschosse auf höchstens 30% der Erdgeschossfläche möglich sein. Wegen der Beschränkung auf vier Vollgeschosse, zählt ein Galerieschoss im Erdgeschoss nicht als Vollgeschoss. Gleichwohl muss die Nutzfläche in Galerieschossen zur anrechenbaren Geschossflächen gemäss Art. 10 pGP angerechnet werden.



Abbildung 61: Werkgasse mit Fassadengliederung und Attikageschossen (Visualisierung: atelier ww, Zürich)

5.4 Freiraum und Umgebungsgestaltung

Befestigte Umgebungsfläche

Die Bezeichnung und Bestimmung für die allgemeine Umgebungsfläche «befestigt» wurde aus dem öGP übernommen. Laut Art. 36 öGP sind «die im Plan bezeichneten Flächen im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen attraktiv zu gestalten. Sie beinhalten Bereiche wie Vorplätze usw.». Im pGP wurde die Bestimmung präzisiert.

Die befestigten Umgebungsflächen dienen in erster Linie zur Anordnung von Erschliessungsstrassen, Anlieferungsflächen sowie Veloabstellplätzen und Besucherparkplätzen. Bei Flächen, die nicht für die Erschliessung notwendig sind, ist der Versiegelungsgrad auf das notwendige Minimum zu beschränken. Im Osten des Perimeters wird entlang der Stäffelistrasse ein ca. 1.50 m breiter Bereich für offene Baumscheiben festgelegt, auf welcher bei zukünftigem Bedarf in Abstimmung mit dem Alleenkonzept der Stadt Winterthur Raum für Baumpflanzungen zur Verfügung gestellt werden kann (vgl. Kapitel 2.5).

Grünraum

Die Bezeichnung und Bestimmung zur allgemeinen Umgebungsfläche «grün» wurde aus dem öGP übernommen. Zusätzlich im Vergleich zum öGP wird entlang der Ohrbühlstrasse entlang dem Böschungsbereich ein knapp 3 m breiter Grünstreifen angeordnet.

Die allgemeine Umgebungsfläche «grün» ist nach Möglichkeit mit Wiesen- oder Rasenflächen und weiteren naturnahen Elementen wie standortgerechten Bäumen usw. zu bepflanzen. Pro 250 m² Umgebungsfläche «grün» ist im Bereich des zentralen Grünraums («Grünband») mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Im pGP werden insgesamt 5'574 m² Umgebungsfläche «grün» ausgeschieden. D.h. es müssen im Bereich des zentralen Grünraums mindestens 22 standortgerechte Bäume gepflanzt werden.

Der Grünraum in der Mitte des Perimeters spielt als sogenanntes «Grünband» eine wichtige Rolle bei der Freiraumgestaltung. Einerseits soll hier mit einer Durchwegung eine Verbindung zur Bahnstation Hegi und zum Parkband im Westen (zwischen Baufeld 3 und 4 im öGP) geschaffen werden. Gleichzeitig sorgen private Gärten bzw. private Aussenräume (z.B. Terrassen) für die Trennung zwischen privaten und halböffentlichen, gemeinschaftlich genutzten Bereichen. Für die Trennung sind einfache blickdurchlässige Einfriedungen oder Lebhäge (z.B. keine Mauern oder Thujen) zu verwenden, welche max. 1.20 m hoch sind. Ausserhalb der Baubereiche dürfen private Aussenräume nur in den im Situationsplan bezeichneten, 5 m breiten Bereichen erstellt werden.



Abbildung 62: Beispiel einer blickdurchlässigen Trennung von privaten Aussenräumen und halböffentlichen Freiräumen: Siedlung Grünmatt in der Stadt Zürich (Quelle: <https://www.swiss-architects.com>)

Um die Qualität des Grünraums zu sichern, sind zwischen den Baubereichen B und C innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche «grün» und in den privaten Aussenräumen nur Kleinstbauten mit einer Gesamthöhe von max. 1.5 m und einer Bodenfläche von max. 2 m² zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen für den Spiel- und Aufenthaltsbereich. Das Grünband kann auch der Anordnung von Retentionsflächen dienen. Zur Sicherung von genügend Versickerungsflächen und Ermöglichung von Baumpflanzungen sind bei gemeinschaftlich genutzten Flächen unterirdische Bauten nicht zulässig.

Spiel- und Ruheflächen

Der BZO der Stadt Winterthur zufolge sind bei Mehrfamilienhäusern, die Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern aufweisen, Kinderspielplätze oder Ruheflächen herzurichten, deren Grundfläche mindestens 3 m² je Wohnraum betragen muss. Gemäss Richtprojekt und Freiraumkonzept werden mehr als 4'000 m² an Freiräumen angeboten.

Im Grünraum in der Mitte des Perimeters sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit einer Grundfläche von mindestens 600 m² zu erstellen. Die Gestaltung der Spiel- und Aufenthaltsflächen soll mit ihrem Bezug zur unmittelbaren Umgebung das Entstehen eines Ortes mit einer hoher Aufenthaltsqualität fördern.



Abbildung 63: Ruheflächen (grün) sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche (violett) gemäss Freiraumkonzept Hager Partner AG



Abbildung 64: Beispielfotos für private Vorzonen und Grünband mit Bäumen und Durchwegung (vgl. Freiraumkonzept Hager Partner AG)

Werkgassen und Vorplätze

Die Werkgassen und Vorplätze entsprechen dem Richt- und Freiraumkonzept. Die Werkgassen und Vorplätze sind 14 m bzw. 5 m breit. Die Werkgassen zwischen den Teilbaubereichen und die Vorplätze entlang der Strassen dienen der Adressierung der Gebäude, bieten Aufenthaltsraum für die Bewohner/innen sowie Ausstellungs- bzw. Werkflächen für das Gewerbe in den Erdgeschossen. Um innerhalb der Werkgassen genügend Raum für die Erschliessung zu sichern, ist ein mindestens 4 m breiter Zufahrtbereich freizuhalten.

Laut Aktennotiz einer Sitzung mit der Feuerpolizei der Stadt Winterthur vom 10. Januar 2020 müssen die Werkgassen für die Feuerwehr befahrbar ausgebildet werden (Gesamtgewicht 18 t). Bewegungs- und Stellflächen müssen gemäss der Richtlinie FKS und in Abstimmung mit dem Baupolizeiamt Feuerpolizei der Stadt Winterthur platziert werden.



Abbildung 65: Beispielbilder Werkgassen / Vorplätze (vgl. Freiraumkonzept Hager Partner AG)

Entlang der Ohrbühlstrasse ist auch die Nutzung der Vorplätze durch publikumsorientiertes Gewerbe denkbar. Hier besteht ein Potenzial, um private Vorplätze für öffentliche Nutzungen bereitzustellen, z.B. Bestuhlung eines Cafés oder Restaurants.



Abbildung 66: Beispielfotos für öffentlich genutzte Vorplätze (vgl. Freiraumkonzept Hager Partner AG)



Abbildung 67: Öffentlich nutzbare Vorbereiche/Vorzonen (Visualisierung: Atelier ww, Zürich)

Im Sinne eines öffentlichen Raums, der privat genutzt wird, sollen die Werkgassen flexibel bespielt werden können. Einfriedungen und Lebhäge sind innerhalb von Werkgassen und Vorplätzen nicht zulässig. Zudem dürfen nur besondere Gebäude mit einer Gesamthöhe bis 1.5 m und einer Grundfläche bis 2 m² erstellt werden.

Damit bei den Werkgassen und Vorplätze eine ansprechende Bepflanzung, u.a. auch mit hochstämmigen Bäumen erfolgen kann und genügend versickerbare Flächen erstellt werden, sind mindestens 65% der Werkgassen und Vorplätze von Unterbauung freizuhalten. Studien von atelier ww zeigen auf, dass ein Grossteil der Tiefgaragen ausserhalb der Werkgassen, Vorplätze und Umgebungsflächen «grün» erstellt werden können.

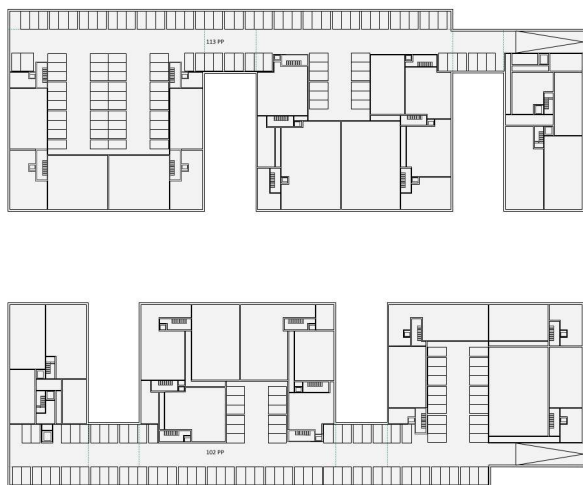


Abbildung 68: Mögliche Anordnung Tiefgarage (atelier ww)

Der Bereich für die Option Tunnelportal Zentrumserschliessung ist zum heutigen Zeitpunkt eine grüne Wiese und kann so belassen werden. Es steht den Bewohnerinnen und Bewohner frei, diese Fläche anzueignen. Solange die Option für eine öffentliche Erschliessung respektive Tunnelportal Zentrumserschliessung nicht verbaut wird, kann die Fläche als Grünfläche im Sinne einer temporären Nutzung gestaltet werden. Betreffend der Zentrumserschliessung sollte in einer möglichst frühen Phase der Planung eine Koordination mit dem Tiefbauamt der Stadt Winterthur erfolgen.

5.5 Erschliessung und Etappierung

Erschliessung und Langsamverkehr

Die übergeordnete Erschliessung von der Stäffelistrasse erfolgt anhand von zwei arealinternen Erschliessungsstrassen, die parallel zur Ohrbühlstrasse auf der Westseite der Baubereiche B und C zusammengeführt werden. In dieser Strasse befinden sich an den Gebäudefassaden die Anlieferungszone für das Gewerbe. Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrten wird mit den Bauprojekten in einer ersten Etappe definiert.

Die Bereiche für die Anordnung der Zu- und Wegfahrten der Tiefgaragen werden im Situationsplan als Festlegung dargestellt. Idealerweise wird pro Baubereich nur eine Einfahrt erstellt. Um die aus städtebaulichen Gründen erwünschte Etappierung zu ermöglichen, wird aber eine zweite Einfahrt pro Baubereich (in B und C) zugelassen. Die in diese Kapitel nachfolgend aufgezeigte Etappierung wurde im Verlauf des Planungsprozesses ausführlich diskutiert und stellt einen breiten Konsens dar. Dieser soll nicht durch zu einengende Vorgaben zur Lage der Tiefgaragen-Zu- und Wegfahrten verunmöglicht werden. Mit dieser Lösung sind unterschiedliche und voneinander unabhängige Entwicklungsszenarien der Teilbaubereiche möglich.

Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist für die arealinterne Haupterschliessung eine mindestens 5 m breite Zufahrt für Personenwagen sowie für die Anlieferung von Lastwagen zu realisieren. Die Mindestbreite von 5 m ermöglicht gemäss Zugangsnormalien das Kreuzen zweier Personenwagen.

Neben der Erschliessung für Fahrzeuge sind zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten angemessen beleuchtete Wege für den Fuss- und Veloverkehr vorzusehen, welche barrierefrei und behindertengerecht zu gestalten sind. Mit dem Richtprojekt der Hager Partner AG vom 06.02.2023 ist nachgewiesen, dass dies mindestens für die öffentliche Verbindung zwischen Stäffeli- und Ohrbühlstrasse (Hauptverbindung im Bereich des Grünbands) trotz allfällig zu erstellender Abflusskorridore für den Hochwasserschutz möglich ist.

Im Süden des Perimeters wird die Vorschrift aus dem öffentlichen Gestaltungsplan Umfeld Hegi übernommen, gemäss welcher im bezeichneten Bereich ein Korridor für eine öffentliche Erschliessung freigehalten werden muss. Innerhalb dieses Korridors ist eine übergeordnete Velobahn entlang den Geleisen geplant (vgl. Kapitel 2.1), welche das Gebiet Neuhegi-Grüze besser an die angrenzenden Quartiere und Richtung Stadtzentrum anbinden soll. Im als «Öffentliche Erschliessung» bezeichneten Bereich wird ein Korridor für die von der Stadt Winterthur geplante Velobahn freigehalten.

Parkierung

Die Berechnung der Anzahl Auto- und Motorradabstellplätze für Bewohner, Besucher, Beschäftigte und Kunden richtet sich nach dem massgeblichen Bedarf gemäss der rechtskräftigen Parkplatzverordnung. Für den Gestaltungsplan gilt die am 1. September 2020 vom Stadtrat in Kraft gesetzte Parkplatzverordnung (PPVO).

Der Bedarf an Parkplätzen ist unter Berücksichtigung der Verkehrserschliessung des Grundstücks aufgrund der Gebietszuteilung gemäss Reduktionsplan in Prozentsätzen des Normbedarfs zu ermitteln. Der Perimeter des pGP Ohrbühlstrasse gehört zum Reduktionsgebiet 2 (Zentrum um Bahnhöfe) mit relativ kleinen Mindest- und Maximalwerten bei den minimal erforderlichen (Pflicht-)Parkplätzen bzw. bei der maximal zulässigen Zahl der Parkplätze.



Abbildung 69: Ausschnitt Reduktionsplan mit Gestaltungsplanperimeter im Reduktionsgebiet 2 (hellblau)

Für die Parkplatzberechnung wird die massgebliche Geschossfläche (mGF) je Nutzungsart ermittelt. Diese entspricht in etwa der im pGP festgelegten aGF inkl. Attikageschosse von 39'200 m².

Bei der Parkplatzberechnung wird angenommen, dass der max. Wohnanteil von 50% ausgeschöpft wird, d.h. 19'000 m². Bei der Gewerbenutzung wird ein Mix von publikumsorientierten und nicht publikumsorientierten Betrieben angenommen (1 Kunden-PP pro 200 m²). Mit den Reduktionsfaktoren des

Gebiets 2 wird für den Gestaltungsplanperimeter eine maximale Anzahl an Parkplätzen für Motorfahrzeuge von 246 geschätzt:

- Bewohner: max. 123 Parkplätze
- Besucher (Wohnen): 10 Parkplätze
- Beschäftigte: 74 Parkplätze
- Kunden: 39 Parkplätze

Um einen Reduktionsfaktor für die Parkplätze für Personenwagen und Motorräder zu finden, wird für die Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Wohn- und Gewerbenutzungen die theoretisch mögliche mGF bei einem nach Regelbauweise erstellten Projekt mit der gemäss Richtprojekt / Gestaltungsplan möglichen mGF gegenübergestellt.

BMZ gemäss BZO Art. 54	3.4
BMZ inkl. Gewerbeerleichterung BZO Art. 57 c)	4.08
Fläche Perimeter m ²	32'600.00
Zulässiges Volumen m ³	133'008.00
Durchschnittliche Geschosshöhe m	3.3
Geschossfläche GF m ²	40'305.45
Umrechnungsfaktor GF in mGF	85%
massgebliche Geschossfläche gemäss BZO m²	34'259.64
massgebliche Geschossfläche im GP festgelegt	39'200.00
Verhältnis BZO / GP	87.40%

Abbildung 70: Vergleich mGF BZO und Gestaltungsplan

Die zulässige Bandbreite (Minimum und Maximum) des Bedarfs an Parkplätzen wird aufgrund des Verhältnisses der zulässigen mGF zwischen der Regelbauweise und dem Gestaltungsplan auf 87% (Parkplatzzahl jeweils aufgerundet) reduziert. Damit sind so viele Parkplätze zulässig, wie mit einem Projekt nach Regelbauweise erstellt werden könnten. Hierfür ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Die Gesamtzahl der Parkplätze darf 87% der berechneten maximal zulässigen Parkplätze nicht überschreiten. Die Reduktion erfolgt bei den Bewohner- und Beschäftigtenparkplätzen. Da die Sicherung des Fortbestehens von kleinen und mittleren Betrieben am Standort Winterthur einer der Hauptzwecke des pGP ist, wird auf eine Reduktion der Kundenparkplätze verzichtet. Ausgehend aus der obigen Schätzung würde die Berechnung nach Reduktion der Parkplätze für Bewohner- und Beschäftigte insgesamt 214 Parkplätze für Motorfahrzeuge (87% von 246 PP) ergeben. Die Reduktion der 38 Parkplätze erfolgt bei den Bewohner- und Beschäftigtenparkplätzen, d.h. im oben erwähnten Beispiel wären dann immer noch 39 Kundenparkplätze zulässig. Wie im öffentlichen Gestaltungsplan vorgegeben, sind alle Parkplätze für Bewohner/innen und Beschäftigte in unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen.

Mobilitätskonzept

Mit einem Mobilitätskonzept kann die Parkplatzzahl auf freiwilliger Basis reduziert werden. Die Vorschrift zum Mobilitätskonzept ist dem öGP Umfeld Hegi entnommen, gemäss dessen Vorgabe für das Areal Ohrbühlstrasse ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten und gleichzeitig mit dem Bauvorhaben der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen ist. Mobilitätskonzepte und Fahrtenmodelle sind bewährte Instrumente, um das Verkehrsaufkommen zu steuern. Damit diese Instrumente greifen, sind jedoch restriktive Zielsetzungen und Vorgaben notwendig. Im Mobilitätskonzept sollen Massnahmen aufgezeigt werden, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem ÖV und LV abstimmen. Im Rahmen des Mobilitätskonzepts muss auch gesichert werden, dass ein periodisches Monitoring der Konzeptaussagen in Zukunft durchgeführt wird.

Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben auf einem (Teil-)Baubereich der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen. Das Mobilitätskonzept muss detaillierte Aussagen über den jeweiligen (Teil)Baubereich enthalten (z.B. Parkplatzbewirtschaftung, Qualität Veloräume etc.). Bei einer etappierten Bauweise ist zusätzlich eine Gesamtbetrachtung über den gesamten Perimeter notwendig. Dazu gehören Aussagen zu bereits überbauten (Teil-)Baubereichen und Abschätzungen der zukünftigen Parkplatzzahl der noch nicht entwickelten Flächen. Die Auflistung der Aspekte, welche das Mobilitätskonzept behandeln muss, wurde aus der PPVO 2019 übernommen.

Etappierung

Eine etappierte Realisierung der Baubereiche und Teilbaubereiche ist zulässig. Jede Etappe muss in sich abgestimmt sein und die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllen. Zudem hält jede Bauetappe in sich den entsprechenden Verteilschlüssel für Wohnen und Gewerbe ein.

Die Entwicklung von städtebaulich relevanten Teilbaubereichen wird angestrebt, ist aber nicht zwingend. Städtebaulich relevant ist z.B. Teilbereich C1 als hochwertiger städtischer Auftakt beim Bahnhof Hegi oder die Kopfbaute in Teilbaubereich B3 in Richtung Dorf Hegi. Teilbaubereich A kann unabhängig realisiert werden. Bei der Entwicklung des Teilbaubereichs A soll frühzeitig eine allfällige Planung der Zentrumserschliessung berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, frühzeitig auf das Tiefbauamt der Stadt Winterthur (Projekte) zuzugehen. Dies betrifft auch eine allfällige Zwischennutzung der Fläche zwischen Baubereich B und A (Option Tunnelportal).

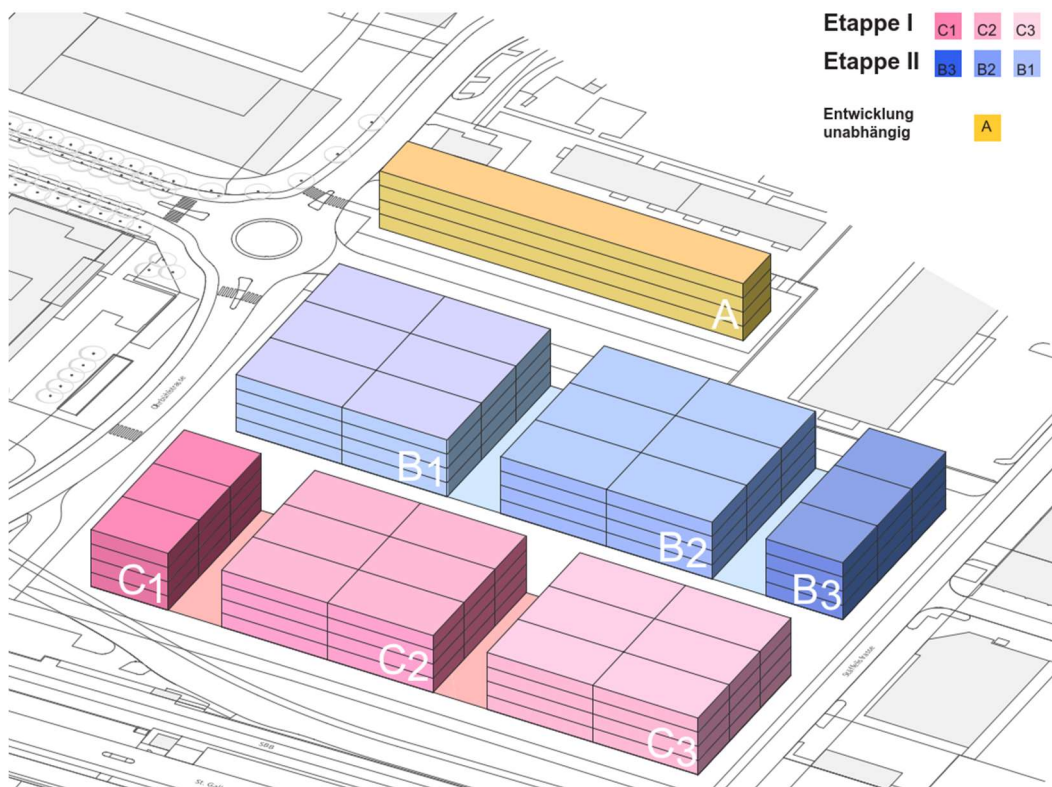


Abbildung 71: Empfohlene Etappierung (Abbildung: atelier ww)

In Anbetracht der Entwicklungsperspektiven und Erschliessungsmöglichkeiten wäre es optimal, wenn der Baubereich C gleichzeitig oder die Teilbaubereiche (C1,C2,C3) in naher Abfolge realisiert werden könnten. Bei Realisierung der einzelnen Baubereiche und Teilbaubereiche in Etappen kann die Stadt Winterthur unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste

Übergangslösungen bewilligen. Eine Übergangslösung könnte z.B. eine provisorische, oberirdische Parkierungsmöglichkeit sein (z.B. auf der Fläche von Teilbaubereich C3 während der Bauphase von C1). Diese Übergangslösung müsste von der Stadt Winterthur unter sichernden Nebenbestimmungen (z.B. Anzahl Parkplätze, Dauer etc.) bewilligt werden. Die geometrische Anbindung der unterirdischen Parkplätze und die Zugänge müssen jedoch bei jedem Teilbaubereich garantiert werden können.

Jeder Teilbaubereich soll grundsätzlich parzelliert und individuell realisiert werden können. Jeder Teilbaubereich gibt jedoch die Zugänglichkeit sowie die Lage der Parkierung sowie die Zugänglichkeit zu den einzelnen Unterteilungen (Parzellierungen) vor.

Die Allgemeine Umgebungsflächen «grün» und «befestigt», sowie die übergeordneten Standorte für Fernwärme-Anschluss, oberirdische Anlieferung und Parkierung für MIV und Fahrräder sowie der Entsorgung werden durch den Grundeigentümer vorgängig festgelegt und spätestens gleichzeitig mit dem ersten Teilbaubereich bewilligt und mindestens provisorisch erstellt. Die definitive Umsetzung kann gleichzeitig und zusammen mit den jeweiligen Bauprojekten erfolgen. Werden diese durch die Bauarbeiten der einzelnen Teilbaubereiche beansprucht, werden sie von deren Eigentümern wieder identisch in Stand gesetzt.

Die Werkgassen und Vorplätze werden durch den Grundeigentümer vorgängig provisorisch und jeweils gleichzeitig zum erstellenden und angrenzenden Teilbaubereich erstellt. Werden diese durch die Bauarbeiten der einzelnen Teilbaubereiche beansprucht, werden sie von deren Eigentümern wieder identisch in Stand gesetzt.

Die Kostenbeteiligung am öGP sind im Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag Umfeld Hegi mit Datum 25. März 2015 festgelegt.

Kostenbeteiligungen, welche sich aufgrund der Etappierung innerhalb des pGP ergeben, sind in einem separaten Vertrag zu regeln.

5.6 Umwelt

Lärmschutz

Der öGP erlaubt keine Lüftungsfenster in Richtung Bahnlinie. Lärmberechnungen haben ergeben, dass diese Bestimmung nicht mehr sachgerecht ist. Die Immissionsgrenzwerte können in Richtung Bahnlinie grösstenteils eingehalten werden. Daher wurde beantragt, diese Vorschrift aufzulockern und zusammen mit der Fachstelle Lärmschutz wurde eine alternative Regelung analog zur bestehenden Bestimmung zum Lärmschutz entlang der Ohrbühlstrasse eruiert (vgl. Kapitel 3.1).

Das Gestaltungsplangebiet stellt für die Stadt Winterthur ein wichtiges Entwicklungsgebiet dar. Dieses übergeordnete Interesse wird im Projekt entsprechend berücksichtigt. Der Perimeter wurde von Anfang an lärmoptimiert beplant. Zudem kann beim Bauprojekt, da ein relativ hoher Gewerbeanteil vorgeschrieben ist, die Anordnung der Gewerberäume lärmoptimiert geplant werden. Zur Übersichtlichkeit wurden die Bestimmungen des Lärmschutzes entlang der Bahnlinie und der Ohrbühlstrasse in einen Absatz zusammengefasst.

Im pGP wird festgelegt, dass gegenüber der Bahnlinie und der Ohrbühlstrasse bei der Mehrheit der lärmempfindlichen Wohnräume zumindest an einem zur Lüftung geeigneten Fenster die Belastungen von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht eingehalten werden müssen (Immissionsgrenzwerte der ES II). Zudem muss pro Wohneinheit ein ruhiger Aussenraum, d.h. ein Balkon, eine Loggia oder dergleichen vorhanden sein, bei welchem die Planungswerte am Tag ebenfalls eingehalten sind.

Mit Fassaden ohne lärmempfindliche Räume gegenüber den Lärmquellen wäre keine Ausnahmegewilligung nötig. Dies ist allerdings aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert. «Offene» Fassaden führen zu einer höheren Wohnqualität, die rückwärtige Belüftung über lärmabgewandte Fenster ist dank den Auflagen sichergestellt.

Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen (z.B. Büros) ist eine kontrollierte Belüftung als Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zulässig.

Entsorgung

Es sind genügend, gut erreichbare Unterflurcontainer zu erstellen. Dabei ist die Wegleitung Unterflurcontainer für Hauskehricht der Stadt Winterthur zu berücksichtigen. Damit die Entsorgungsfahrzeuge nicht durch das ganze Areal fahren müssen, sollten die Unterflurcontainer in der Nähe der Stäffelstrasse angeordnet werden. Die Anzahl und Lage der Unterflurcontainer werden in Absprache mit dem Tiefbauamt (Entsorgung) ermittelt.

Energie

Die Vorschriften zur Energie wurden dem öffentlichen Gestaltungsplan Umfeld-Hegi entnommen. Es wird generell ein erhöhter Energiestandard verlangt, wobei mindestens die Anforderungen des MINERGIE-P-Standards nachzuweisen sind. Ein gegenüber MINERGIE-P etwas erhöhter Standard wird wie folgt definiert: Neubauten und neubauartige Umbauten haben den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft, konkretisiert durch den jeweils aktuellen SIA Effizienzpfad Energie 2040, gerecht zu werden. Dabei sind die erhöhten Anforderungen an den Baustandard bezüglich Wärmedämmung und an die Geräte zu erfüllen.

Der private Gestaltungsplan Ohrbühlstrasse ist wärmetechnisch gemäss Energieplan zu erschliessen, Dabei sind im laut aktuellem Energieplan (von der Baudirektion genehmigt am 21. November 2013) regional verfügbare erneuerbare Energieträger (Holz) zu priorisieren. Das Gebiet befindet sich zudem im Holzenergieverbund Gern, bei welchem bereits ein Holz-Wärmeverbund besteht (Heizzentrale an der Rümikerstrasse: 2 Holzschnitzel-Heizkessel 1'200 und 900 kW, Spitzendeckung durch Öl: 1 Kessel 1250 kW). Die Heizzentrale beliefert vorwiegend Gebäude.

Dachbegrünung

Die Formulierung entspricht der neuen BZO-Bestimmung der Stadt Winterthur (Teilrevision 2020).

Naturgefahren

Das gewachsene Terrain und die Vorgaben des öGP stellen an den Hochwasserschutz im Gestaltungsplanperimeter grosse Herausforderungen. Zum einen liegt der Perimeter in einer leichten Senke. Diese wird aufgrund der Weitläufigkeit des Gebiets vor Ort kaum wahrgenommen, erschwert aber das Durchleiten eines allfälligen Hochwassers. Zum andern können die Gebäudeöffnungen (bzw. Erdgeschosse) aufgrund einer Vorgabe aus dem öGP nicht ausreichend hoch angesetzt werden (gemäss öGP max. 0.5 m über dem gewachsenen Boden).

Aus den vorstehend beschriebenen Gründen macht der Hochwasserschutz im Perimeter umfangreiche Geländemodellierungen erforderlich, insbesondere für die Abflusskorridore, die das von Nordosten her anfließende Wasser so durch den Perimeter durchleiten, dass für die Nachbarparzellen keine Gefährdung entsteht. Zugleich müssen die Gebäudeöffnungen (v.a. Türen, Tiefgaragenzufahrten) in ausreichender Höhe angesetzt werden – aber wiederum nur so hoch, dass für die im Erdgeschoss vorgesehenen Gewerbenutzungen eine attraktive Vorzone entstehen kann. Damit diesen vielfältigen Ansprüchen Rechnung getragen werden kann, wird das massgebende Terrain mit dem pGP abweichend vom gewachsenen Boden festgelegt. Die Abweichungen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt:

Teilbau- bereich	Kote gewach- senes Terrain	neues massge- bendes Terrain	Abweichung
A	460.5 m ü.M.	460.9 m ü.M.	+ 0.40 m
B1	460.3 m ü.M.	461.0 m ü.M.	+ 0.70 m
B2	460.7 m ü.M.	461.3 m ü.M.	+ 0.60 m
B3	461.0 m ü.M.	461.51 m ü.M.	+ 0.51 m
C1	460.5 m ü.M.	460.9 m ü.M.	+ 0.40 m
C2	460.7 m ü.M.	461.2 m ü.M.	+ 0.50 m
C3	461.2 m ü.M.	461.58 m ü.M.	+ 0.38 m

Wie eine Umsetzung aussehen könnte, wird mit dem Richtprojekt der Hager Partner AG aufgezeigt. Die Höhenkoten des gewachsenen Bodens sind im Freiraumkonzept ebenso eingetragen wie die neuen Höhen, die Sohlekoten der Abflusskorridore und die Schutzkoten für die Erdgeschosse. Bei der Umsetzung des Hochwasserschutzes im Freiraumkonzept wurde besonderes Augenmerk auf sorgfältige Übergänge zu den angrenzenden Grundstücken gelegt. Zum besseren Verständnis wurden Schemanschnitte erarbeitet (siehe Beilage).

Damit für die weitere Projektierung ein angemessener Spielraum bestehen bleibt, wird in den Vorschriften auf die Festlegung von konkreten Massnahmen verzichtet. Stattdessen muss mit der Freiraumgestaltung der Nachweis erbracht werden, dass der gemäss Beilage Objektschutz Hochwasser (Hunziker Betatech AG; 15. September 2022) erforderliche Abfluss gewährleistet werden kann.

Die vorstehend beschriebene Umsetzung der Hochwasserschutz-Thematik im privaten Gestaltungsplan wurde im engen Austausch mit der Stadt Winterthur erarbeitet. Die Stadt steht ohne Vorbehalte hinter dieser Lösung.

6 Interessensabwägung

Laut Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) ist die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsplätze zu schaffen. Die Erhöhung der Nutzerdichte muss schwergewichtig an Orten geplant werden, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Mit der geplanten Entwicklung des Areals werden die Ziele des Bundes ideal erfüllt. Mit den viergeschossigen Bauten wird viel Raum für neue Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsplätze geschaffen, dies in einem Gebiet beim Bahnhof Hegi mit guter ÖV-Erschliessung. Die Festlegung eines maximalen Wohnanteils von 50% erfüllt die Vorgabe der Impulsstrategie der Stadt Winterthur, an diesem Standort zusätzliche Gewerbeflächen bereitzustellen. Zudem entspricht die geplante Entwicklung des Areals dem Ziel des kommunalen Richtplans, beim Gebiet Bahnhof Hegi eine durchmischte Nutzungsweise mit Wohnen und Gewerben zu schaffen. Mit der in einem iterativen Prozess unter Einbezug der Stadt Winterthur erarbeiteten Machbarkeitsstudie werden mögliche Entwicklungen in Bezug auf architektonische Gestaltung und Nutzungszuteilung (Wohnen / Gewerbe) erläutert. Im Gestaltungsplan werden verschiedene Ideen der Machbarkeitsstudie mit Vorschriften gesichert (z.B. Adressierung Werkgassen, Gestaltung Umgebungsflächen, Sicherung funktionale Einheiten etc.).

Die Innenentwicklung erfordert qualitätsvolle, vielseitig nutzbare Freiräume. Dabei bieten siedlungsinterne Freiräume Qualitäten, die einen verdichteten Raum für die Bevölkerung attraktiv machen. Um dieses Ziel zu erreichen, sichert der private Gestaltungsplan mit den Umgebungsflächen «grün», den Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie den Werkgassen und Vorplätzen genügend zugängliche und attraktiv gestaltete Freiräume, die zum Wohlbefinden der Raumnutzer beitragen werden. Mit einem umfangreichen Freiraumkonzept werden im Rahmen des Gestaltungsplans mögliche Massnahmen zur Aufwertung der Aussenräume aufgezeigt.

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird das massgebende Terrain abweichend vom gewachsenen Boden festgelegt. Dies betrifft die Interessen der Anstösserinnen und Anstösser insofern, als sich damit die absolute Höhe der späteren Gebäude um 0.38 bis 0.7 m erhöht. Genau diese Abweichungen sind jedoch die Voraussetzung für einen funktionierenden Hochwasserschutz, der wiederum ganz unmittelbar im Interesse der Anstösserinnen und Anstösser sowie im öffentlichen Interesse liegt. Sie ermöglichen es, das heranfliessende Wasser so durch den Perimeter durchzuleiten, dass für die Nachbarparzellen keine Gefährdung entsteht. Mit Blick auf die Grösse des Gebiets sind die Abweichungen als minim zu bezeichnen; sie werden kaum wahrnehmbar sein. Mit den Abweichungen kann zudem eine städtebaulich und freiräumlich hochwertige Gewährleistung des Hochwasserschutzes sichergestellt werden; auch dies dient den Interessen der Nachbarinnen und Nachbarn und der Öffentlichkeit.

Um bei der Entwicklung des Areals zu einem guten Lokalklima beizutragen, werden verschiedene Massnahmen definiert, z.B. viele Grünflächen, Einschränkung des Versiegelungsgrads bei der Umgebungsfläche «befestigt», Freihaltung von Unterbauung bei der Umgebungsfläche «grün» und bei den Werkgassen, Dachbegrünung, Baumpflanzungen für die Beschattung v.a. im Sommer. Mit den bioklimatisch wirksamen Grünflächen wird dafür gesorgt, dass die verdichtete Bauweise zu keiner Überwärmung des Lokalklimas führt. Zur Sicherung der Wohnqualität werden zudem Vorschriften zum Lärmschutz eingeführt. Aus verkehrlicher Sicht werden im Gebiet zusätzlich zur bestehenden guten ÖV-Anbindung neue Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr gesichert. Damit wird die Attraktivität für den Langsamverkehr gesteigert und mit der Forderung nach einem Mobilitätskonzept gezielt gelenkt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit dem privaten Gestaltungsplan Ohrbühlstrasse eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung gemäss den übergeordneten Vorgaben gesichert wird.

7 Einwendungen und Vorprüfung

7.1 Bericht zu den berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen

Der pGP Ohrbühlstrasse wurde vom 12.05.2021 bis zum 12.07.2021 öffentlich aufgelegt. In diesem Zeitraum sind 8 Einwendungen eingegangen. Diese Einwendungen werden anonymisiert wiedergegeben, mit Ausnahme der Einwendungen von Interessensgruppen (Regionalgruppe Pro Velo Winterthur).

7.1.1 Grenzabstände (Einwendung Nr. 1.1)

Antrag 1.1a: Es wird beantragt, den Abstand zwischen der nördlichen Begrenzungslinie des Baubereichs A und der südlichen Parzellengrenze mit den Kat.-Nrn. OB16440 und OB16433 auf mindestens 12.0m zu vergrössern. Der Abstand zwischen der östlichen Begrenzungslinie des Baubereichs A und der westlichen Parzellengrenze der Parzelle mit der Kat.-Nr. OB13946 sei auf mindestens 12m zu vergrössern.

Begründung: Es wird eine Unterschreitung des Grenzabstands inkl. Mehrlängenzuschlag (max. 12m) nach Regelbauweise in der Zone W4 bemängelt. Zudem sei eine Begründung zur Unterschreitung der Grenzabstände im Planungsbericht nicht ersichtlich.

Antrag 1.1b: Der Abstand zwischen der nördlichen Begrenzungslinie des Baubereichs B und der südlichen Parzellengrenze der Parzelle mit der Kat.-Nr. OB13946 sei auf mindestens 17m zu erhöhen.

Begründung: Der Abstand wird hergeleitet aus je 8m Baumabstand sowie dem Raumbedarf für Stellflächen für Feuerwehrfahrzeuge plus einem Anordnungsspielraum von 1m.

→ **Erwägungen:** *Der öffentliche Gestaltungsplan Umfeld Hegi vom 25. September 2013 definiert mit Mantellinien bzw. Baubereichen die maximale Grundfläche von Bauten. Gemäss Art. 4 Abs. 1 der Bestimmungen zum öGP gehen die Baubereiche bestehenden Abstandsvorschriften vor. Der private Gestaltungsplan Ohrbühlstrasse stützt sich auf den öffentlichen Gestaltungsplan Umfeld Hegi. Somit ist nicht die Regelbauweise massgebend, sondern die Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans. Die Aufstellfläche der Feuerwehr ist mit mind. 6m eingehalten.*

→ **Beschluss:** *Die Anträge 1.1a und 1.1b werden nicht berücksichtigt.*

7.1.2 Bäume (Einwendung Nr. 1.2)

Antrag 1.2: Es werden grössere Grenzabstände gefordert, um die Pflanzung von Bäumen gemäss Richtkonzept überhaupt erst zu ermöglichen.

Begründung: Die Baumstandorte gemäss Richtprojekt seien mit der vorgeschlagenen Lösung planerisch und rechtlich nicht gesichert; zumal laut § 170 EG ZGB Waldbäume und grosse Zierbäume einen Grenzabstand von 8m einhalten müssten. In der Einwendung wird geltend gemacht, dass die Vorschriften des Rahmenplans Stadtklima Winterthur ohne Bäume nicht eingehalten wären. Die geforderten erhöhten Grenzabstände ergeben sich aus dem Mindestabstand für Waldbäume und grosse Zierbäume (8m zur benachbarten Grenze laut § 170 EG ZGB).

Erwägungen: *Für Gartenbäume oder kleinere Zierbäume, die unter der Schere gehalten werden können, gilt gemäss Paragraph 169 EG ZGB ein Grenzabstand von 0.6m bis 4 m. Bis auf die Entfernung von 4 m müssen sie so unter der Schere gehalten werden, dass ihre Höhe nie mehr als das Doppelte ihrer Entfernung beträgt. Eine Reihe von strassenraumtauglichen und*

klimatoleranten Bäumen mit kleineren Wuchshöhen fällt in diese Kategorie. Die Pflanzung von Bäumen ist damit durchaus gut möglich.

Zudem definiert der öffentliche Gestaltungsplan Umfeld Hegi vom 25. September 2013 mit Mantellinien bzw. Baubereichen die maximale Grundfläche von Bauten. Gemäss Art. 4 Abs. 1 der Bestimmungen zum öGP gehen die Baubereiche bestehenden Abstandsvorschriften vor. Der private Gestaltungsplan Ohrbühlstrasse stützt sich auf den öffentlichen Gestaltungsplan. Somit ist nicht die Regelbauweise massgebend, sondern die Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans.

Darüber hinaus hat die Stadt Winterthur detaillierte Modellberechnungen für das Gebiet Hegi erstellen lassen (Klimagutachten Ohrbühlstrasse). Dieses Gutachten wird als Bestandteil dieses Planungsberichts abgegeben. Es zeigt auf, dass die geplanten baulichen Veränderungen zwar den lokalen Luftaustausch beeinflussen, aber nicht gross genug sind, um eine nennenswerte Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der umliegenden, bestehenden Wohnbebauung während windschwacher Sommernächte auszulösen.

→ **Beschluss:** Der Antrag 1.2 wird nicht berücksichtigt.

7.1.3 Unterbauung (Einwendung Nr. 1.3)

Antrag 1.3: Es wird beantragt, dass unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche und im Bereich von Werkgassen und Vorplätzen nicht zulässig sind. Ausnahmen: Verbindung zwischen den Tiefgaragen, Teilbereiche von Werkgassen und Vorplätzen (Art. 16. Abs. 5) und Bereiche des Tunnelportals Zentrumserschliessung (Art. 19).

Begründung: Der Rahmenplan Stadtklima fordert wenn möglich die Vermeidung von Unterbauungen. Der pGP sehe vor, nur die Umgebungsfläche "grün" und Teilbereiche von Werkgassen und Vorplätzen von Unterbauung freizuhalten. Der Planungsbericht gebe keine Auskunft, weshalb Unterbauungen innerhalb der Baufelder und in den Teilbereichen von Werkgassen und Vorplätzen nicht ausreichen.

→ **Erwägungen:** Die Unterbauung des Gebiets wird soweit wie möglich vermieden. Die Werkgassen sind zu 65% nicht unterbaubar; und auch das grossflächige Grünband wird nur minimal unterbaut. Dies ermöglicht die Versickerung und eine Bepflanzung von grossen Teilen des Freiraums mit Bäumen. Damit wird eine umfassende Begrünung erreicht, die zugleich den Bau von angemessenen dimensionierten, effizienten Tiefgaragen nicht verunmöglicht.

→ **Beschluss:** Der Antrag 1.3 wird nicht berücksichtigt.

7.1.4 Kommunalen Richtplan (Einwendung Nr. 1.4)

Antrag 1.4: Es wird beantragt, die Kat.-Nrn. OB16355 und OB16593 aus dem Perimeter des pGP herauszunehmen.

Begründung: Die bestehende komm. Buslinie (Eintrag komm. Richtplan, Kapitel 311, S. 29) soll so gesichert werden. Bei Nichtbedarf an der Buslinie solle deren Klärung in der Richt- und nicht in der Nutzungsplanung erfolgen.

→ **Erwägungen:** Die Buslinie ist seit 2020 eingestellt und wird aus dem kommunalen Richtplan entlassen. Die Landabtretung ist bereits vertraglich erfolgt.

→ **Beschluss:** Der Antrag 1.4 wird nicht berücksichtigt.

7.1.5 Kaltluftstrom (Einwendung Nr. 2.1)

Antrag 2.1: Es wird beantragt, dass im pGP Ohrbühlstrasse der Kaltluftstrom vom Waldgebiet «Hegiberg» zum Eulachpark sichergestellt wird.

Begründung: Es wird bemängelt, dass der Kaltluftstrom aufgrund der Gebäudesetzung (parallel zur Bahnlinie) beeinträchtigt oder unterbrochen werde.

→ **Erwägungen:** *Die bauliche Struktur mit Volumen parallel zu den Gleisen ist bereits im öffentlichen Gestaltungsplan festgelegt. Die Stadt Winterthur hat zudem detaillierte Modellberechnungen für das Gebiet Hegi erstellen lassen (Klimagutachten Ohrbühlstrasse). Dieses Gutachten wird als Bestandteil dieses Planungsberichts abgegeben. Es zeigt auf, dass die geplanten baulichen Veränderungen zwar den lokalen Luftaustausch beeinflussen, aber nicht gross genug sind, um eine nennenswerte Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der umliegenden, bestehenden Wohnbebauung während windschwacher Sommernächte auszulösen.*

→ **Beschluss:** *Der Antrag 2.1 wird nicht berücksichtigt.*

7.1.6 Querschnitt Ohrbühlstrasse (Einwendung Nr. 3.1)

Antrag 3.1: Der pGP sieht 8m Rückversetzung der Fassaden vor. Die Regionalgruppe Pro Velo Winterthur fordert, dass diese Flächen entlang der Ohrbühlstrasse für den Fuss-/Veloverkehr gesichert werden müssen, unter Berücksichtigung einer möglichen Halballee, bzw. eines Strassengrünzugs. Die ausgebaute Ohrbühlstrasse soll beidseitig je 1.8m Radstreifen und mindestens je 2m Breite für den Fussverkehr aufweisen.

Begründung: Die Ohrbühlstrasse verfüge momentan über einen zu kleinen Querschnitt für die Funktionen Hauptverkehrsstrasse und kommunale Veloroute. Die entsprechenden Flächen seien sicherzustellen.

→ **Erwägungen:** *Strassenflächen können nicht innerhalb des pGP Perimeters gesichert werden. Die 2016 durchgeführte Vorstudie an der Ohrbühlstrasse zeigt, dass der bestehende Strassenraum für eine Anpassung der Strassenraumgestaltung im Grundsatz ausreicht. Falls es die Verkehrssicherheit erfordern sollte, müssten allenfalls im Bereich von Mittelinseln in untergeordnetem Mass Teile der Umgebungsfläche «grün» beansprucht werden.*

→ **Beschluss:** *Der Antrag 3.1 wird teilweise berücksichtigt. Art. 16 der Vorschriften wird mit dem folgenden Absatz ergänzt: «Für das Strassenprojekt Ohrbühlstrasse können in untergeordnetem Mass Flächen der Umgebungsfläche «grün» beansprucht werden, falls es die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr erfordert.»*

7.1.7 Einmündung Hofackerstrasse / Ohrbühlstrasse (Einwendung Nr. 3.2)

Antrag 3.2: Die Regionalgruppe Pro Velo Winterthur beantragt, dass der Knoten minimale Radien für Tempo 20 km/h aufweisen soll.

Begründung: Die Verlegung/Anpassung der Hofackerstrasse führe zu einer extrem spitzwinkligen Einmündung, wo Rechtsabbiegen nur mit gefährlichem Ausholen möglich ist.

→ **Erwägungen:** *Dieses Anliegen kann nicht im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens aufgenommen werden, sondern ist in den Strassenbauprojekten «Rückbau Hofackerstrasse» und «Bau Veloschnellroute» zu beachten. Die Stadt nimmt das Anliegen auf.*

→ **Beschluss:** Der Antrag 3.2 wird nicht berücksichtigt.

7.1.8 Hofackerstrasse (Einwendung Nr. 3.3)

Antrag 3.3: Die Regionalgruppe Pro Velo Winterthur fordert, dass die Veloschnellroute klar vom Fussweg getrennt sein soll. Zudem seien die Normen aus «Standards für Velobahnen» (2014) und dem Synthesebericht dazu einzuhalten.

Begründung: Eine fehlende Trennung von Rad- und Fussverkehr kann zur fälschlichen Annahme eines Mischverkehrsregimes führen.

→ **Erwägungen:** *Selbstverständlich müssen die Normen für Veloschnellrouten bezüglich Querschnitt und Trennelementen eingehalten werden. Die vorhandene Fläche ist nach Ansicht der Stadt Winterthur zwar knapp, aber ausreichend für den erforderlichen Querschnitt für diese Funktion. Der öffentliche Fuss- und Veloweg wird von der Stadt Winterthur gemäss Studienauftrag Veloschnellrouten umgesetzt.*

→ **Beschluss:** Der Antrag 3.3 wird nicht berücksichtigt.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Der pGP Ohrbühlstrasse wurde am 12.05.2021 beim Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 29.09.2021 nimmt die Baudirektion dazu Stellung. In der Stellungnahme wird festgehalten, dass der Gestaltungsplan die übergeordneten Vorgaben berücksichtigt und sich konsequent darin einfügt. Es wird zudem hervorgehoben, dass die städtebaulichen Anliegen und die öffentlichen Frei- und Grünräume überzeugend gelöst werden. Es wird angemerkt, dass die auf den Gestaltungsplan abgestimmte Mobilitätsplanung als sinnvolles Vorgehen erachtet wird.

7.2.1 Titelblatt Situationsplan

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass die Kat. Nr. des betroffenen Grundstücks auf dem Titelblatt des Situationsplans ergänzt werden soll. Die Verweise auf die einzelnen Artikel in der Legende stimmen nicht mit den Artikeln in den Vorschriften überein.

Beschluss: *Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Das Titelblatt wird entsprechend angepasst.*

7.2.2 Verkehrsbaulinien

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass es sinnvoll wäre, die im Perimeter bestehenden Verkehrsbaulinien im Bericht zu erwähnen.

Beschluss: *Die bestehenden Verkehrsbaulinien werden neu im Bericht erwähnt. Sie werden von den festgelegten Baubereichen eingehalten. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden sie nicht im Plan dargestellt.*

7.2.3 Gestaltungsplanvorschriften

Hinweis: Der Gestaltungsplanperimeter wird sowohl in Art. 2 Abs. 2 als auch in Art. 4 definiert. Dieser ist nur einmal aufzuführen. In Art. 2 Abs. 4 ist das Datum des Richtprojekts Hager zu ergänzen.

Beschluss: Die Vorschriften werden dahingehend angepasst und das Datum des Richtprojekts Hager wird ergänzt.

Hinweis: Die Ausführungen zur Nutzung der Erdgeschosse im Erläuterungsbericht (S.37) stimmen nicht mit der eindeutigen Festlegung in den Vorschriften (Art. 7) überein.

Beschluss: Die Vorschriften und die Ausführungen im Bericht werden aufeinander abgestimmt.

7.2.4 Erschliessung und Mobilität

Hinweis: Die geplante Zufahrt zum Baubereich A kommt in die Kreiselzu- bzw. ausfahrt des Knotens Ohrbühlstrasse/Sulzerallee zu liegen. Dies kann zu Konflikten mit dem Betrieb des Kreisverkehrs führen. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Aspekt bei Erstellung des Bauprojekts besonders zu beachten ist.

Beschluss: Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

7.2.5 Lärmschutz

Antrag 4.1: Es wird eine Anpassung von Art. 28 Abs. 2 beantragt. Statt «zwei Drittel» soll «die Mehrheit der lärmempfindlichen Wohnräume» geschrieben werden.

Begründung: Die «Drittelsregelung» in Art. 28 Abs. 2 ist nicht eindeutig zu verstehen.

- **Erwägungen:** *Tatsächlich ergibt sich durch die Formulierung von Abs. 2 eine Unklarheit in der Auslegung – es ist unklar, was gilt, wenn sich die Anzahl der Zimmer nicht dritteln lässt. Die vorgeschlagene Anpassung klärt dies.*
- **Beschluss:** *Art. 28 Abs. 2 lautet neu: «Jede Wohneinheit muss bezüglich Lärm insgesamt eine gute Wohnqualität erreichen. Gegenüber der Bahnlinie und der Ohrbühlstrasse müssen bei der Mehrheit der Wohnräume zumindest an einem zur Lüftung geeigneten Fenster die Belastungen von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht eingehalten werden. Bei den übrigen Wohnräumen müssen an mindestens einem Fenster die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden. Zudem muss pro Wohneinheit jeweils ein ruhiger Aussenbereich mit Belastungen unter 60 dB am Tag vorhanden sein.»*

Antrag 4.2: Es wird beantragt Art. 28 der Vorschriften mit einem Abs. 4 bezüglich Schiesslärm zu ergänzen.

Begründung: Die Massnahmen zum Schutz vor Schiesslärm werden aus Sicht des Lärmschutzes als zu gering erachtet.

- **Erwägungen:** *Die Ergänzung des Artikels mit einem expliziten Absatz zum Schiesslärm ist sinnvoll.*
- **Beschluss:** *Der betreffende Artikel wird mit folgendem Absatz ergänzt: «In jedem lärmempfindlichen Wohnraum muss an mindestens einem Fenster der Immissionsgrenzwert ES III bezüglich Schiesslärm eingehalten werden.»*

Antrag 4.3: Es wird beantragt, die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen im Situationsplan schematisch zu bezeichnen (möglichst nahe am Einlenker von der Stäffeli-/Ohrbühlstrasse). Es sei eine Ein- und Ausfahrt pro Baubereich zu vermerken.

Begründung: Durch die Lage direkt ab dem übergeordneten Strassennetz sollen arealinterne Fahrten reduziert werden.

- **Erwägungen:** Die Bezeichnung der Tiefgaragenein- und ausfahrten im Gestaltungsplan ist sinnvoll und wird nach Rücksprache mit den Architekten übernommen. Wird die Anzahl der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten auf maximal eine pro Baubereich limitiert, ist die im Bericht aufgezeigte, aus städtebaulicher Sicht erwünschte Etappierung in Frage gestellt. Die Etappierung wurde im bisherigen Projektverlauf ausführlich diskutiert und entspricht einem breiten Konsens. Um verschiedene, voneinander unabhängige Entwicklungsszenarien ermöglichen zu können, sollen darum je maximal zwei Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten pro Baubereich (B und C) erstellt werden dürfen. Dieses Vorgehen wurde so mit der Fachstelle Lärmschutz abgesprochen.
- **Beschluss:** Der Antrag 4.3 wird teilweise berücksichtigt. Art. 20 wird ein vierter Absatz hinzugefügt. Er lautet wie folgt: «Im Baubereich A darf eine Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage erstellt werden. In den Baubereichen B und C dürfen je maximal zwei Zu- und Wegfahrten der Tiefgaragen erstellt werden. Die Bereiche für die Anordnung der Zu- und Wegfahrten der Tiefgaragen sind im Situationsplan schematisch dargestellt und werden mit den Bauprojekten definiert. Sie sind im Gebäude zu integrieren.»

Antrag: Art. 20 Abs. 2 ist mit einer Ergänzung zur Beschaffenheit der Aus- und Einfahrten (ins Gebäude integriert/freistehend) zu versehen.

Begründung: Die Ergänzung entspricht dem Grundsatz der vorsorglichen Emissionsbegrenzung.

- **Erwägungen:** Die Forderung ist eine sinnvolle Ergänzung bezüglich Lärmreduktion und Reduktion versiegelter Flächen.
- **Beschluss:** In Art. 20 Abs. 4 wird ein neuer Satz ergänzt, er lautet: «Sie sind im Gebäude zu integrieren.»

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass auf S. 19 (Bahnlärm) auf Art. 9 Abs. 2 der Bestimmungen des öGP Umfeld Hegi verwiesen wird. Vermutlich sollte hier auf Abs. 3 desselben Artikels verwiesen werden.

Beschluss: Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Der Verweis auf Abs.2 ist korrekt.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass auf S. 20 des Planungsberichts die Geschosse nicht korrekt bezeichnet sind.

Beschluss: Das in der Abbildung gezeigte Resultat erscheint tatsächlich unplausibel, ist aber nach dem Berechnungsprogramm korrekt bzw. auf einen Rundungsfehler des Programms zurückzuführen.

Hinweis: Weiter wird auf eine Aussage auf S. 20 (Strassenlärm) hingewiesen. Die IGW würden jeweils im Erdgeschoss überschritten, bei den anderen Beurteilungspunkten aber eingehalten. In den dazugehörenden Abbildungen wird der IGW jedoch auch in den darüber liegenden Geschossen überschritten.

Beschluss: *Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Diese Aussage wird entsprechend den Abbildungen angepasst.*

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass in der Erläuterung der Vorschriften im Bereich Lärmschutz (S. 51 des Berichts) die Pegel von 60 / 50 dB als Planungswerte ausgewiesen werden. Statt den Planungswerten soll dort der IGW (ES II) aufgeführt werden, da das Gebiet als erschlossen beurteilt wird. So wird eine für die Wohnnutzung angemessene Lärmbelastung gesichert.

Beschluss: *Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Der entsprechende Abschnitt im Bericht wird angepasst.*

7.2.6 Objektschutzkonzept

Antrag: 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. Die (gemäss Situationsplan und Art. 19 der Vorschriften sowie Kap. 2.6 des Planungsberichts) als Festlegung aufgeführte «Öffentliche Erschliessung Option Tunnelportal Zentrumererschliessung» soll im Objektschutzkonzept und bei der Festlegung von Schutzmassnahmen im Gestaltungsplan mitberücksichtigt werden. Es wird empfohlen, im Objektschutzkonzept zusätzlich zu prüfen, ob im Gestaltungsplan Massnahmen zum Schutz vor Oberflächenabfluss vorzusehen sind. Das Objektschutzkonzept soll Bestandteil des Berichts nach Art. 47 RPV sein.

Begründung: Im Gestaltungsplangebiet bestehen eine geringe und eine Restgefährdung durch Hochwasser (gelb und gelb-weisser Bereich in Gefahrenkarte). Im südwestlichen Bereich des Perimeters (ausserhalb der vorgesehenen Baubereiche) besteht eine erhebliche Gefährdung durch Hochwasser (roter Bereich in Gefahrenkarte).

- **Erwägungen:** *Obschon die Forderung eines Objektschutzkonzepts bereits zum Zeitpunkt des Gestaltungsplanverfahrens eher ungewohnt erscheint, ist ein Gutachten aufgrund der Grösse des Areals zweckmässig.*
- **Beschluss:** *Das Objektschutzkonzept wird erarbeitet und bildet einen wegleitenden Bestandteil des Gestaltungsplans. Wesentliche Aspekte werden im Freiraumkonzept aufgezeigt. Der Planungsbericht wird um ausführliche Erläuterungen zum Thema «Naturgefahren» ergänzt. In den Vorschriften wird ein neuer Artikel zum Umgang mit Naturgefahren aufgenommen. Er lautet wie folgt: «Mit der Freiraumgestaltung ist der Nachweis zu erbringen, dass der gemäss Beilage Objektschutz Hochwasser (Hunziker Betatech AG; 15. September 2022) erforderliche Abfluss gewährleistet werden kann.» Um eine städtebaulich und freiräumlich hochwertige Umsetzung zu ermöglichen und zugleich die Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans einhalten zu können, wird mit dem pGP das massgebende Terrain mit einem neuen Absatz in Art. 5 in den Vorschriften abweichend festgelegt. Die Formulierung lautet wie folgt: «Die im Situationsplan pro Teilbaubereich festgelegte Höhenkote gilt für den jeweiligen Bereich als massgebendes Terrain und als Bezugspunkt für die Bemessung der Gesamthöhe gemäss Art. 12 Abs. 4 pGP.»*

7.2.7 Lokalklima

Antrag: Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird der Umgang mit dem Lokalklima nicht ausführlich genug aufgezeigt. Im Erläuternden Bericht ist detaillierter 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.

Begründung: Das Planungsgebiet liegt gemäss Klimakarte des Kantons Zürich im Bereich einer regional bedeutenden Durchlüftungsachse / Kaltluftleitbahn. Die bauliche Struktur des Vorhabens wird voraussichtlich zu einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation führen.

- ➔ **Erwägungen:** *Die Stadt Winterthur hat während der Auflage detailliertere Modellberechnungen für das Gebiet Hegi erstellen lassen (Klimagutachten Ohrbühlstrasse). Das Gutachten zeigt auf, dass die geplanten baulichen Veränderungen zwar den lokalen Luftaustausch beeinflussen, aber nicht gross genug sind, um eine nennenswerte Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der umliegenden, bestehenden Wohnbebauung während windschwacher Sommer-nächte auszulösen.*

- ➔ **Beschluss:** *Das Klimagutachten Ohrbühlstrasse wird als Teil des Planungsberichts abgegeben. Das Thema wird zudem im Bericht ausführlicher behandelt.*

7.2.8 Hinweise für nachfolgende Verfahren

Hinweis: Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u über dem Eulach-Grundwasserstrom. Der Gewässerschutzbereich A_u in der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich A_u gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Aus dem «Geologischen Gutachten» der AllGeol AG vom 30. August 2018 geht hervor, dass der Grundwasserspiegel im Gestaltungsplanperimeter in 6 - 7.5 m Tiefe zu erwarten ist. Neubauten mit nur einem Untergeschoss bedürfen daher keiner Bewilligung gemäss § 70 WWG. Da jedoch Pfahlfundationen ebenfalls als Bauten im Grundwasser gelten, müssen alle Baugesuche im Gestaltungsplanperimeter dem AWEL, Abteilung Gewässerschutz, zur Prüfung und Bewilligung eingereicht werden.

Beschluss: *Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. In den nachfolgenden Verfahren soll diese Thematik einbezogen werden.*

7.3 Zweite kantonale Vorprüfung

Angesichts der Anpassungen am Dossier, die sich aus dem Hochwasserschutz-Gutachten von Hunziker Betatech ergeben haben, wurde der pGP Ohrbühlstrasse am 02.05.2023 beim Kanton Zürich zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 29. Juni 2023 nimmt die Baudirektion dazu Stellung. In der Stellungnahme wird festgestellt, dass die Auflagen und Hinweise aus der ersten Vorprüfung bei der Überarbeitung berücksichtigt wurden. Das eigens erstellte Klimagutachten sowie die

Ausführungen zum Thema Lokalklima werden gewürdigt. Weiter wird festgehalten, dass die Vorlage sehr sorgfältig und gut nachvollziehbar aufbereitet wurde.

Antrag 1: Es wird beantragt, die bestehende Verkehrsbaulinie als Informationsinhalt im Situationsplan darzustellen.

Begründung: Die Vorschriften beziehen sich teilweise auf die Verkehrsbaulinien, z.B. Art. 5 Abs 5, deshalb sind sie darzustellen.

→ **Erwägungen:** Die Darstellung der Baulinien macht Sinn.

→ **Beschluss:** Die Baulinien werden im Situationsplan dargestellt.

Antrag 2: Es wird beantragt zu prüfen, ob es sich bei der in Art. 22 Abs 2 pGP neu genannten öffentlichen Fuss- und Veloverbindung um die in Art. 23 geregelte öffentliche Erschliessung Fuss- / Radweg handelt. Die Begriffe seien aufeinander abzustimmen

Begründung: -

→ **Erwägungen:** Es handelt sich um zwei verschiedene Wegverbindungen. Die in Art. 23 geregelte Verbindung sichert die Fläche für die Erstellung einer Velobahn. Die in Art. 22 Abs. 2 genannte Verbindung bezeichnet die wichtigste Ost-West-Querverbindung durch die Überbauung für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrende (im Bereich des zentralen Grünbands). Sie wird in Art. 22 explizit erwähnt, weil sie trotz der nötigen Hochwasserschutz-Massnahmen hindernisfrei gestaltet sein soll.

→ **Beschluss:** Die Begrifflichkeiten werden im Planungsbericht leicht präzisiert.

Antrag 3: Es wird beantragt, zwei in der ersten Vorprüfung geforderten Ergänzungen zum Lärmschutz in Art. 28 der Vorschriften wieder rückgängig zu machen.

Konkret soll Art. 28 Abs. 2 wie folgt formuliert werden: «Jede Wohneinheit muss bezüglich Lärm insgesamt eine gute Wohnqualität erreichen. Gegenüber der Bahnlinie und der Ohrbühlstrasse müssen bei der Mehrheit der lärmempfindlichen Wohnräume zumindest an einem zur Lüftung geeigneten Fenster die Belastungen von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht eingehalten werden. Zudem muss pro Wohneinheit jeweils ein ruhiger Aussenbereich mit Belastungen unter 60 dB am Tag vorhanden sein.»

Art. 28 Abs. 4 soll ersatzlos gestrichen werden.

Begründung: Im Lichte der jüngsten Gerichtsentscheide zum Planen und Bauen im Lärm ist auf die Aussage betreffend Einhaltung der IGW ES III zu verzichten. Die Aussage könnte dahingehend missverstanden werden, dass entweder gar keine Ausnahmen notwendig sind oder dass bereits auf Stufe Gestaltungsplan Ausnahmen in Aussicht gestellt werden, ohne dass beim konkreten Projekt eine Lärmoptimierung stattgefunden hat.

→ **Erwägungen:** Die Begründung ist einleuchtend.

→ **Beschluss:** Der Artikel wird angepasst wie vorgeschlagen.

Antrag 4: Es wird beantragt, die im Situationsplan bezeichneten Bereiche für die Anordnung der Zu- und Wegfahrt der Tiefgaragen im Legendenblatt unter Festlegungen und nicht nur als Informationsinhalt aufzunehmen.

Begründung: -

- **Erwägungen:** *Mit der Bezeichnung als «Bereich» wird die Zu- und Wegfahrt nicht exakt festgelegt, auch wenn sie unter «Festlegungen» aufgeführt ist. So bleibt für die Projektierung ein angemessener Spielraum erhalten.*
- **Beschluss:** Der Bereich Anordnung Zu- und Wegfahrt der Tiefgaragen wird in der Legende des Situationsplans als Festlegung aufgeführt.

Antrag 5: Die Umsetzung des Objektschutzkonzepts im Gestaltungsplan mittels neuer Festlegung des massgebenden Terrains wird als zweckmässig beurteilt. Es wird beantragt, den im Objektschutzkonzept ausgewiesenen Flächenbedarf für die Abflusskorridore ergänzend im Situationsplan als Festlegung einzuzichnen.

Begründung: -

- **Erwägungen:** *Die im Objektschutzkonzept skizzierten Abflusskorridore wurden bewusst nicht konkret im Situationsplan festgelegt. In der aktuellen Phase der Planung ist lediglich entscheidend, dass mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen geschaffen werden, damit der Hochwasserschutz später gewährleistet werden kann. Dies wird mit den jüngsten Ergänzungen im Gestaltungsplan sichergestellt:
Das Objektschutzkonzept als wegleitende Beilage des Gestaltungsplans zeigt auf, welche Abflüsse gewährleistet werden müssen. Die Vorschriften zum pGP beziehen sich darauf (Art. 33: «Mit der Freiraumgestaltung muss der Nachweis erbracht werden, dass der erforderliche Abfluss gewährleistet werden kann.»). Die im Situationsplan festgelegten neuen Höhen («massgebendes Terrain») machen darüber hinaus eine städtebaulich und freiraumplanerisch überzeugende Umsetzung der Hochwasserschutz-Vorgaben möglich, wie das Richtprojekt der Hager Partner AG aufzeigt.
Zu konkrete Vorgaben zur Umsetzung des Hochwasserschutzes wären nicht phasengerecht, würden die weitere Projektierung unangemessen stark einschränken und eventuell sogar noch bessere Lösungen verhindern. Eine Darstellung der Abflusskorridore als Informationsinhalt kann hingegen als Ergänzung sinnvoll sein.*
- **Beschluss:** Die Abflusskorridore sollen im Situationsplan als Informationsinhalt bezeichnet werden.

Hinweis zum Oberflächenabfluss: Es wird darauf hingewiesen, dass eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss besteht (<http://maps.zh.ch>, Karte «Oberflächenabfluss»). Es wird empfohlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Gestaltungsplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und soweit möglich im Rahmen des Gestaltungsplans, zumindest aber bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, im Objektschutzkonzept zu prüfen, ob im Gestaltungsplan Massnahmen zum Schutz vor Oberflächenabfluss vorzusehen sind.

Beschluss: *Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.*

Nebst den vorstehend ausgeführten Anträgen enthält der Vorprüfungsbericht Hinweise zum betrieblichen Umweltschutz und zur Störfallvorsorge sowie formelle Hinweise. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet.

Anhang A Richtprojekt, atelier ww, Zürich

Anhang B Freiraumkonzept, Hager Partner AG, Zürich

Anhang C Schemaschnitte Freiraum Hager Partner AG, Zürich

Anhang D Beilage Objektschutz Hochwasser Hunziker Betatech AG, Winterthur

Anhang E Klimagutachten, GEO-NET
Umweltconsulting GmbH, Hannover