Stadt Winterthur

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Eichwaldhof

Erläuterungen

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

34720 – 6.11.2019

Inhalt

1. Einleitung 3

2. Grundlagen 6
- 2.1 Richt- und Nutzungsplanung 6
- 2.2 Verkehr und Parkierung 8
- 2.3 Umwelt 9
- 2.4 Ver-/Entsorgung 10

3. Richtprojekt 11
- 3.1 Grundkonzept 11
- 3.2 Bauten 12
- 3.3 Nutzung 13
- 3.4 Umgebung 13
- 3.5 Erschliessung 14
- 3.6 Abweichungen zur BZO 14

4. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln 15
- 4.1 Allgemeine Bestimmungen 15
- 4.2 Bebauung 16
- 4.3 Nutzung 18
- 4.4 Aussenraum 18
- 4.5 Gestaltung 19
- 4.6 Verkehrserschliessung 19
- 4.7 Umwelt 20
- 4.8 Ver- und Entsorgung 22
- 4.9 Schlussbestimmungen 22

5. Sozialverträglichkeit 24
- 5.1 Bestehender Zustand 24
- 5.2 Folgen der Erneuerung 26
- 5.3 Flankierende Massnahmen 27

6. Auswirkungen 28

7. Mitwirkung 29
- 7.1 Öffentliche Auflage 29
- 7.2 Kantonale Vorprüfung 36

Anhang

- Dokumentation zum Richtprojekt
- Parkplatzberechnung
- Lärmgutachten vom 30.10.2017
- Objektschutzkonzept vom 9.4.2019

Bearbeitung

- KilgaPopp Architekten: Monika Kilga, Stephan Popp
- Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten: Matthias Krebs
- Suter • von Känel • Wild • AG: Anita Brechbühl, Reto Wild

1. Einleitung

Ausgangslage

Die Überbauung des Areals am Tegerlooweg (Eichwaldhof) ist in die Jahre gekommen. Eine Sanierung der Bauten ist aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar. Deshalb sind die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für einen schrittweisen Ersatz zu schaffen, sodass im Rahmen des normalen Lebenszyklus einer Überbauung wiederum zeitgemässer Wohnraum entstehen kann.

Im Bestreben einer guten Gesamtlösung haben sich die drei Grundeigentümerinnen (GEbW, H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG, L&B AG) für die Weiterentwicklung des Areals zusammengeschlossen und gemeinsam eine Testplanung durchgeführt. Der Projektvorschlag von KilgaPopp Architekten / Krebs und Herde Landschaftsarchitekten wurde im Nachgang zur Testplanung zu einem Richtprojekt vertieft und bildet die Grundlage für die Neuausrichtung des Areals.

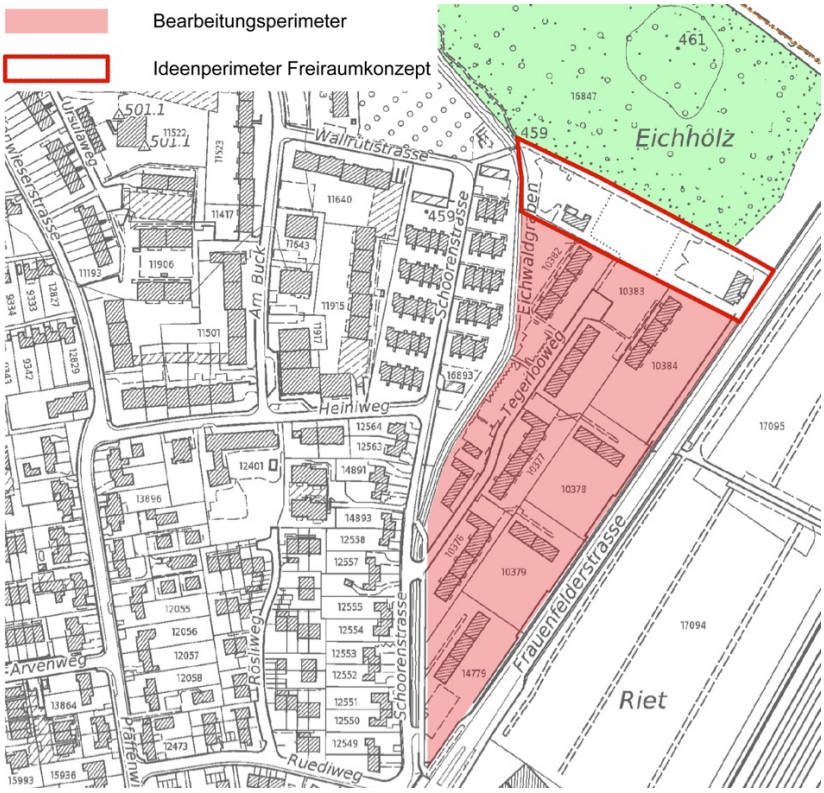
Die geplante Neuüberbauung umfasst eine Fläche von insgesamt rund 32'667 m^2. Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin des Tegerloowegs (Kat. Nr. OB11040), der sich innerhalb des Areals befindet.

Der Neubau überschreitet die Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung (BZO). Daher wird in Zusammenarbeit mit der Stadt ein privater Gestaltungsplan erarbeitet.

Testplanung

Die Entwicklung des Areals Eichwaldhof wurde im Rahmen einer Testplanung in Zusammenarbeit mit der Stadt Winterthur evaluiert. Die Testplanung wurde mit zwei gemeinsam ausgewählten Teams durchgeführt. In dieser Phase wurde ermittelt, welche Entwicklungsmöglichkeiten und Dichten für das Areal möglich und sinnvoll sind.

Bearbeitungsperimeter Testplanung



Städtebauliche Grundhaltung

Das Begleitgremium war sich bei der Schlussbesprechung einig, dass der Projektvorschlag von KilgaPopp Architekten / Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, der einen zentralen Hofbereich vorsieht, dem Areal eine starke neue Adresse und ein grosses Aufwertungspotenzial verschafft. Durch die urbanen Zeilenbauten entlang der Frauenfelderstrasse sowie die Winkelbauten mit Gartenstadtcharakter werden zudem vielfältige Wohnungstypologien geschaffen und unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen, was die soziale Durchmischung fördert.

Schwarzplan Testplanung
Team KilgaPopp Architekten /
Krebs und Herde
Landschaftsarchitekten

Richtprojekt

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde der Testplanungsentwurf von KilgaPopp Architekten / Krebs und Herde Landschaftsarchitekten in gewissen Fragestellungen (Anordnung Gewerbenutzung / Höhenstaffelung / Erschliessung / Aussenraumgestaltung) zu einem Richtprojekt vertieft.

Gestaltungsplan

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens geschaffen.

Verfahren

Der private Gestaltungsplan, bestehend aus Situationsplan und Bestimmungen, wird von den Grundeigentümerinnen aufgestellt und während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat und der Genehmigung durch die Baudirektion. Danach wird er öffentlich publiziert (30-tägige Rekursfrist).

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Die Bestimmungen und Festlegungen im Plan sind mit dem entsprechenden Anordnungsspielraum versehen. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

2. Grundlagen

2.1 Richt- und Nutzungsplanung

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan bestehen keine relevanten Festlegungen bezüglich des Areals.

Regionaler Richtplan

Das Areal liegt in der Dichtestufe "hoch", d.h. in der BZO darf die gesetzlich vorgeschriebene minimale bauliche Dichte gemäss § 49a PBG (2.5 m^3/m^2) in der Regel nicht unterschritten werden. Für das Gebiet Oberwinterthur sieht der regionale Richtplan eine moderate Erhöhung der heutigen Dichte vor.

Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan liegt das Areal im Baugebiet für Wohnen. Es bestehen keine weiteren spezifischen Festlegungen.

Agglomerationsprogramm

Im Rahmen des Agglomerationsprogramms zweiter Generation wurde für die Stadt Winterthur ein Zukunftsbild für die stadträumliche Entwicklungsdynamik erstellt. Das Areal befindet sich gemäss dieser Strategie in einem potenziellen Verdichtungsgebiet.

Fazit

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen der übergeordneten Richtpläne.

Bau- und Zonenordnung
Wohnzone W3/2.6

Auszug Bau- und Zonenordnung
(Fassung Teilrevision 2013)

Das Areal befindet sich gemäss Zonenplan in der Zone W3/2.6 und ist mit der heutigen Bebauung zu 58 % ausgenutzt (gemäss Regelüberbauung nach BZO).

Wohnzone W3/2.6:

• Baumassenziffer für Hauptgebäude und besondere Gebäude (Art. 73)	m^3/m^2	2.6
• Vollgeschosse		3
• Dachgeschosse		2
• anrechenbare Untergeschosse		1
• Grundabstände für Hauptgebäude		
- Grundabstand	min.	5 m
- Mehrlängenzuschlag (ab 14 m)	min.	1/3
- Höchstmass	m	11
• Gebäudelänge	max.	70 m
• Empfindlichkeitsstufe		ES II

In den dreigeschossigen Zonen darf die zonengemässe Vollgeschosszahl bei Arealüberbauungen (gemäss Art. 64 BZO) um zwei Vollgeschosse sowie die Baumasse um einen Zehntel erhöht werden.

Ausschnitt Zonenplan

Fazit

Das Vorhaben entspricht teilweise nicht der Regelbauweise:

- Überschreitung der zulässigen Geschosszahl und der Gebäudehöhe
- Überschreitung der maximalen Gebäudelänge
- Überschreitung der bestehenden Baumasse

Mit einem privaten Gestaltungsplan können die Abweichungen festgelegt werden, ohne dass eine Anpassung der BZO erforderlich ist. Es werden die bisherigen baurechtlichen Begriffe verwendet (d.h. keine Umsetzung der PBG-Revision "IVHB" im Rahmen des Gestaltungsplans).

Verkehrsbaulinien

Entlang der Frauenfelderstrasse und der Schoorenstrasse sind Strassenbaulinien ausgeschieden, die bei der Planung zu beachten sind. Im Übrigen gilt der Strassenabstand gemäss PBG.

Schutzverordnung Baumallee Frauenfelderstrasse

Der Stadtrat Winterthur hat die Platanenallee entlang der Frauenfelderstrasse mit Verfügung vom 21. Dezember 2016 unter Schutz gestellt. Es wurde eine 11 m breite Schutzzone ab Strassengrenze festgelegt, die mit dem Baulinienbereich identisch ist. Innerhalb der Schutzzone bedürfen Kronenrückschnitte, Terrainveränderungen und die Erstellung von Bauten und Anlagen mit erforderlichen Fundationen wie Mauern, Wänden, Wegen und Plätzen einer Bewilligung.

Fazit

Die rechtskräftigen Baulinien sind weiterhin massgebend und es besteht kein grösserer Raumbedarf, resp. können allfällige Ausbauten innerhalb des Baulinienbereiches erfolgen. Der Baumschutz wird nicht tangiert.

Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die ES II (Immissionsgrenzwerte). Die Überprüfung vom Ingenieurbüro Andreas Suter vom 30. Oktober 2017 weist nach, dass mit dem Richtprojekt die massgebenden Werte eingehalten werden können.

Dienstanweisungen des Stadtrats Winterthur

Es bestehen zwei Dienstanweisungen des Stadtrats Winterthur:

- Dienstanweisung betreffend Minergie®-Standards in den Baubewilligungsverfahren: Einhaltung Minergie-P®-Standards oder gleichwertiger Standard
- Dienstanweisung betreffend Berechnung Parkplatzbedarf im Baubewilligungsverfahren

2.2 Verkehr und Parkierung

Erschliessungsgrad

Das Gebiet gilt als erschlossen.

Parkierung

Auto-Abstellplätze

Die Parkplatzverordnung befindet sich in Überarbeitung. Der Grosse Gemeinderat hat die neue Parkplatzverordnung (PPV) am 16. September 2019 festgesetzt. Daher ist diese Fassung zu beachten (negative Vorwirkung).

ÖV-Güteklassen

Die Bushaltestelle Pfaffenwiesen an der Pfaffenwiesenstrasse (Einmündung Frauenfelderstrasse) liegt in unmittelbarer Nähe. Das Gebiet ist gemäss GIS Kanton Zürich der ÖV-Güteklasse D zugewiesen. Auf dem ÖV-Güteklasseplan der Stadt Winterthur befindet sich das Areal im Gebiet C mit Übergangslösung (da zukünftig bessere Erschliessung geplant).

Velo-Abstellplätze

Massgebend für die Bemessung der Anzahl Velo-Abstellplätze ist die kantonale Wegleitung.

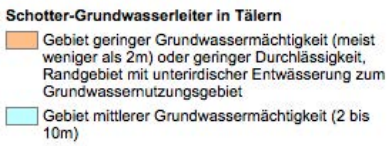
2.3 Umwelt

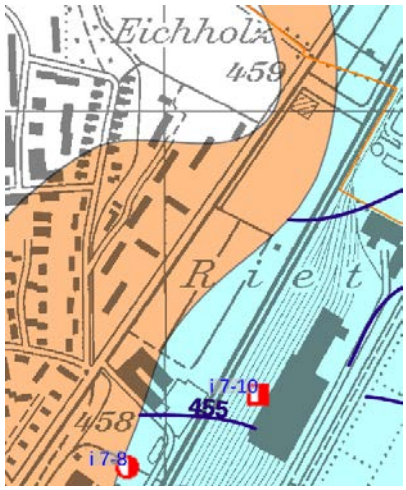
Boden

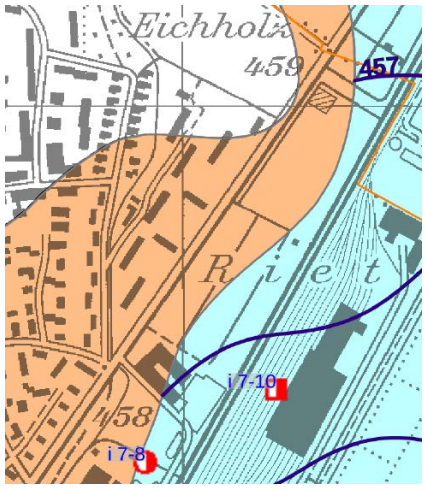
Es ist kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vorhanden. Der Gestaltungsplanperimeter liegt jedoch innerhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen. Die erforderlichen Bodenuntersuchungen erfolgen nicht im Rahmen des Gestaltungsplans.

Grundwasser

Das Grundstück befindet sich im Gewässerschutzbereich Au (roter Bereich gemäss Grundwasserschutzkarte). In diesem Bereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel von ca. 456 m ü. M. liegen (Höhe Areal ca. 458 m ü. M.).







Gefahrenkarte

Im Gestaltungsplangebiet besteht eine geringe Gefährdung bis Restgefährdung für Hochwasser. Es können Objektschutzmassnahmen angeordnet und Auflagen für die Genehmigung von Bauvorhaben gemacht werden.

Gewässer

Die Gestaltung und Nutzung des Uferstreifens ist in Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes verankert. Der im Plan bezeichnete Uferstreifen ist naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Er darf nicht zur Abstellung von Fahrzeugen oder zur Materiallagerung genutzt werden. Die Überstellung mit Bauten und Anlagen sowie die Erstellung von befestigten Flächen ist nur gestützt auf eine Ausnahmebewilligung zulässig.

Störfallfallvorsorge

Das Ziel der Störfallvorsorge besteht darin, die von den Anlagen und Transportachsen ausgehenden Risiken für die Umgebung mit verhältnismässigen Massnahmen zu vermindern.

Mit dem Inkrafttreten der Störfallverordnung (StFV) am 1. April 1991 wurden die methodischen Hilfsmittel für eine einheitliche Risikobewertung bereitgestellt.

Der Planungsperimeter liegt teilweise im Konsultationsbereich des Betriebs VITOGAZ Switzerland AG sowie teilweise im Konsultationsbereich der Frauenfelderstrasse (Chemierisikokataster Kanton Zürich), die aufgrund des Gefahrenguttransportes der Störfallverordnung unterstellt ist.

Gemäss kantonalem Gesamtverkehrsmodell weist die Frauenfelderstrasse eine tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von knapp 20'000 Fahrzeugen auf. Der Anteil Schwerverkehr ist mit rund 3.9 % relativ gering. Bei einem Aufkommen von 700 Lastwagen pro Tag darf mit einer entsprechend kleinen Gefahrguttransportmenge gerechnet werden.

Die Eisenbahnlinie hat mit unter 100'000 Jahrestonnen ein zu kleines Gefahrgutaufkommen, um störfallrelevant zu sein.

Gemäss Planungshilfe Raumplanung und Störfallvorsorge der Baudirektion Kanton Zürich umfasst der Konsultationsbereich der Durchgangsstrassen 50 m beidseits der Risikoanlage. Gestützt auf Art. 3 RPG und Art. 3 RPV (u.a. Schutz von Wohngebieten vor lästigen Einwirkungen) ist eine Interessenabwägung zwischen den divergierenden Zielsetzungen vorzunehmen.

Im Planungsperimeter wird mit einer Personenbelegung von rund 700 Personen gerechnet.

2.4 Ver-/Entsorgung

Erschliessungsgrad

Das Gebiet gilt als grob- und feinerschlossen. Die Grundlagen der Erschliessung werden im städtebaulichen Vertrag behandelt.

Energieplan

Gemäss kommunalem Energierichtplan der Stadt Winterthur befindet sich das Areal im Eignungsgebiet E2. In diesem mit Erdgas erschlossenen Gebiet sind vorläufig keine Wärmeverbunde zur Nutzung von Abwärme oder Umweltwärme vorgesehen.

3. Richtprojekt

3.1 Grundkonzept

Städtebauliches Konzept

Das Richtprojekt sieht entlang der Frauenfelderstrasse einen fünf- bis siebengeschossigen, strassenbegleitenden Zeilenbau vor. Über präzise, auf die städtebauliche Situation abgestimmte und sorgfältig gestaltete Durchgänge wird ein Bezug zwischen der Siedlung, dem Strassenraum und dem gegenüberliegenden Industriegebiet geschaffen. Durch seine reliefierten Fassaden mit Vorbauten sowie der differenzierten Dachsilhouette (mit volumetrischer Betonung der Enden sowie zwei Aufbauten beim mittleren Baukörper) wird die gesamte Zeile rhythmisiert und bildet einen würdigen architektonischen Auftakt an der Stadteinfahrt.

Für das gartenstädtische Wohnen entlang dem Eichwaldgraben sieht das Richtprojekt bis zu fünfgeschossige Winkelbauten vor, die sich zum Bach hin öffnen und abstaffeln. Dadurch stellt sich eine Verzahnung zwischen Siedlungs-, Wohn- und Naturraum ein. Zum Eichwald-Hof sind die Winkelbauten einheitlich fünfgeschossig. Die Gebäudehöhen sind nach Westen hin abfallend (max. viergeschossig) und stellen so den Bezug zum kleinteiligen Schoorenquartier her.

Der Eichwald-Platz hat einen öffentlichen Charakter. Der Auftakt dazu erfolgt über zwei elegante und mehrheitlich geschlossene Stirnfassaden. Der Zeilenbau erreicht hier seine grösste Höhe von sieben Geschossen. Er wird um das Mass der räumlich gefassten Balkonschicht verbreitert. Diese Verbreiterung geht nicht weiter als die Stirnfassade des Winkelbaus H. Der Winkelbau H hat auf die Seite Eichwald-Platz und -Hof eingezogene Loggien als private Aussenräume zu den Wohnungen.

Ein wesentliches Element des Entwurfs bildet der zentrale Eichwald-Hof, der von den beiden Bautypologien gefasst wird. Er zeichnet sich durch seine städtebauliche und architektonische Gestalt aus, die über alle Bauträgerinnen hinweg harmonisiert ist. Der Hofbereich ist in verschiedene Nutzungszonen unterteilt und beherbergt zudem einen Pavillon als Siedlungstreff.

3.2 Bauten

Grosse Wohnungsvielfalt

Die übersichtlich angeordneten Hauszugänge sind auf den inneren Erschliessungsring mit Adresse am "Eichwald-Hof oder Eichwald-Platz" ausgerichtet. Aufgrund der bautypologischen Ausformulierung entsteht eine grosse Wohnungsvielfalt, die sich über eine hohe Detailqualität und grosszügige Raumhöhen auszeichnet. Die präsentierten Wohnungsgrundrisse erlauben sowohl das Wohnen mit Gartenstadtcharakter als auch das Wohnen mit urbanem Flair. Die geringen Gebäudetiefen des Zeilenbaus erlauben zweiseitig orientierte Wohnungen mit guter Belichtung und Belüftung, trotz Lärmbelastung.

Die Architektur der Fassaden zum Eichwald-Hof respektive Eichwald-Platz weist eine hohe Qualität auf und unterstützt dessen grosszügige Raumwirkung mittels harmonisierter Balkone und Dachausbildung. Die abgestützten Einzel-Balkone (EG bis 3. OG) sind so dimensioniert, dass ein Sechsertisch Platz hat. Das 4. OG hat einen durchgehenden, ebenfalls abgestützten Balkon mit verringerter Tiefe. Im 5., 6. und 7. Obergeschoss beim Zeilenbau sind als Aussenräume Loggien sowie Dachterrassen vorgesehen. Der überstehende Dachrand ist so auszubilden, dass allfällige schräg gestellte PV-Anlagen in die Dachlandschaft eingebettet sind. Geländer von Dachterrassen sind vom Dachrand zurückversetzt anzuordnen.

Um das Gartenwohnen zu fördern, beträgt bei den Winkelbauten zum Eichwald-Hof die Höhe des Erdgeschosses 3.5 m (min. brutto). Die übrigen Erdgeschosse haben eine Höhe von 4.0 m (min. brutto), um das Atelierwohnen, das Wohnen mit einem Hochparterre oder eine gewerbliche Nutzung unterbringen zu können.

Wohnergänzende Nutzungen wie Veloräume sind bei den Winkelbauten zum Eichwald-Hof beim Haupteingang und beim Zeilenbau in den Vorbauten zur Frauenfelderstrasse im EG angeordnet.

Die im Richtprojekt dargestellte oberirdische Baumasse ist im separaten Baumassennachweis detailliert dargelegt.

3.3 Nutzung

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Durch die unterschiedlichen Grundeigentümerinnen wird ein differenziertes Wohnungsangebot, mehrheitlich im preisgünstigen Segment, mit verschiedenen Wohnungstypen für unterschiedliche Ansprüche (konventionelle 2.5- bis 6.5-Zimmer-Wohnungen sowie Atelierwohnungen) entstehen.

Die rund 4'000 m^3 Gewerbeflächen sind an gut erschlossener Lage in den beiden Kopfbauten zum Eichwald-Platz ausgerichtet angeordnet.

Das Richtprojekt zeigt auf, dass über alle Bauträgerinnen hinweg ca. 325 Wohnungen realisiert werden können.

3.4 Umgebung

Strukturierter Aussenraum

Zentrales Qualitätsmerkmal der Überbauung ist der strukturierte Aussenraum, der sich in folgende Elemente gliedert:

- Gemeinsamer Erschliessungsbereich
- Gemeinsamer Hofbereich
- Vorgartenzone Frauenfelderstrasse
- Private Gartenbereiche

Das Richtprojekt sieht unterschiedlich ausgestaltete Aussenräume vor. Im vorderen Arealteil entsteht ein gemeinsamer Erschliessungsbereich mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen.

Der Erschliessungsbereich geht fliessend in den "Eichwald-Hof" über, der als grosszügig ausgestalteter, zentraler Platz zur Adressbildung der neuen Überbauung beiträgt.

Die Räume zwischen den Winkelbauten und dem Bachsaum adressieren sich in Form einer Zwischenstufe an die Hausgemeinschaften (halb-öffentlich). Der Bachsaum selbst soll als öffentlicher Naturraum und Spielort aufgewertet und mit einem Steg ans Quartier angebunden werden.

Die vorhandenen Qualitäten von Allee, Eichwaldgraben und Waldkulisse werden als markante Landschaftselemente mit der Neuüberbauung in Beziehung gesetzt.

3.5 Erschliessung

Auto- und Veloverkehr

Die Erschliessung erfolgt über die Schoorenstrasse.

Der motorisierte Individualverkehr gelangt über eine im vorderen Arealteil angeordnete Brücke ins Quartier. An den beiden Kopfbauten ist je eine Rampe für die zwei Tiefgaragen angeordnet. Insgesamt fassen die beiden Tiefgaragen 286 Parkplätze. 30 Besucherparkplätze sind oberirdisch im vorderen Arealbereich angeordnet. Rund um den Eichwald-Hof führt eine Wegverbindung, die sowohl die Anlieferung als auch Notzufahrt sicherstellt und vom Charakter her einer Begegnungszone entspricht.

Der Veloverkehr wird im Bereich der Zeilenbauten direkt und attraktiv an die Frauenfelderstrasse angebunden. Die Veloabstellplätze sind in diesem Bereich in gut zugänglichen Gebäudevorbauten im Erdgeschoss angeordnet. Die Zeilenbauten sind sowohl von der Frauenfelderstrasse wie vom Eichwald-Platz resp. -Hof gleichwertig und durchgehend erschlossen.

3.6 Abweichungen zur BZO

Vergleich

	Rechtskräftige BZO	**Eckwerte GP**
Baumassenziffer	2.86 m^3/m^2 (inkl. 10 % bei Arealüberbauungen)	3.73 m^3/m^2 für Wohnen* 0.14 m^3/m^2 für Gewerbe*
Gewerbeanteil	keine Pflicht zur Erstellung von Gewerbeflächen	reine Gewerbeflächen ca. 850 m^2 Atelierflächen Hochparterre ca. 800 m^2
Gesamthöhe	18.4 m (11.4 m Gebäudehöhe und 7 m Firsthöhe) + 6.6 m bei Arealüberbauungen	entlang Frauenfelderstrasse: ca. 16.30 m punktuell 19.3 m und 22.3 m entlang Eichwaldgraben: 16.3 m / 15.8 m / 12.8 m
Vollgeschosse	3 VG + 2 zusätzliche VG bei Arealüberbauungen	Zeilenbau entlang Frauenfelderstrasse: 5 VG / punktuell 6+7 VG Winkelbauten zum Eichwaldgraben: 4 VG Winkelbauten zum Eichwald-Hof: 5 VG

* Berechnungsbasis: gesamte Grundstücksfläche inkl. Erschliessungsflächen und inkl. Baumasse Veloabstellplätze im Erdgeschoss

4. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

4.1 Allgemeine Bestimmungen

zu 1.1 "Ziele"

Der Gestaltungsplan bezweckt, die Erstellung der in der Testplanung entwickelten, qualitativ hochstehenden Neuüberbauung als Ersatz für die bestehende Überbauung des Areals Eichwaldhof planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Ziele zur Gestaltung eines attraktiven Stadteingangs, zur Erstellung von Raum für Gewerbe sowie zur Schaffung von Freiräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität werden im Gestaltungsplan spezifisch umgesetzt. Es ist die Zustimmung des Grossen Gemeinderats erforderlich, da der Gestaltungsplan über die Möglichkeiten der Regelbauweise hinausgeht.

zu 1.2 "Bestandteile"

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

zu 1.3 "Geltungsbereich"

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke (resp. Grundstücksteile) der Kat. Nrn. OB10376, OB10377, OB10378, OB10379, OB10382, OB10383, OB10384, OB11039, OB11040, OB12546, OB12562, OB14779 und OB17214 auf welchen die Neubauten geplant sind.

zu 1.4 "Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung"

Die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) bilden die Basis des Gestaltungsplans. In den Bestimmungen werden in erster Linie Abweichungen zu den Bestimmungen der BZO festgelegt. Für die Beurteilung der Baubewilligung ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgehen.

Es werden die bisherigen Baurechtsbegriffe der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des PBG verwendet.

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

4.2 Bebauung

zu 2.1 "Bestandesbauten"

Die bestehenden Wohnbauten werden für die Realisierung der Überbauung gemäss Gestaltungsplan zurückgebaut. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für den Ersatz durch Neubauten.

zu 2.2 "Neubauten"

Die Grundmasse überschreiten diejenigen der BZO. Im Gestaltungsplan werden diese für die Baubereiche spezifisch festgelegt.

Mantellinien (Baubereiche)

Die Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Mantellinien erstellt werden. Die Abmessung des Baubereiches orientiert sich am Richtprojekt. Die Abstaffelung der Winkelbauten zum Eichwaldgraben wird mit separaten Baubereichsteilen geregelt. Es wird ein ausreichender Projektierungsspielraum eingeräumt (§ 83 Abs. 2 PBG). Die Mantellinien dürfen nur im Bereich der Winkelbauten (Baubereiche D bis H) mit einzelnen Vorsprüngen durchstossen werden.

Baumasse für Wohnen

Das Richtprojekt umfasst eine oberirdische Baumasse von rund 122´000 m^3. Diese Baumasse ist für das Bauprojekt massgebend und entspricht einer Baumassenziffer von 3.73 m^3/m^2. Darin eingerechnet sind die oberirdischen Veloabstellanlagen (Vorbauten Frauenfelderstrasse) sowie die Erdgeschosshöhen nach Ziff. 2.3 zur Sicherung von qualitätsvollen Wohn- und Gewerberäumen und flexiblem Wohnraum.

Nutzungstransfers unter den Bauträgerinnen sind im Rahmen der PBG-Vorschriften zulässig.

Baumasse für Gewerbe

Für die Erstellung von Gewerbebauten und Tiefgaragenzufahrten ist in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen eine zusätzliche Baumasse von 4'500 m^3 vorgesehen.

Balkone

Alle Balkone (abgestützt und nicht abgestützt) müssen nicht an die Baumasse angerechnet werden (Regelung angelehnt an Art. 73a BZO).

zu 2.3 "Erdgeschosse mit Gewerbenutzung"

Im Bereich mit Gewerbenutzung sowie entlang der Frauenfelderstrasse muss die Erdgeschosshöhe zur Gewährleistung einer flexiblen Nutzung mindestens 4.00 m betragen.

zu 2.4 "Pflichtbaulinie"

Zur Sicherstellung eines grosszügig ausgemessenen Hofbereichs ist bei der Erstellung der Bauten die Pflichtbaulinie massgebend.

zu 2.5 "Gebäudeabstand mit Durchgang"

Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit ist an den bezeichneten Bereichen mit Anordnungsspielraum ein Gebäudeabstand vorzusehen, der gleichzeitig als Durchgang respektive als Fusswegerschliessung der Liegenschaften dient.

zu 2.6 "Dachgestaltung"

Im Sinne einer Verbesserung der Siedlungsökologie sind Flachdächer von Neubauten zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse genutzt werden.

zu 2.7 "Fassadengestaltung Frauenfelderstrasse"

Die reliefierten Fassaden mit Vorbauten sowie die differenzierte Dachsilhouette sind für die Erreichung des angestrebten architektonischen Auftakts an der Stadteinfahrt von zentraler Bedeutung. Da die Realisierung in einem Zug erfolgt (eine Baueingabe), ist eine zusammenhängende Erscheinung sichergestellt.

zu 2.8 "Unterirdische Bauten"

Unterirdische Gebäude dürfen grundsätzlich auf der gesamten Grundstücksfläche erstellt werden. Zu beachten ist das Bauen innerhalb von Baulinien resp. des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetzgebung.

zu 2.9 "Besondere Gebäude"

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG (z.B. für Veloabstellplätze etc.) sind grundsätzlich im Rahmen von Art. 73 BZO zugelassen.

zu 2.10 "Siedlungstreffpunkt"

Für die Erstellung eines Siedlungstreffpunkts ist eine zusätzliche oberirdische Baumasse von 1'000 m^3 vorgesehen. Die Erstellung des Siedlungstreffpunkts hat in Abstimmung mit dem Richtprojekt sowie den Nutzungen zu erfolgen. Im Situationsplan ist die schematische Lage des Treffpunkts bezeichnet.

zu 2.11 "Gewachsener Boden"

Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden verbindlich festzulegen. Die Festlegung erfolgt anhand des heutigen Terrainverlaufs. Zwischen den Bauten erfolgt eine Interpolation.

zu 2.12 "Abgrabungen"

Abgrabungen der Fassaden gegenüber dem gewachsenen Boden werden gegenüber der BZO in der Höhe stärker beschränkt, im Gegenzug entfällt die Beschränkung bezüglich des Gebäudeumfanges. Terrainveränderungen des Aussenraumes sind zulässig (nach Massgabe Richtprojekt und Projekt Eichwaldgraben).

4.3 Nutzung

zu 3.1 "Nutzweise"

Es gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung, d.h. zulässig sind Wohnungen, nicht störendes Gewerbe sowie Läden und Gaststätten zur Quartierversorgung.

zu 3.2 "Gewerbeanteil"

Die zusätzliche Baumasse für Gewerbenutzung muss in den spezifisch bezeichneten Bereichen angeordnet werden.

Es wird angestrebt, Betriebe und Nutzungen anzusiedeln, die eine Aufwertung für das Quartier schaffen (z.B. Ladenflächen für Güter des täglichen Bedarfs / Café / Kleingewerbe / Einrichtung zur Kinderbetreuung). Im Baubereich A ist ein Quartierladen zu realisieren.

4.4 Aussenraum

zu 4.1 "Grundsatz"

Zentrales Anliegen ist eine gute Qualität der Aussenräume. Das Richtprojekt bildet dazu die Grundlage.

zu 4.2 "Gemeinsamer Erschliessungsbereich"

Der platzartige Zugangsbereich ist als Ankunftsraum für die gesamte Siedlung zu gestalten. Er dient der Zufahrt zu Tiefgaragen, der Anlieferung und der Entsorgung. Zudem können oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze erstellt werden.

zu 4.3 "Gemeinsamer Hofbereich"

Der Hofbereich weist einen städtischen Charakter mit mittel-/grosskronigen Bäumen auf und zeichnet sich durch ein vielfältiges Spiel- und Aufenthaltsangebot aus. Bestehende Bäume mit hohem Wert werden erhalten, zu fällende Bäume werden in angemessener Anzahl und Artenwahl ersetzt. Baumanzahl und Standorte im Plan sind wegleitend und sind im Bauprojekt zu konkretisieren.

Die Gebäudevorzonen sind durchlässig gestaltet. Der Hofbereich dient als Zugangsraum zu den Gebäuden und als beschränkter Zufahrtsbereich (Notzufahrt, Anlieferung, Entsorgung, Behinderten- und Kundenparkplätze). Zudem können Veloabstellplätze platziert werden.

zu 4.4 "Vorgartenzone Frauenfelderstrasse"

Die Vorgartenzone ist ein offener und einladender Freiraum zur Frauenfelderstrasse mit direkten Zugängen zu den Gebäuden und der gesamten Überbauung. Im Bereich innerhalb der Baulinien sind die Bestimmungen der Schutzverfügung zur Platanenallee massgebend.

zu 4.5 "Gartenbereiche Eichwaldgraben"

Die Gartenbereiche weisen einen halbprivaten Charakter auf und sind den umgebenden Wohnungen zugeordnet. Sie orientieren sich zum Eichwaldgraben und sind naturnah gestaltet. Die Übergänge zum Gewässerraum sind durchlässig gestaltet.

zu 4.6 "Eichwaldgraben"

Die Baubereiche liegen ausserhalb des Uferstreifens nach Übergangsbestimmungen der Gewässerverordnung. Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum darf nur gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) gestaltet und bewirtschaftet werden. Wegleitend für die Gestaltung ist das Wasserbauprojekt Eichwaldgraben. Im Rahmen des Wasserbauprojekts soll auch der Gewässerraum rechtskräftig festgelegt werden.

4.5 Gestaltung

zu 5.1 "Anforderungen"

Mit dem Gestaltungsplan werden die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung im Vergleich zu den sonst geltenden Bestimmungen für die Regelbauweise von "befriedigend" (§ 238 Abs. 1 PBG) auf "besonders gut" (§ 71 PBG Arealüberbauung) erhöht.

Diese gestalterischen Anforderungen stellen sicher, dass die Qualitäten des vorliegenden Richtprojekts im Rahmen der weiteren Projektierung und Ausführung berücksichtigt werden.

Neben den gestalterischen Anforderungen sind bei der Ausführung der Bauten und Aussenanlagen auch die Erfordernisse des behindertengerechten Bauens zu beachten.

zu 5.2 "Grundlage"

Zur Vereinfachung des Vollzugs gilt als Beurteilungsstandard das Richtprojekt. Allfällige Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen abzulehnen.

4.6 Verkehrserschliessung

zu 6.1 "Fussverkehr"

Die allgemein zugänglichen Fusswegverbindungen sind gemäss den schematischen Angaben im Situationsplan anzulegen. Innerhalb des Uferstreifens respektive des Gewässerraums ist die Bewilligung des AWEL erforderlich.

zu 6.2 "Veloverkehr"

Gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur muss bei Wohngebäuden pro 40 m^2 mGF mindestens 1 Veloabstellplatz erstellt werden. Gemäss Richtprojekt sind auf dem Grundstück rund 850 Veloabstellplätze vorgesehen. Um einen möglichst hohen Komfort für die Nutzer zu erreichen, ist ein Grossteil der Abstellplätze ebenerdig und gut zugänglich anzuordnen.

zu 6.3 "Motorfahrzeuge"

Das Areal wird über die Schoorenstrasse erschlossen. Die Arealzufahrt hat an der bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die Erstellung der nördlichen Zufahrt kann optional erfolgen.

Die Erschliessung ist auf die Befahrbarkeit für die Feuerwehr und die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge auszulegen.

Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze erfolgte gemäss dem Berechnungstool für die Bestimmung der Anzahl Auto- und Veloparkplätze der Stadt Winterthur (vgl. Parkplatzberechnung im Anhang). Darauf basierend wurde die maximale Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze pro Baubereich festgelegt. Die maximale Anzahl orientiert sich an den Minimalwerten der Parkplatzberechnung der Stadt Winterthur (323 Parkplätze), wobei ein Spielraum von + 5 % gewährt wurde (maximal 340 Parkplätze).

Wird im Baubereich A ein Quartierladen realisiert, dann dürfen hierfür sechs zusätzliche Kundenparkplätze erstellt werden, d.h. insgesamt 10 Kundenparkplätze.

Abstellplätze für Besucher können im bezeichneten Bereich oberirdisch erstellt werden. Zusätzlich können innerhalb des gemeinsamen Hofbereichs einzelne Abstellplätze für die Anlieferung, Kunden und Behinderte vorgesehen werden.

4.7 Umwelt

zu 7.1 "Energie"

Die im Beschluss des Stadtrates vom 26. Februar 2014 festgelegten Vorgaben werden als Bestimmung formuliert. Falls der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 verwendet wird, muss den Berechnungen der Normbedarf an Parkplätzen zugrunde gelegt werden, um die Gleichwertigkeit mit dem Minergie P®-Standard zu gewährleisten.

Des Weiteren sind auch die Vorgaben der kommunalen Energieplanung der Stadt Winterthur sowie das kantonale Recht zu berücksichtigen.

Gemäss Energieplan liegt der Eichwaldhof im Gebiet E2 – Prioritätsgebiet für ortsgebundene niederwertige Ab- und Umweltwärme. Auch leitungsgebundene fossile Energieträger, sprich Erdgas, sind in tieferer Priorität für die thermische Energienutzung zulässig. Gemäss Wärmenutzungsatlas des Kantons befindet sich das Areal in der Zone D (Schotter-Grundwasservorkommen, ungeeignet für Trinkwassergewinnung), wo z.B. Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmenutzungen grundsätzlich zulässig sind.

zu 7.2 "Lärm"

Für das Richtprojekt wurde von Andreas Suter ein Lärmgutachten (vom 30. Oktober 2017) erstellt, das den Nachweis der Machbarkeit erbringt.

Die Bestimmungen basieren auf den Erkenntnissen aus dem Lärmgutachten. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Es gilt wie bis anhin die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Für die Wohnungen sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten. Für allfällige andere Nutzungen gelten die entsprechend höheren Immissionsgrenzwerte. Als massgeblicher Empfangspunkt gilt die Mitte der zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume. Die Fläche dieser Lüftungsfenster muss mindestens 5 % der Bodenfläche betragen. Das Fenster muss ins Freie führen und diese Verbindung darf nicht von Fassadenteilen oder anderen baulichen Hindernissen unterbrochen werden. Der Referenzpunkt ist die Fenstermitte. Dieser muss jedoch mindestens 1.5 m über dem Geschossboden liegen.

Betriebsräume entlang der Frauenfelderstrasse sind zwingend mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.

Abbruch Lärmschutzwand

Die bestehende Lärmschutzwand (ursprüngliche Festsetzung in einem Strassenprojekt) wird teilweise abgebrochen. Die Festlegung des Abbruchs erfolgt im Gestaltungsplan. Das Vorhaben (Abbruch Lärmschutzwand) ist im Amtsblatttext (Auflage Gestaltungsplan und Baugesuch) jeweils separat zu erwähnen.

zu 7.3 "Hochwasserschutz"

Der Gestaltungsplan umfasst Flächen, die basierend auf der Gefahrenkarte der Stadt Winterthur mit einer geringen Gefährdung bis Restgefährdung bezeichnet sind. Sollte sich daraus eine Gefährdung ergeben, sind die Grundeigentümerinnen verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Die im Objektschutzkonzept aufgeführte EHQ-Schutzkote und die Hochwasserschutzmassnahmen sind in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen.

zu 7.4 "Grundwasser"

Sollten aus Gründen des Grundwasserschutzes minimale Anpassungen der Höhenlagen nötig sein, dürfen die festgelegten Koten der Gesamthöhe sowie des gewachsenen Bodens um das entsprechende Mass erhöht werden.

zu 7.5 "Störfallvorsorge"

Mit den Massnahmen soll das Ausmass der infolge eines Störfalls entstehenden Einwirkungen auf die Bevölkerung minimiert werden. Die geeigneten Massnahmen hängen stark von der jeweiligen konkreten Situation ab, weshalb die aufgezählten möglichen Massnahmen nicht im Sinne einer Rangordnung zu verstehen sind.

Zu prüfen sind insbesondere folgende Massnahmen:

- Vermeidung von Nutzungen für Personengruppen und Aktivitäten ohne hinreichende Möglichkeiten für Selbst- und Fremdrettungen
- Schaffung von kurzen und von der Strasse abgewandten Fluchtwegen
- Platzierung der Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten möglichst strassenabgewandt und möglichst hoch über dem Boden
- Ausbildung des unmittelbar neben den Strassen verlaufenden Landstreifens als Grünfläche zur Verminderung der Ausbreitung bzw. zur Zurückhaltung des Gefahrgutes

4.8 Ver- und Entsorgung

zu 8.1 "Grundsatz"

Das Areal ist bezüglich der Ver- und Entsorgung feinerschlossen.

zu 8.2 "Entwässerung"

Die Entwässerung erfolgt gemäss den Vorgaben im generellen Entwässerungsplan (GEP) im Trennsystem mit erster Priorität Versickerung.

zu 8.3 "Wasserversorgung"

Für die Versorgung mit Wasser sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen. Sämtliche Leitungstrassees sind rechtlich zu sichern.

zu 8.4 "Elektrizität"

Für die Versorgung mit Elektrizität sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen und rechtlich zu sichern.

zu 8.5 "Abfall"

Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

4.9 Schlussbestimmungen

zu 9.1 "Etappierung"

Die Erstellung der Bauten erfolgt in einer Etappe, wobei im Rahmen der phasenweisen Umsetzung die Gebäude entlang der Frauenfelderstrasse aus Gründen des Lärmschutzes vor Bezug der dahinterliegenden Gebäude zumindest im Rohbau erstellt sein müssen. Es erfolgt eine gemeinsame Baueingabe. Hohe Bedeutung kommt dem zusammenhängenden und einheitlich gestalteten Freiraum über die Parzellengrenzen hinweg zu.

Während der Bauphase kann die Baustellenzufahrt temporär über den südlichen Arealteil der Freizeitanlage Eichwäldli (Zu- und Wegfahrt über Frauenfelderstrasse) erfolgen. Diese Baustellenzufahrt wird rund zwei Jahre benötigt.

zu 9.2 "Inkrafttreten"

Die erfolgreiche Umsetzung des Gestaltungsplans bedingt neben den baurechtlichen Vorschriften auch die Neuregelung der Landeinteilung und der Erschliessung. Damit der private Gestaltungsplan Eichwaldhof in Kraft tritt, muss deshalb der städtebauliche Vertrag beurkundet sein. Bedingung für das Inkrafttreten des städtebaulichen Vertrags ist wiederum die rechtskräftige Entwidmung der entsprechenden öffentlichen Strassen und Wege.

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

5. Sozialverträglichkeit

5.1 Bestehender Zustand

Eigentumsverhältnisse

Die Siedlung besteht aus Bauten des preisgünstigen Wohnraumes und ist im Eigentum dreier Grundeigentümerinnen.

H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG

Die H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG hält die Liegenschaften der Familie Blatter, Marthalen langfristig und bewirtschaftet diese aktiv. Entwicklungen und Gesamtrenovationen werden erst angegangen, wenn die Nutzungsdauer kurz vor dem Ablauf ist. Diese Strategie und das eher hohe Durchschnittsalter der Liegenschaften erlauben es, das Mietzinsniveau tief zu halten. Die Objekte befinden sich grösstenteils im Raum Winterthur und Umgebung. Die Inhaber der Familien-AG betreiben eigenständige Immobilien- und Baudienstleistungs-Unternehmen und beschäftigen gesamthaft rund 12 Vollzeit-Mitarbeiter.

Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GEbW)

Die GEbW wurde 1871 von der Hülfsgesellschaft zusammen mit Industriellen aus Winterthur ohne Gewinnabsichten gegründet. Der ursprüngliche Zweck war die Linderung der damals vorherrschenden Wohnungsnot sowie das Anbieten von günstigen Wohnungen für die Arbeiterschaft. Der heutige Zweck ist das Erstellen, Vermieten und Verkaufen von erschwinglichen und nach ökologischen Prinzipien gestalteten Familienwohnungen. Ein Teil des Portfolios dient dem sozialen Wohnungsbau. Mieten von finanziell und sozial schwach gestellten Familien werden aktiv subventioniert. Die GEbW ist nur im Raum Winterthur tätig.

L+B AG, HGV

Die Leemann + Bretscher Gruppe beschäftigt rund 100 Mitarbeitende in den Bereichen Bau, Immobilien-Bewirtschaftung und Immobilienverkauf. Mit einem Portfoliovolumen von über 1'000 Mietobjekten von Alt- bis Neubau und in den Bereichen Wohnen und Gewerbe deckt L+B verschiedenste Zielgruppen ab und bietet auch Wohnraum für existenziell schwächer gestellte Personen. Die Immobilien befinden sich mehrheitlich im Raum Winterthur und Umgebung. Ältere und sanierungsbedürftige Objekte, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, werden beurteilt und wieder Instand gestellt.

Eigenheiten des Gebiets

Es können folgende Eigenheiten des Gebietes festgehalten werden:

Lage

Das Gebiet liegt in einer an sich attraktiven Wohngegend am Siedlungsrand direkt neben einem öffentlichen Grünbereich und am öffentlichen Gewässer Eichwaldgraben. Die Schulen liegen in der nahen Umgebung. Das Gebiet ist durch alle Verkehrsträger (Fussverkehr, Veloverkehr, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr) genügend erschlossen.

Bebauung und Freiraum

Die Mehrfamilienhäuser weisen flache Satteldächer auf, stehen parallel oder senkrecht zu den Strassen und zwischen den Baukuben befinden sich grosse offene Freiräume. Die Aufenthaltsqualität ist jedoch nicht besonders hoch und es bestehen zahlreiche Fahrzeugabstellplätze im Aussenraum. Es sind keine Schutzobjekte (Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen oder sozialen Epoche) vorhanden.

Bausubstanz

Die Bauten wurden Ende der 1950er-Jahre erstellt und sind alle erneuerungsbedürftig. Zur wirtschaftlichen Realisierung von Ersatzbauten ist eine bauliche Dichte von rund 3.0–3.5 m^3/m^2 erforderlich.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und trotz der Hochparterresituation sind unbehebbare Gebäudemängel vorhanden.

Mieterstruktur

Die Mieterstruktur in den Überbauungen der drei Bauträgerinnen ist grundsätzlich ähnlich. Einige typische Merkmale:

- wenige langjährige Mieter
- mittlerer Anteil an Zweipersonenhaushalten
- mittlerer Anteil an Familien mit Kindern
- geringer Anteil an Menschen über 65 Jahre

Umwelteinflüsse

Das Gebiet liegt neben der Hauptverkehrsstrasse Frauenfelderstrasse (hohe Lärmbelastung). Mit Lärmschutzwänden wurde zwar die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte teilweise (vor allem in den unteren Geschossen) erreicht, die konzeptionellen Mängel bezüglich des Lärmschutzes bleiben aber bestehen.

Heutige Wohnungen

Die heutigen Wohnungen sind dringend ersatzbedürftig, weisen sie doch erhebliche bautechnische Mängel, einen hohen Energieverbrauch sowie Grundriss- und Erschliessungsprobleme auf. Zudem sind sie nicht hindernisfrei.

Die H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG vermietet 64 Wohnungen (32 4-Zimmer-Wohnungen mit rund 63 m^2 und 32 3-Zimmer-Wohnungen mit rund 52 m^2).

Die GEbW vermietet 72 Wohnungen (36 4–4.5-Zimmer-Wohnungen mit rund 63 m^2 und 36 3–3.5-Zimmer-Wohnungen mit rund 52 m^2).

Die L+B AG, HGV vermietet 40 Wohnungen (20 4-Zimmer-Wohnungen mit rund 63 m^2 und rund 20 3-Zimmer-Wohnungen mit rund 52 m^2).

Heutige Betriebe der Quartierversorgung

Innerhalb des Beizugsgebietes bestehen keine Betriebe, die der Versorgung des Quartiers dienen. Massnahmen zur Schaffung von provisorischen Ersatzräumen und die Ordnung der Ersatzbeschaffung entfallen.

5.2 Folgen der Erneuerung

Die Folgen der Erneuerung auf die Eigenheiten des Gebietes werden wie folgt abgeschätzt:

Zeitgemässe Bauten

Mit dem Ersatz der Bauten entstehen zeitgemässe und wirtschaftliche Bauten. Nur eine Neuüberbauung ermöglicht es, den geänderten gesellschaftlichen Umständen und den neuen Anforderungen an den Energiehaushalt gerecht zu werden.

Hohe Quartierqualität

Die neue qualitätsvolle Siedlungs- und Freiraumstruktur wird mit dem privaten Gestaltungsplan sichergestellt.

Durchmischte Bevölkerungsstruktur

Die Zielgruppen sind Kleinhaushalte und Haushalte mit Kindern und 1- bis 2-Personenhaushalte. Das Wohnungsangebot richtet sich an 75 % der Bevölkerung. Nicht nur finanziell oder sozial Schwächere (tiefe Einkommen, Migranten, Menschen mit Einschränkungen) sollen eine Wohnung finden, sondern auch der breite Mittelstand.

Erfüllung der raumplanerischen Ziele

Die Qualität der Siedlung wird gesamthaft verbessert. Durch die massvolle Verdichtung wird dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden nachgelebt.

5.3 Flankierende Massnahmen

Wohnungen

Es werden Wohnungen im Zuschnitt der heutigen Bedürfnisse geschaffen. Das angemessene Angebot kann aus heutiger Sicht wie folgt umrissen werden (nicht bindend für die spätere Projektierung):

- 2.5-Zimmer-Wohnungen rund 55–65 m^2 (Anteil rund 1/3)
- 3.5-Zimmer-Wohnungen rund 75–85 m^2 (Anteil rund 1/3)
- 4.5-Zimmer-Wohnungen rund 95–105 m^2 (Anteil rund 1/3)

Vorkehren zum Schutz der Mieter

Im Rahmen der Umsetzung der Erneuerung werden die jeweiligen Grundeigentümerinnen folgende Massnahmen umsetzen:

Ersatzmassnahmen bei Gebäudeabbrüchen

Vor Beginn des Abbruchs bestehender Wohnräume werden alle zumutbaren Anstrengungen zur Beschaffung oder Vermittlung von geeigneten Ersatzräumen für die betroffenen Mieter vorgekehrt und diese werden rechtzeitig über die Sanierung und die Massnahmen orientiert. Jede der drei Bauträgerinnen verfügt in ihrem Portfolio über zahlreiche Wohnungen. Mieter aus den zu ersetzenden Bauten geniessen einen Vorzug bei der Vergabe dieser Wohnungen.

Bei der Vermietung werden sich die Bauträgerinnen auch gegenseitig unterstützen. Mieter aus den zu ersetzenden Bauten geniessen einen Vorzug bei allen drei Bauträgerinnen.

Bevorzugung bisherige Mieter bei Neubauten

Bei der erstmaligen Vermietung der Neubauten werden die Wohnräume vorab den bisherigen Mietern angeboten. Da die Ersatzüberbauung aufgrund des Lärmschutzes und der baulich engen Zusammenhänge (Erschliessung, Tiefgarage usw.) zwingend in einem Zug erfolgen muss, ist in diesem Fall ein zweimaliges Umziehen erforderlich. Die Bauträgerinnen unterstützen die Mieter dabei.

6. Auswirkungen

Hochwertige Neuüberbauung

Mit dem Gestaltungsplan wird im Sinne der inneren Siedlungsentwicklung die Grundlage für eine hochwertige Neuüberbauung des Gebiets am Eichwaldhof geschaffen. Mit der Neuüberbauung entsteht sowohl für die Grundeigentümerinnen wie auch für die Stadt ein Mehrwert (neuer und attraktiver Auftritt am Stadtrand, Quartieraufwertung, zeitgemässe Wohnungen, aufenthaltsfreundlicher Aussenraum, sparsame Erschliessungsflächen).

Die städtebauliche Qualität ist durch die Vorarbeiten in der Testplanung und die Ausarbeitung des Richtprojekts nachgewiesen und über die Bestimmungen im Gestaltungsplan und die die Pflicht zur Berücksichtigung des Richtprojekts ausreichend gesichert.

7. Mitwirkung

7.1 Öffentliche Auflage

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 PBG. Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist vom 7. September 2018 bis 5. November 2018 konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendung einreichen.

Während der Auflagefrist sind sieben Schreiben mit insgesamt 12 Einwendungen eingegangen.

Einwendung 1

Auf die Erteilung einer Bewilligung zur Sondernutzung für das Gebäude A mit 7 Stockwerken (inkl. Attika) sei zu verzichten. Die Bebauung müsse im Rahmen der geltenden Zonenordnung erfolgen. Auf keinen Fall dürfe dieses Gebäude auf der Südseite geplant werden.

Ausgangslage

Der Gestaltungsplan sieht Gebäudehöhen vor, welche die nach Regelbauweise (Arealüberbauung) zulässigen Höhen punktuell um 1 bis 4 m überschreiten. Der Grossteil der Überbauung bleibt aber mindestens 2 m unterhalb der nach Regelbauweise zulässigen Gebäudehöhe.

Prüfen von weiteren Bebauungsmöglichkeiten

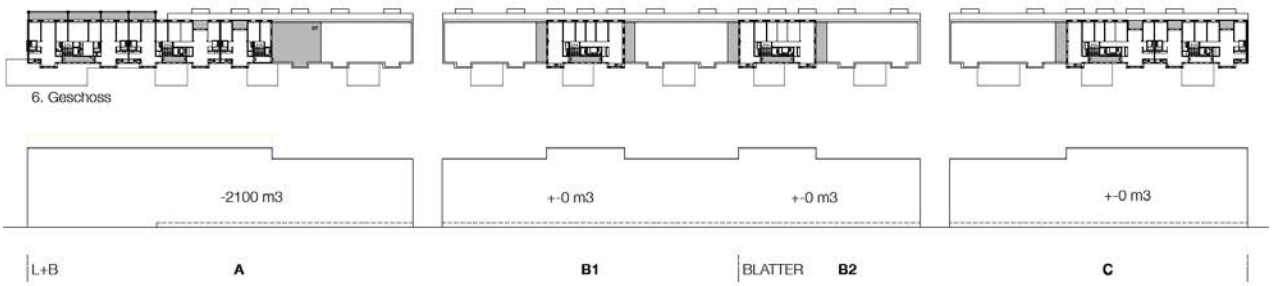
Aufgrund der Einwendung wurde die Thematik der Geschossigkeit aber gemeinsam mit dem Projektverfasser des Richtprojekts (KilgaPopp Architekten) sowie der Stadt Winterthur in einem Variantenstudium nochmals vertieft untersucht.

Nachfolgend sind die einzelnen Varianten sowie die städtebauliche Einschätzung erläutert:

1. Variante Kopfbau (Teil Süd-West) sechs Geschosse

Der Kopfbau ist zwar durch die Reduktion um 1 Geschoss weniger hoch, bezüglich des Schattenwurfes ergibt sich aber nur eine geringfügige Verbesserung. Der Kopfbau wird von den angrenzenden Bauten her etwas weniger stark wahrgenommen.

Durch die durchgehende höchste Höhe von 6 Geschossen geht die Prägnanz der Zeile und die Auszeichnung des Platzbereiches beim Eingang in den Eichwaldhof verloren.



Stand Richprojekt: Kopfbau 7 Geschosse

Volumenstudie: Kopfbau 6 Geschosse

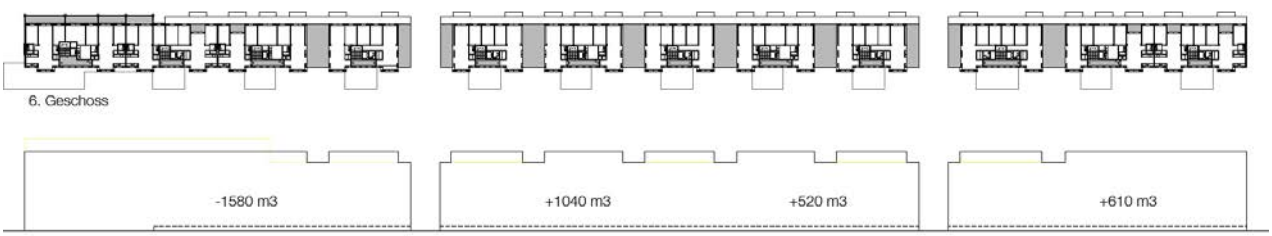
2. und 3. Varianten Zeile Frauenfelderstrasse durchgehend sechs Geschosse

Bei den Varianten 2 und 3 wurde überprüft, ob alternativ die Dachgestaltung mit einer dichteren Abfolge von Attikageschossen oder einer durchgehenden Zeile von 6 Geschossen erfolgen könnte. Die beiden Varianten haben eine ähnliche optische Wirkung. Die Differenzierung in der Dachgestaltung ist aus einer nachbarschaftlichen Perspektive kaum unterscheidbar.

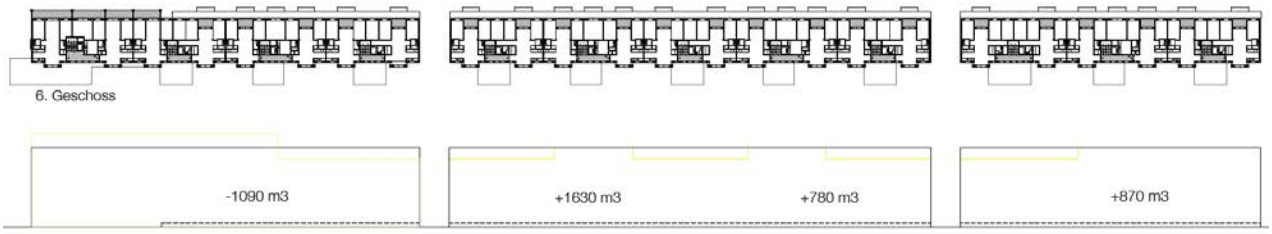
Der Kopfbau ist in diesen beiden Varianten ebenfalls weniger hoch, bezüglich des Schattenwurfs ergibt sich aber auch hier nur eine geringfügige Verbesserung. Der Kopfbau wird von den angrenzenden Bauten her etwas weniger stark wahrgenommen.

Durch die durchgehende höchste Höhe von 6 Geschossen geht bei diesen beiden Varianten die Prägnanz der gesamten Zeile verloren. Die Einförmigkeit ist sowohl in Variante 2 (mit geringfügigen Unterbrüchen im obersten Geschoss) als auch in Variante 3 vorhanden.

Variante 2



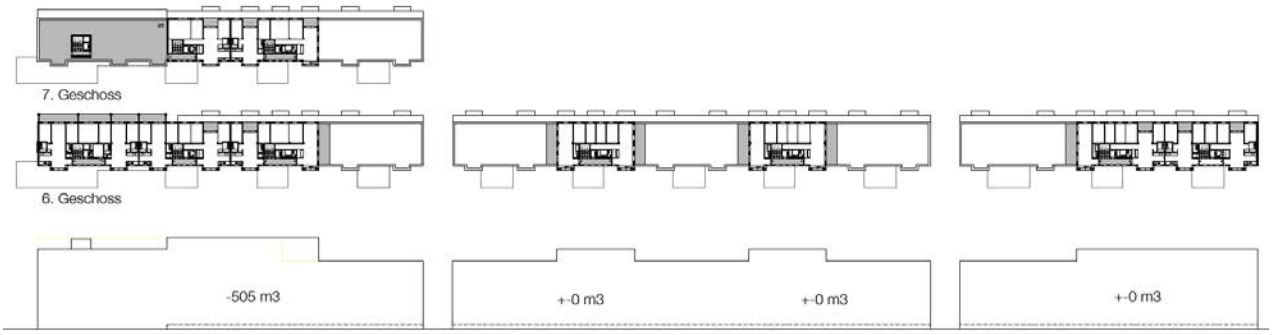
Variante 3

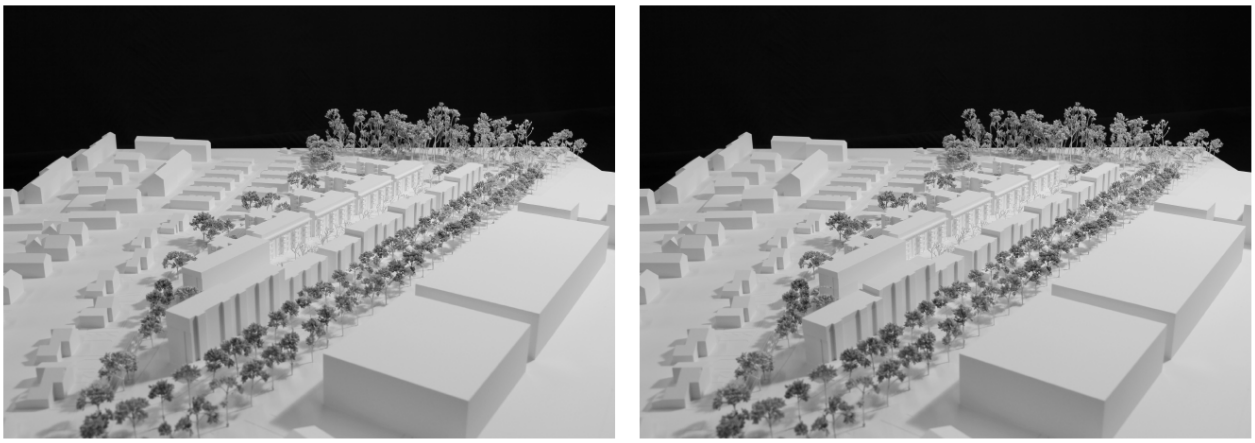


4. Variante Zeile Kopfbau (Teil Nord-Ost) sieben Geschosse

Auch die Verlagerung des Hochpunktes vom 7. Geschoss gegen den hinteren Teil bringt bezüglich des Schattenwurfs und der Wahrnehmung nur eine geringfügige Verbesserung.

Der Kopfbau wird durch den dreimaligen Versatz unruhiger. Die Rückversetzung ist städtebaulich nicht nachvollziehbar. Bei dieser Variante wird die Thematik der Geschossigkeit zudem nur "verlagert".





5. Variante Kopfbau sieben Geschosse beim Eichwäldli

Eine Aufstockung auf 7 Geschosse am anderen Ende der Zeile (beim Eichwäldli) wurde als Alternativlösung ebenfalls verworfen. Der Schwerpunkt der Zeile am Stadtrand direkt angrenzend zur Erholungszone liegt städtebaulich am falschen Ort und trägt nicht zur Gesamtqualität der Überbauung bei.

Fazit

Die vorgesehene Höhenstaffelung ist im Gestaltungsplan sorgfältig aufeinander abgestimmt und basiert auf einem städtebaulichen Konzept. Mit dem 7-geschossigen Kopfbau an der Frauenfelderstrasse wird ein Akzent gesetzt, der in Bezug mit der Platanenallee und dem gegenüberliegenden Strassenraum steht und im Hinblick auf die Gestaltungsanforderungen im Sinne von § 71 PBG eine stadträumlich wichtige Funktion übernimmt. Die im vertieften Variantenstudium untersuchten alternativen Lösungsansätze konnten in dieser Hinsicht nicht überzeugen und führen zu einer unbefriedigenden Gesamtlösung, was nicht im Sinne von § 71 PGB ist.

Die Beschattung der nördlich des Kopfbaus gelegenen Liegenschaften wurde überprüft und beträgt an einem durchschnittlichen Wintertag keine zwei Stunden, was keine übermässige Beschattung darstellt. Die Beschattung weicht zudem nicht wesentlich von einer durch Regelbauweise zu erwartenden Beschattung ab.

Entscheid

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2

Auf den Gewerbeanteil sei zu verzichten.

Entscheid

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Gestaltungsplan sieht für zwei Baubereiche einen Gewerbeanteil für nicht störende Betriebe vor. Im Fokus steht hier die Bereitstellung von Nutzungsflächen, die eine Aufwertung für das Quartier schaffen (z.B. Kita / Quartierladen / Café / Kleingewerbe) und keinen massgeblichen externen Mehrverkehr verursachen. Rund 50 % der vorgesehenen Gewerbeflächen werden in Form von Atelierwohnungen konzipiert. Mit der flexiblen Nutzung dieser Räumlichkeiten wird einem möglichen Leerstand entgegengewirkt.

Einwendung 3

Die Einfahrt zur Tiefgarage auf der Südseite der Überbauung sei nicht akzeptabel, sie sei auf die Nordseite, Höhe Freizeitanlage Eichwäldli, zu verlegen.

Entscheid

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) § 240 Abs. 3 sollten Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten erfolgen.

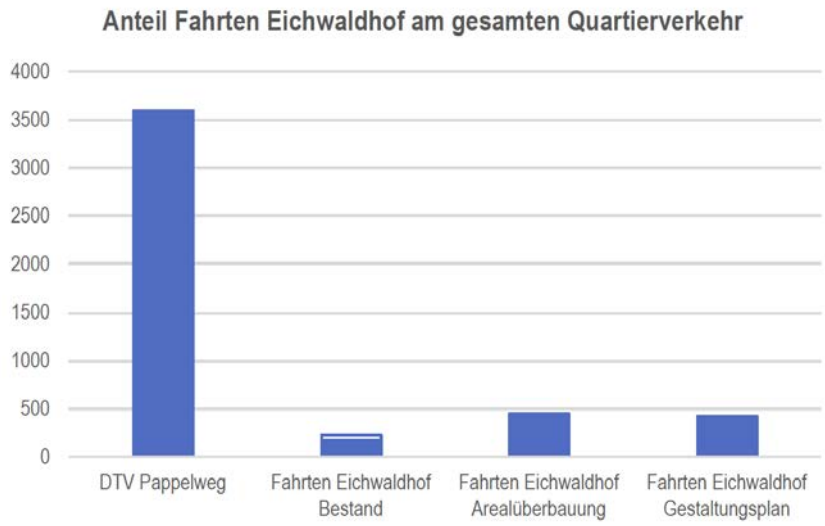
Der Pappelweg weist heute einen DTV von rund 3'600 Fahrzeugen auf. Auf dem Areal Eichwaldhof beträgt der aktuelle Bestand 186 Wohnungen mit 135 Parkplätzen, wobei die realisierte Baumasse deutlich unter der zulässigen Baumasse nach Bau- und Zonenordnung liegt. Bei einem spezifischen Verkehrspotenzial von 2.5 Fahrten/Tag und Parkplatz werden rund 340–465 Fahrten pro Tag generiert.

Würde die heute zulässige Baumasse für eine Arealüberbauung (W3/2.86) komplett ausgenutzt, sind gemäss Parkplatzberechnung Stadt Winterthur rund 300–360 Parkplätze zu erstellen, die 750–900 Fahrten generieren. Gegenüber dem heutigen Zustand (in dem die realisierte Baumasse deutlich unter der zulässigen Baumasse liegt) wird das Verkehrsaufkommen auf dem Pappelweg um ca. 200–250 Fahrten pro Tag zunehmen (Annahme: 50 % des Verkehrs geht über den Pappelweg, 50 % über den Halbanschluss Ruediweg beziehungsweise über die Wallrütistrasse), was einer Zunahme von 5–7 % entspricht.

Die mit dem Gestaltungsplan vorgesehene Anzahl Parkplätze (340) orientiert sich an der Anzahl Parkplätze, die gemäss Regelüberbauung (Arealüberbauung) gefordert ist und ohne Gestaltungsplan umgesetzt werden kann. Die Mehrnutzung generiert keinen zusätzlichen Verkehr, wie nachfolgende Grafik verdeutlicht.

Verhältnis bestehender durchschnittlicher täglicher Verkehr Pappelweg zu der Anzahl Fahrten aus dem Areal Eichwaldhof

Hinweis zum bestehenden Verkehr:
Bei 186 Wohnungen gibt es nur 135 Parkplätze. Der ausgefüllte Balken zeigt die Anzahl Fahrten pro Parkplatz. Der addierte nicht ausgefüllte Balken zeigt die Differenz, wenn man davon ausgeht, dass jede Wohnung über ein Auto verfügt, das heute im öffentlichen Raum parkiert wird.



Die bestehenden für die Erschliessung des Areals massgebenden Strassen im Quartier weisen Fahrbahnbreiten von 6 bis 7 m und einen genügenden Fussgängerschutz (Trottoirs) auf, was gemäss Zugangsnormalien ausreichend ist und somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht für einen zusätzlichen Direktanschluss an die Frauenfelderstrasse spricht.

	Um auf zukünftige Entwicklungen auf der Frauenfelderstrasse reagieren zu können, wird die Erschliessungssituation areal-intern so vorbereitet, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Verlegung der Hauptzufahrt in den Nordbereich des Areals möglich sein sollte.
Einwendung 4	Das geplante Projekt sei mit einer direkten Anbindung zur Frauenfelderstrasse, und zwar sowohl Richtung Stadt als auch Richtung Wiesendangen, zu ergänzen. Diese Anbindung sei der Höhe der Freizeitanlage Eichwäldli vorzunehmen.
Entscheid	Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Erläuterungen zu Einwendung 3.
Einwendung 5	Bei der vorgesehenen Fusswegverbindung aus dem Gestaltungsplangebiet über eine neue Fussgängerbrücke und über das Grundstück OB16893 wird angeregt, im Rahmen der Detailplanung die Lage unmittelbar südlich des bestehenden Parkplatzes und nicht beim Parkplatz vorzusehen.
Entscheid	Diese Einwendung wird berücksichtigt.
Begründung	Es erfolgt in Abstimmung mit dem Gewässerprojekt eine Anpassung der Lage der Querungsstelle.
Einwendung 6	Die Sondernutzung bis zu 7 Stockwerken südseitig des Areals dürfe nicht bewilligt werden.
Entscheid	Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Erläuterungen zu Einwendung 1.
Einwendung 7	Die Zufahrt in die Tiefgarage sei auf der Nordseite zu planen.
Entscheid	Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Erläuterungen zu Einwendung 3.
Einwendung 8	Die temporäre Baustellenzufahrt sei anders zu planen – respektive seien Lösungsvorschläge für die Anliegen hinsichtlich Gewährleistung Zufahrt Schopf, Konflikt mit bestehenden Parkplätzen sowie der Nutzung der bestehenden Street-Work-Anlage zu unterbreiten.

Entscheid	Diese Einwendung wird berücksichtigt.
Begründung	Die genaue Lage der Baustellenzufahrt ist im Rahmen des weiteren Projektverlaufs zu klären. Es ist dabei eine Abwägung zwischen der Erstellung einer neuen Zufahrt mit Berücksichtigung des Baumschutzes sowie der Nutzung der bestehenden Einmündung auf Höhe Freizeitanlage Eichwädli vorzunehmen. Die oben genannten Konfliktpunkte werden zur Kenntnis genommen und nach Möglichkeit berücksichtigt.
Einwendung 9	Die Baustellenzufahrt sei anderweitig zu planen, z.B. direkt von der Frauenfelderstrasse auf die Baustelle und nicht über den genannten Kiesplatz zu führen. Auch soll der Platz nicht als Parkplatz oder Ablage-/Lagerplatz verwendet werden.
Entscheid	Diese Einwendung wird berücksichtigt.
Begründung	Siehe Erläuterungen zu Einwendung 8.
Einwendung 10	Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets sei auf der nördlichen Seite direkt via Frauenfelderstrasse anzuordnen.
Entscheid	Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Erläuterungen zu Einwendung 3.
Einwendung 11	Die Eigentümerinnen sollen alle zumutbaren Anstrengungen zur Beschaffung oder Vermittlung von geeigneten Ersatzräumen für die betroffenen Mieter/innen unternehmen. Der Nachweis dafür sei spätestens vor Baubeginn zu erbringen. Bei der erstmaligen Neuvermietung seien die neu erstellten Wohnräume vorab den bisherigen Mietern anzubieten.
Entscheid	Der Nachweis wird vor Baubeginn erbracht.
Begründung	Im Erläuternden Bericht sind im Kapitel 5.3 die flankierenden Massnahmen zur sozialverträglichen Umsetzung der Neuüberbauung dargelegt. Die Eigentümerinnen unternehmen alle zumutbaren Anstrengungen zur Beschaffung oder Vermittlung von geeigneten Ersatzräumen für die betroffenen Mieter/innen und unterstützen sich dabei auch gegenseitig. Gleichzeitig ist vorgesehen, dass bei der erstmaligen Vermietung der Neubauten die Wohnräume vorab den bisherigen Mietern angeboten werden.

Einwendung 12

Bei den Ersatzneubauten müsse zwingend darauf geachtet werden, die Mietzinse nicht durch zu hohen Standard, wie zu grosse Wohnungsgrundrisse oder mehrere Nasszellen pro Wohnung, unnötig zu erhöhen. Es wird gefordert, dass die Hälfte der Wohnungen im preisgünstigen Segment (unter dem Durchschnitt nach WüestPartner) vermietet wird. Hierfür seien rechtsverbindliche Abmachungen zu treffen.

Entscheid

Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Das vorgesehene Wohnungsportfolio orientiert sich an den heutigen Bedürfnissen, wobei keine übermässig grossen Wohnungsgrundrisse vorgesehen sind, sondern eine gute Durchmischung angestrebt wird.

Die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum ist eines der Gestaltungsplanziele (Bestimmungen Ziffer 1.1). Bei einer der drei beteiligten Grundeigentümerinnen handelt es sich um eine Bauträgerin, die Wohnungen im preisgünstigen Segment erstellt. Somit wird rund ein Drittel der geplanten Wohnungen im preisgünstigen Segment realisiert.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung wurde der private Gestaltungsplan "Eichwaldhof" zweimal dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2018 (Anträge/Hinweise 1-26) und vom 7. Oktober 2019 (Anträge/Hinweise 27–34) Auskunft.

Das ARE würdigt in der Vorprüfung den überzeugenden städtebaulichen Entwurf und gibt eine positive Gesamtbeurteilung ab. Punktuell werden Präzisierungen zum Städtebau, zur Parkierung und zum Gewässer gewünscht. Im Rahmen der Überarbeitung sind viele Punkte der Vorprüfung in die Vorlage eingeflossen.

Antrag 1
Eintrag Situationsplan

Die Baubereiche müssen sich klar konstruieren lassen. Es sind daher Koordinatenpunkte anzugeben.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Um Unklarheiten betreffend Geometrien der Mantellinien vorzubeugen, werden Koordinatenpunkte angegeben.

Antrag 2 Eintrag Situationsplan	Im Situationsplan ist das öffentliche Gewässer durchgehend darzustellen, d.h. die Begrenzungslinien des bestehenden Gewässers sind zu ergänzen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Das öffentliche Gewässer wird aus den Daten der amtlichen Vermessung übernommen und im Plan dargestellt.
Antrag 3 Eintrag Situationsplan	Im Situationsplan sind die Gebäudezugänge zu den Baubereichen A, B1, B2 und C von Süden festzulegen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Um die Strukturierung der Baubereiche sowie der Adressierung der Frauenfelderstrasse sicherzustellen, wird die schematische Lage der Gebäudezugänge im Situationsplan ergänzt.
Antrag 4 Bestimmungen Ziff. 2.7	Die offene Gestaltung der Fassaden als adressbildende Gebäudevorderseiten an der Frauenfelderstrasse ist mit einer Bestimmung zu fixieren.
Entscheid	Der Antrag ist bereits berücksichtigt.
Begründung	Die offene Fassadengestaltung wird mit der Bestimmung Ziff. 2.7 sichergestellt.
Antrag 5 Situationsplan	Die Bäume sind gemäss den Aussagen im Erläuterungsbericht Kapitel 4.4 im Situationsplan darzustellen und es sind entsprechende Bestimmungen dazu zu formulieren.
Entscheid	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Aussagen im Erläuterungsbericht beziehen sich auf den Situationsplan des Richtprojekts, das einen integralen Bestandteil des Gestaltungsplans bildet. Zum besseren Verständnis werden die zentralen Inhalte des Richtprojekts schematisch in den Gestaltungsplan übertragen. Die Bestimmung Ziff. 4.3 macht Aussagen zum Umgang mit dem Baumbestand.

Antrag 6
Erläuterungen

In den Vorschriften und im Erläuterungsbericht ist zu definieren, wie die durchlässige Gestaltung der Gebäudevorzonen im Hofbereich erfolgen soll. Evtl. ist der Situationsplan im Hof weiter zu gliedern.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Massgebend für die Gestaltung und Strukturierung des Hofbereichs sowie der Gebäudevorzonen ist das Richtprojekt als integraler Bestandteil des Gestaltungsplans. Das Ziel einer durchlässigen Gestaltung ist in die Gestaltungsplanbestimmungen überführt worden. Zur Gewährleistung einer auf die Nutzungen abgestimmten Gestaltung der Gebäudevorzonen wird auf Stufe Gestaltungsplan die Bestimmung nicht weiter präzisiert. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Bereiche erfolgt im Rahmen des Bauprojekts.

Antrag 7

Im Sinn der Hierarchisierung der öffentlichen Räume kommt aus städtebaulicher Sicht der Vorgartenzone Frauenfelderstrasse eine höhere öffentliche Bedeutung zu als dem Hof. Die Vorgartenzone ist deshalb ebenfalls mit einem öffentlichen Fussweg parallel zur Frauenfelderstrasse zu bezeichnen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Vorgartenzone Frauenfelderstrasse grenzt an ein bestehendes Trottoir, das längs der Frauenfelderstrasse verläuft. Aus städtebaulicher Sicht wird eine Belebung des Strassenraums und damit verbunden die Fussgängerführung längs der Strasse auf dem bestehenden Trottoir angestrebt. Die Bezeichnung eines zusätzlichen öffentlichen Fusswegs innerhalb des GP-Perimeters erscheint daher nicht zweckmässig.

Antrag 8
Situation

Der Siedlungstreffpunkt ist im Situationsplan zu verorten und in Bezug zu den Nutzungen zu setzen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Zum besseren Verständnis der Hierarchisierung und der Schwerpunkte des Eichwaldhofs wird die schematische Lage des Siedlungstreffpunkts im Situationsplan verortet.

Antrag 9 Bestimmungen / Bericht	In den Bestimmungen und im Bericht ist die Grundlage zur Parkplatzberechnung verbindlich festzulegen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Parkplatzanzahl wurde im Rahmen der Überarbeitung nach der öffentlichen Auflage verbindlich festgelegt.
Antrag 10 Bestimmungen / Situation	Die Bestimmungen in Ziff. 6 "Verkehrserschliessung" sind analog zum Fussverkehr mit dem Veloverkehr zu ergänzen. Weiter ist der Situationsplan analog zu Fusswegen und Fussverbindungen mit Veloverbindungen zu ergänzen.
Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Entlang dem Eichwaldhof wird die übergeordnete Veloschnellroute geführt. Anschlusspunkte Richtung Wallrüti bestehen auf Höhe Pappelweg sowie auf der Schoorenstrasse/Wallrütistrasse. Innerhalb des Areals kann sich das Velo auf den allgemeinen Erschliessungsflächen bewegen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die Veloabstellplätze an geeigneter Lage mit bestmöglichem Anschluss ans übergeordnete Velonetz angeordnet. Auf die Ausscheidung eines arealinternen Veloweges wird verzichtet.
Antrag 11	Der Gestaltungsplan legt entlang der Frauenfelderstrasse eine Vorgartenzone fest. In der Vorgartenzone Frauenfelderstrasse sind sowohl Längs- wie auch Quernetzungen von öffentlichen Fusswegen vorzusehen.
Entscheid	Die Thematik tangiert nicht den Gestaltungsplan.
Begründung	Die Veloschnellroute entlang der Frauenfelderstrasse ist in diesem Abschnitt bereits umgesetzt und wird auf der gegenüberliegenden Strassenseite geführt. Somit tangiert die Veloschnellroute nicht das Gestaltungsplangebiet.
Antrag 12 Bestimmungen	Die Berechnung der Veloabstellplätze ist transparent darzulegen.
Entscheid	Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

Begründung

Die Berechnungsgrundlage für die Anzahl Veloabstellplätze ist in den Bestimmungen verankert (Ziff. 6.2) und in den Erläuterungen wird in Kapitel 4.6 transparent dargelegt, dass sich die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze nach den Berechnungsgrundlagen für Veloabstellplätze der Stadt Winterthur richtet.

Antrag 13
Situation

Die Lage der oberirdischen Veloabstellplätze ist schematisch zu verorten (Vorzone, Hof, Kontext zum Quartiertreff).

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die genaue Lage der Veloabstellplätze wird im weiteren Projektverlauf festgelegt. In den Bestimmungen ist definiert, dass mindestens 70% der Abstellplätze ebenerdig in Gebäuden an gut erschlossener Lage anzubringen sind.

Antrag 14
Gewässer

Es ist mittels eines Objektschutzkonzepts darzulegen, welche Hochwasserschutzmassnahmen in den Bestimmungen und im Situationsplan festgelegt werden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Es wird als Beilage zum Gestaltungsplan ein Objektschutzkonzept erstellt.

Antrag 15
Gewässer / Situationsplan

Im Situationsplan ist der Uferstreifen anzupassen. Er ist gemäss den amtlichen Vermessungsdaten in 9.0 m Breite beidseitig ab dem Rand des Gerinnes zu verzeichnen. Auf das Bezeichnen einer senkrechten Begrenzungslinie am Anfangs- und Endpunkt des Gestaltungsplanperimeters soll verzichtet werden, da sich der derzeit geltende Uferstreifen über das Gestaltungsplangebiet hinaus fortsetzt.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Basis für den im Situationsplan dargestellten Uferstreifen bildeten die Daten der Ökomorphologie (GIS Kanton Zürich). Die beantragte Ausrichtung des Uferstreifens auf die Daten der amtlichen Vermessung führt zu einer Verbreiterung von rund 80 cm.

Die Anpassung wird vorgenommen und die Baubereiche werden so angepasst, dass sie in keinem Konflikt mit dem Uferstreifen stehen.

Antrag 16 Gewässer	Aufgrund der Nutzungsbeschränkungen des Uferstreifens sind im Situationsplan die Baubereiche sowie weitere Festsetzungsinhalte für Bauten und Anlagen (öffentliche Fusswege etc.) derart anzulegen, dass sie ausserhalb des Uferstreifens des Eichwaldgrabens liegen.
Entscheid	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Baubereiche liegen ausserhalb des Uferstreifens. Die weiteren Inhalte (Fusswege) können erst umgesetzt werden, wenn das Bachprojekt festgesetzt ist. An der schematischen Lage wird festgehalten.
Antrag 17 Erschliessung / Gewässer	Die Erschliessungslösung für das Gestaltungsplangebiet ist mit dem vorgesehenen Wasserbauprojekt abzustimmen und die Standortgebundenheit der Erschliessung (Zu- und Wegfahrt über den Eichwaldgraben) ist nachzuweisen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Abstimmung mit dem Gewässerprojekt wird sichergestellt. Die Standortgebundenheit ergibt sich aus dem Planungs- und Baugesetz (PBG) § 240 Abs. 3 nachdem Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen haben. Ein Direktanschluss an die Frauenfelderstrasse steht aufgrund der aktuellen Funktion der Strasse sowie aufgrund der Verkehrsbelastungen nicht zur Diskussion. Aus diesem Grund wird an der bestehenden Erschliessungssituation im Bereich der Schoorenstrasse festgehalten.
Antrag 18 Situation	Im Situationsplan ist unklar, an welchen Stellen oberirdische Parkplätze oder unterirdische Bauten vorgesehen sind. Bei der Signatur "oberirdische Parkplätze" sollte eine Abgrenzungslinie ergänzt werden. Für die unterirdischen Bauten fehlt eine Signatur. Eine solche sollte hinzugefügt und mit einer Abgrenzungslinie versehen werden. Die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt bei Baubereich H ist bezüglich Einhaltung des Uferstreifens des Eichwaldgrabens zu überprüfen und zu erläutern.
Entscheid	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die schematischen Abgrenzungslinien der Parkplätze werden aus dem Richtprojekt in den Gestaltungsplan übertragen.

Antrag 19 Bestimmungen	In der Bestimmung Ziff. 4.6 zum Gestaltungsplan ist der Begriff "Gewässerraum" durch "Uferstreifen bzw. Gewässerraum" zu ersetzen. Da sich die Gestaltungsplanvorschriften nicht zu einzelnen Bestandteilen des Wasserbauprojekts äussern sollten, ist der nachfolgende Satz dahingehend zu präzisieren: "Allenfalls mögliche Einrichtungen der Erholungsnutzung werden im Rahmen des Wasserbauprojekts Eichwaldgraben geklärt".
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die entsprechende Anpassung ist nachvollziehbar und wird vorgenommen.
Antrag 20 Erläuterungen	Im Erläuternden Bericht ist in Kapitel 4.4 Abs. "zu 4.6 Eichwaldgraben" der Begriff "Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen" durch "Uferstreifen nach Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung" zu ersetzen, und im nachfolgenden Satz der Begriff "Gewässerraum" durch "Uferstreifen bzw. Gewässerraum" zu ersetzen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die entsprechende Anpassung ist nachvollziehbar und wird vorgenommen.
Antrag 21 Bestimmungen	Die Bestimmungen des Gestaltungsplans sind mit verhältnismässigen Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zu ergänzen.
Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Massnahmen zur Minimierung des Störfallrisikos werden im Erläuterungsbericht ergänzt.
Antrag 22 Erläuterungen	Im Planungsbericht ist die Thematik der Störfallvorsorge zu berichtigen und die Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken sind zu beschreiben. Weiter ist eine Abschätzung des zukünftigen Personenaufkommens im Planungsvorhaben aufzuführen.
Entscheid	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Der Absatz zur Störfallvorsorge wird entsprechend dem Antrag überarbeitet und ergänzt.

Antrag 23 Lärmschutz	Um Fahrten in der verkehrsberuhigten Schoorenstrasse zu vermeiden, bzw. auf den südlichen Teilabschnitt zu beschränken, ist aus Sicht Lärmschutz die nördliche, als Option bezeichnete Ein- und Ausfahrt zu streichen.
Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es ist vorgesehen, die südliche Zufahrt als Hauptzufahrt auszubilden und den Verkehr mehrheitlich darüber abzuwickeln. Die nördliche Zufahrt soll primär der Erschliessung des Fuss- und Veloverkehrs dienen und ist zudem der Fusswegeanschluss Frauenfelderstrasse – Schoorenstrasse (Trottoirersatz). Aufgrund dieser wichtigen Anschlussfunktion sowie zum Erhalt der planerischen Funktion (Funktion als Notzufahrt oder als Ausweichmöglichkeit bei Bauvorhaben etc.) wird an der bezeichneten optionalen Zufahrt festgehalten.
Antrag 24 Lärmschutz / Bestimmungen	Ziffer 7.2 Abs. 2 der Bestimmungen, mit welcher Ausnahmen nach Art. 31 Abs. 2 LSV in Aussicht gestellt werden, ist zu streichen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Antrag 25 Lärmschutz / Bestimmungen	Ziffer 7.2 der Bestimmungen ist um folgenden Absatz zu ergänzen: "Lärmempfindliche Wohnräume müssen über mindestens ein Fenster verfügen, an welchem die IGW eingehalten sind."
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Hinweis 26 Grundwasser	Für die im Richtprojekt vorgesehene Baugrubensohle (=UK-Magerbeton von 457.60 m ü. M.) kann in einem nutzbaren Grundwasservorkommen keine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung in Aussicht gestellt werden.
Entscheid	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Erläuterung	Zur Abklärung der genauen Höhenlage des Grundwassers werden weiterführende hydrogeologische Abklärungen durchgeführt.

Antrag 27 Energie	Ziffer 7.1 der Bestimmungen ist hinsichtlich der verlangten Erfüllung des SIA-Effizienzpfads 2040 zu überprüfen. Um Unklarheiten vorzubeugen, ist zumindest darauf hinzuweisen, dass für die energetische Gebäudequalität die gesetzlichen Vorgaben massgebend sind.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Erläuterung	Die Anwendung des SIA-Effizienzpfads 2040 hat sich in der Stadt Winterthur bewährt. Die übergeordnete Gesetzgebung geht grundsätzlich immer vor, in Ziffer 1.4 wird dies trotzdem noch deklariert.
Antrag 28 Fussverkehr	Innerhalb des Uferstreifens liegende angestrebte öffentliche Fusswege, arealinterne Fusswege und Fusswegeanbindungen sind als Informationsinhalt aufzuführen und in der Legende mit dem Hinweis zu versehen, dass sie im Rahmen des Wasserbauprojektes geklärt und festgelegt werden.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Erläuterung	Es erfolgt ein Hinweis, dass die Fusswege nur erstellt werden können, wenn die Bewilligung des AWEL vorliegt, was wiederum die Ausscheidung des Gewässerraums bedingt.
Antrag 29 Gartenbereiche Eichwaldgraben	Die Festlegung "Gartenbereiche Eichwaldgraben" ist ausserhalb des Uferstreifens anzuordnen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Erläuterung	Da der Gewässerraum noch nicht rechtskräftig ausgeschieden ist, wird auf den Uferstreifen abgestellt. Sobald die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgt ist, ist eine Gestaltung als Gartenbereich zulässig.
Antrag 30 Brücken Eichwaldgraben	Es ist zu überprüfen und darzulegen, ob auf eine der beiden Brücken Schoorenstrasse Süd und Schoorenstrasse Nord verzichtet werden kann. Der Situationsplan und die Bestimmungen sind gegebenenfalls anzupassen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt. Es sind keine Änderungen am Situationsplan und an den Vorschriften erforderlich.

Erläuterung

Die Brücke im Süden ist zwingend erforderlich (Haupterschliessung an optimaler Lage). Die Brücke im Norden (im Bereich des heutigen Tegerlooweges) wird durch eine neue schmalere Beton-Brücke ersetzt, welche zur Fussgängerwegquerung dient und die optionale Nebenzufahrt zum Eichwaldhof ist. Der Variantenentscheid ist abhängig von der Führung der Kanalisation. Sofern diese durch den Eichwaldhof (zwischen den Gebäudezeilen) geführt werden muss, ist die Brücke Schoorenstrasse Nord erforderlich, andernfalls kann darauf verzichtet werden.

Antrag 31
Unterirdische Bauten

Ziffer 2.8 Abs. 1 der Bestimmungen ist dahingehend zu präzisieren, dass unterirdische Gebäude "nur ausserhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraumes des Eichwaldgrabens zulässig sind".

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Erläuterung

Obwohl bereits in Ziffer 2.4 und 4.6 ein Verweis auf die übergeordnete Gesetzgebung besteht, wird die Ergänzung vorgenommen.

Antrag 32
Tiefgaragenzufahrt

Die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt beim Baubereich H ist bezüglich Einhaltung des Uferstreifens zu prüfen und im Planungsbericht zu erläutern.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Erläuterung

Die Tiefgaragenzufahrt liegt ausserhalb des Uferstreifens und des Gewässerraumes (vgl. auch Richtprojekt).

Antrag 33
Störfallvorsorge

Es sind verhältnismässige Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zu identifizieren und in den Bestimmungen des Gestaltungsplans festzusetzen.

Im Planungsbericht ist eine Abschätzung des zukünftigen Personenaufkommens im Planungsvorhaben aufzuführen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Erläuterung

Die Pflicht zur Prüfung und Ergreifung von Massnahmen wird in den Bestimmungen und im Planungsbericht verankert (analog Gestaltungsplan Areal Lagerplatz Winterthur vom 7. Januar 2013).

Hinweis 34 Grundwasser	Das Gebiet (siehe http//maps.zh.ch) befindet sich teilweise im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen im Gewässerschutzbereich A_u. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist dem AWEL-Merkblatt Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen vom Februar 2019 (vgl. www.grundwasser.zh.ch -> Bauen im Grundwasser -> Download von wichtigen Unterlagen) zu entnehmen.
Entscheid	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Erläuterung	Im Gestaltungsplan erfolgt eine grundwasserspezifische Regelung zum gewachsenen Boden. Die positive Vorprüfung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das für das Grundwasser massgebende Terrain unter Eliminierung der damaligen Aufschüttungen und der allfälligen Abtragungen zu bestimmen.