

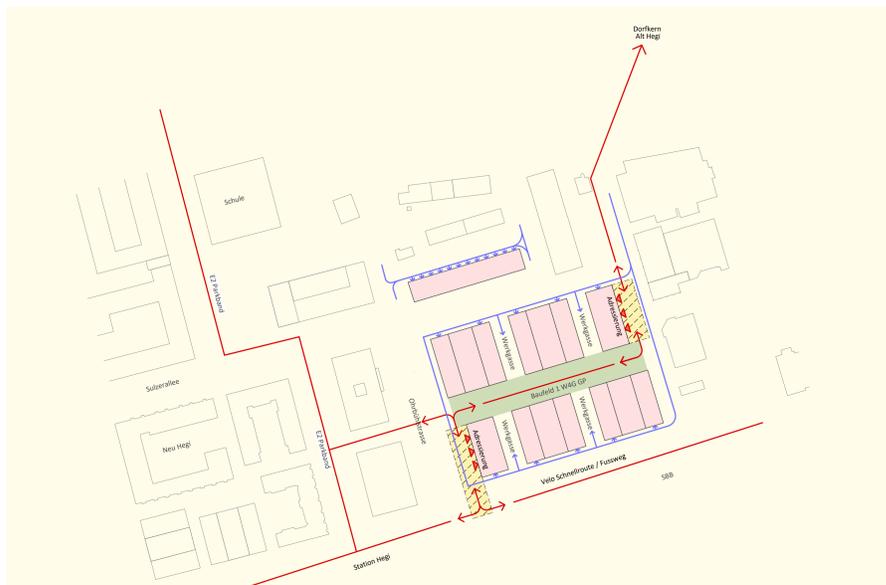
ANALYSE



ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN

- + klare Identität
- + GP-konform
- + Erschliessung
- Fehlende Anbindung
- Parallele, abgekoppelte Grünräume
- Qualitativ unterschiedliche Lagen

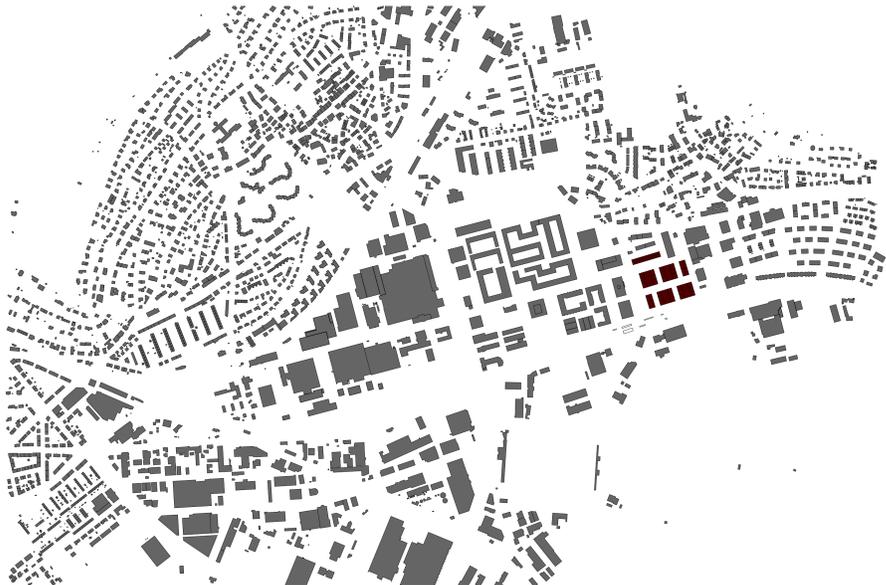
Kritikpunkte Fachgruppe 2, Besprechung



- + robuste und plausible Grunddisposition stärken
- + Gebäude-Staffelungen und Rücksprünge in den Werkgassen weiterentwickeln
- + Strassenseitige Gebäudefluchten vereinheitlichen
- + Anordnung Kopfbauten überprüfen
- auf den öffentlichen Platz Stäffelstrasse verzichten
- Klärung Vielgliedrigkeit südliche Areal-Längsseite
- Verzicht Attikageschosse prüfen
- einheitliche Gebäudehöhen prüfen

Neue Erkenntnisse und Grundlagen für das Regelwerk privater Gestaltungsplan:

Schwarzplan



Die Stadt als Patchwork: Neuhegi als Konglomerat grossmassstäblicher Strukturen unterschiedlicher Ausformulierung, jeder Teilbereich hat seine Identität

STÄDTEBAULICHE ANALYSE

- + Jeder Teilbereich hat seine Identität
- + Gewerblich geprägtes Gebiet mit grösseren Einzelvolumen, grösseren Konglomeraten
- + Geplanter Anschluss Grünraumring Neuhegi
- Fehlende freiräumliche Anknüpfungspunkte, gekappte Verbindungen Station-Dorf
- Fehlende durchgängige Grünräume

KONZEPT

Identität - Körnung des Ortes



**Suberallee**  
Neues Quater-Rückgrat  
Ehemalige Werks-Erweiterungspassasse

**Eulachpark - Halle 710**  
Gelingende Integration eines Industrieerks in die heutige Areal-Gewerbenutzung

**Neu Hegi**  
Vergängung von ursprünglicher Industrie und neuer Mischung mit neuem Wohnanteil

**Station Hegi**  
Hervorgehobene infrastrukturelle Anknüpfungspunkte

**Alt Hegi & Gewerbegebiet**  
Alt Hegi wird durch die Rückentrasse klar abgegrenzt. Ein "Wohnkern" des Dorfkerns und bestehender vererbender Übergang zum Gewerbegebiet sind nicht eingetrag.

**Simon Bachmann Siedlung**  
Die "Konglomerat-Bebauung" ist strukturalistisch selbstreferenziell. Keine klar definierte Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Räumen.

IDENTITÄT

- + Identität durch einheitliche, zusammenhängende Strukturen, flexibel bespielbar
- + Massstab gemäss Körnung umliegender Strukturen
- + Als Teil des GP Umfeld Hegi Gewerbe- und Wohnnutzung
- + Kleine Grund-Einheiten, welche zu gemeinschaftlichem Campus addiert werden können

Zonierung / Erschliessung / Adressierung



ZONIERUNG / ERSCHEISSUNG / ADRESSIERUNG

- + Öffentlicher Raum von Station Hegi über Grünband zu Dorf Hegi (Querung) und über Strasse an Parkband
- + Die zentral gelegene Allgemeine Umgebungsfläche <<grün>> ist das Verteilzentrum der Überbauung und verbindet die anstossenden Werkgassen
- > Die Erschliessung des Langsamverkehrs folgt exakt dieser öffentlichen Zone
- > Die motorisierte Erschliessung und die Anlieferung erfolgt auf den ohnehin lärm-belasteten Strassen
- + (Abgedrehte) Private Werkgasse: Adressierung / Zugang / Vor- und Werkplatz der Gebäude und optische Verbindung Grünband
- + Lärmschutztypologie

Grünraum/Freiraum

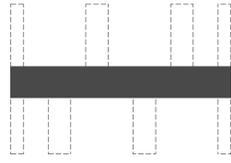


FREIRAUM / GRÜNRAUM

- + Ermöglichen Anschlüsse Grünräume in die weitere Umgebung, insbesondere zum Dorf Hegi und Gewerbe/Wohnsiedlungen Osten
- + Alle Abschnittsfelder grenzen mit Werkgasse an Grünraum = Grünes Rückgrat für Langsamverkehr, Freiraum als Vorzonen des Gewerbes

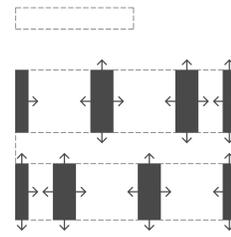
1 Freiraum-Konzept

- Erschliessung
- Grünband
- Anschluss an Quartier

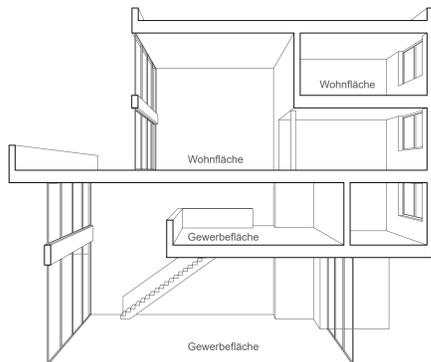
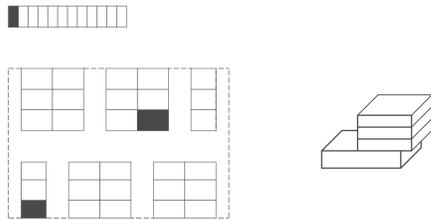


2 Werkgassen

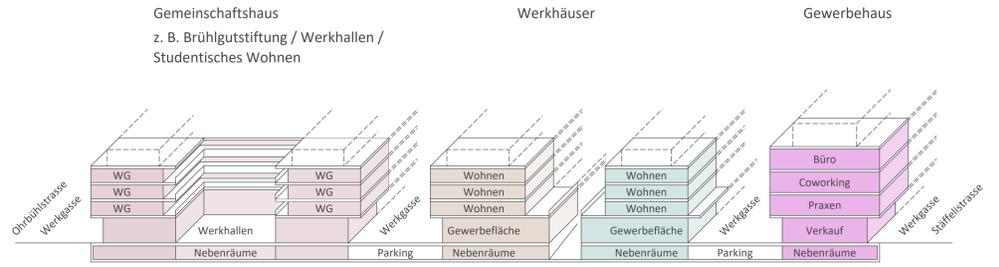
- Erschliessung
- Adressierung
- Kundenzugang
- Werkplatz



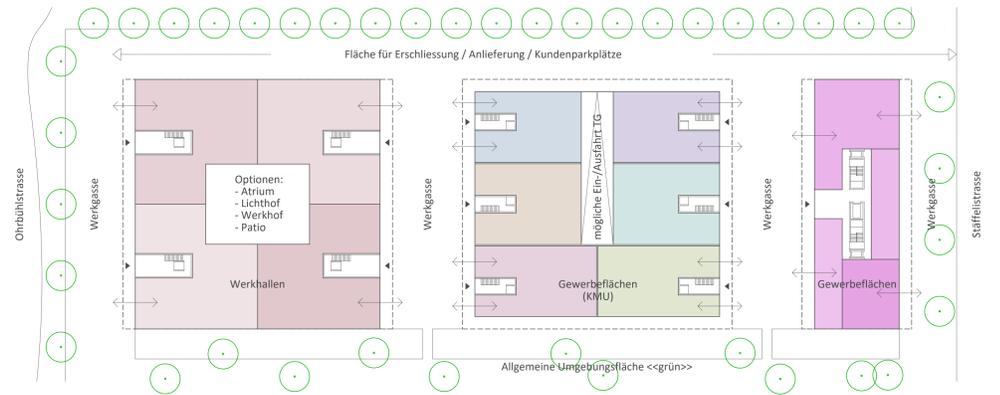
3 Grundtyp (funktionale Einheit)



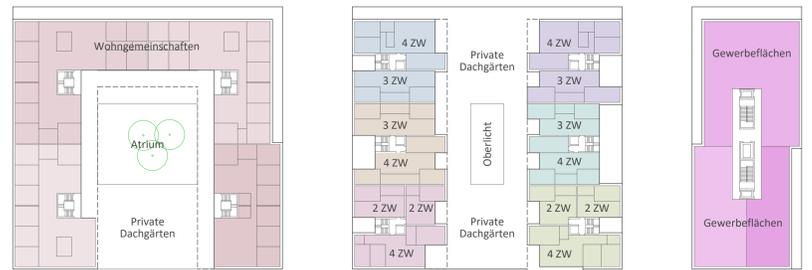
4 Flexibilität / Entwicklungsmöglichkeiten (Beispiel)



Schnitt



EG

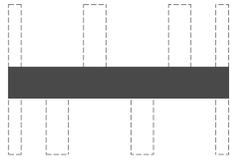


RG



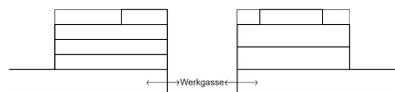
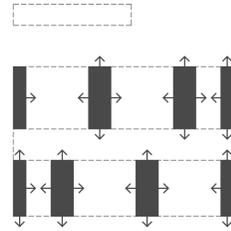
① Freiraum-Konzept

- Erschliessung
- Grünband
- Anschluss an Quartier

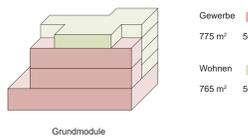
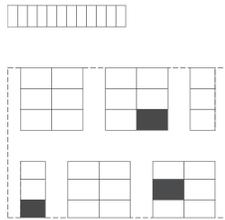


② Werkgassen

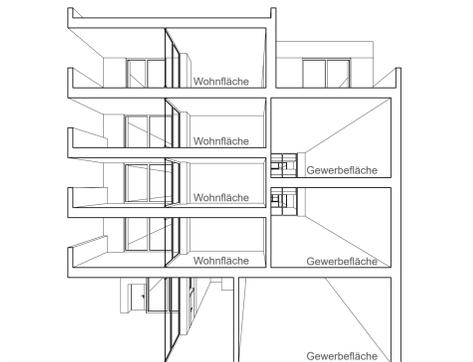
- Erschliessung
- Adressierung
- Kundenzugang
- Werkplatz



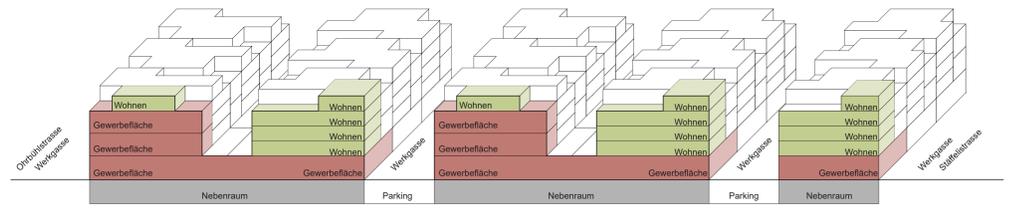
③ Grundtyp (funktionale Einheit)



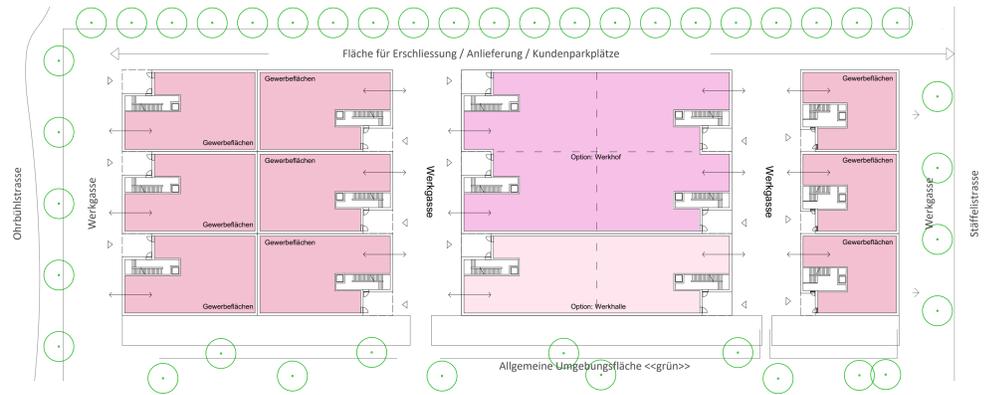
Gewerbe 775 m<sup>2</sup> 50%  
 Wohnen 765 m<sup>2</sup> 50%



④ Flexibilität / Entwicklungsmöglichkeiten (Beispiel)



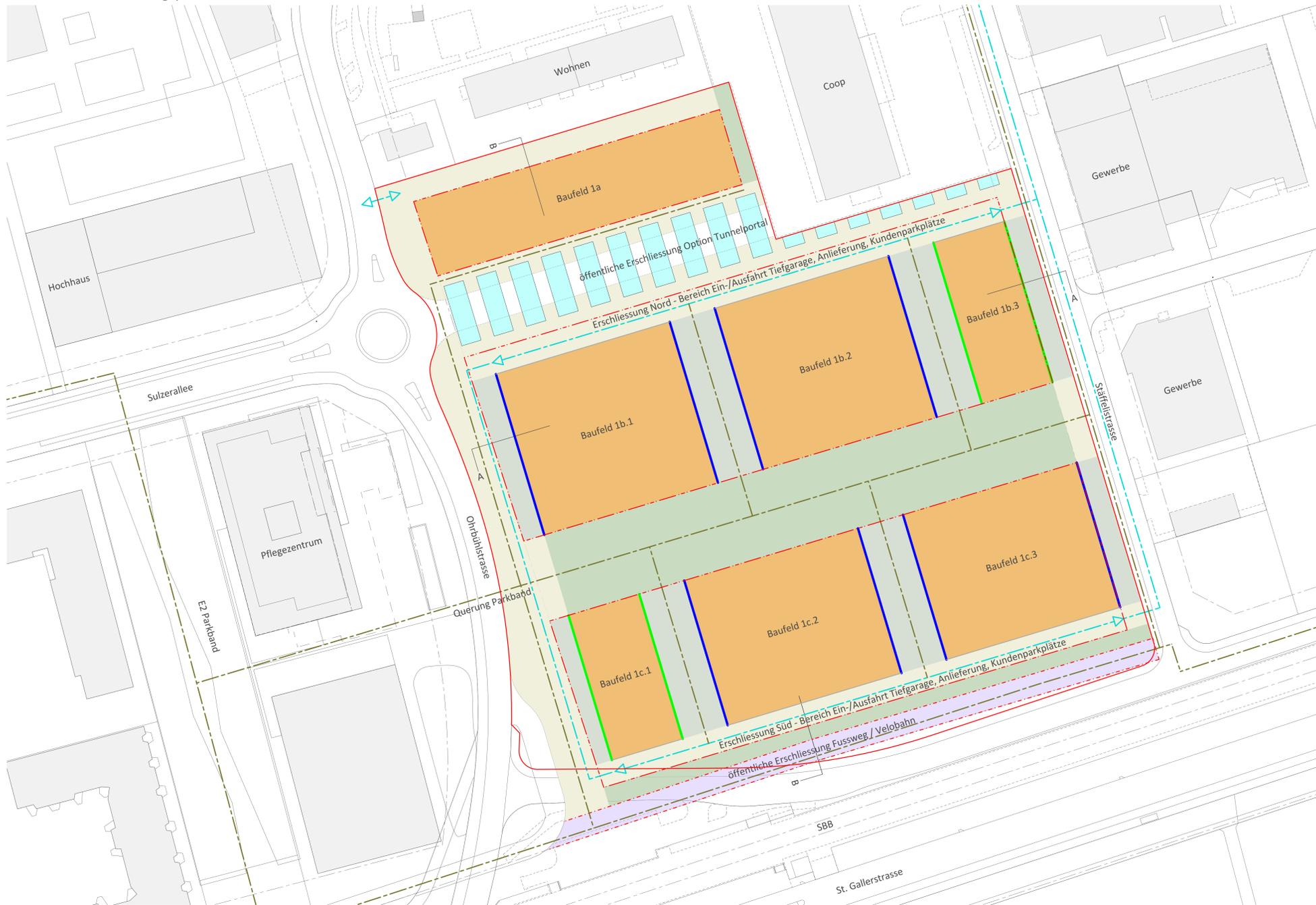
Schnitt



RG

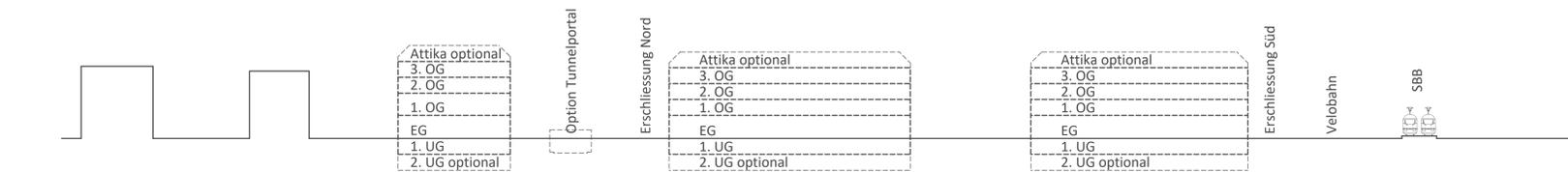


Entwurf Privater Gestaltungsplan Baufeld 1

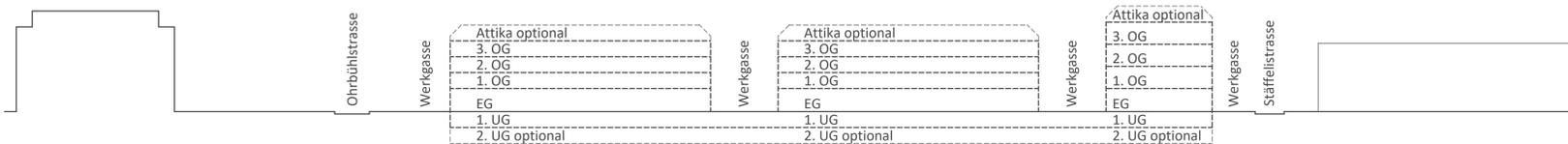


- Grundstücksgrenze OB16355
- - - Baubereich öffentlicher Gestaltungsplan
- Begrenzungslinie <<Werkgassen>>
- Begrenzungslinie <<Vorbauten>>
- Baubereich privater Gestaltungsplan
- <<Werkgassen>>
- Allgemeine Umgebungsfläche <<befestigt>>
- Allgemeine Umgebungsfläche <<grün>>
- - - Erschliessung Fahrverkehr
- - - Erschliessung Langsamverkehr

Schnitt A-A Baufelder 1a - 1c



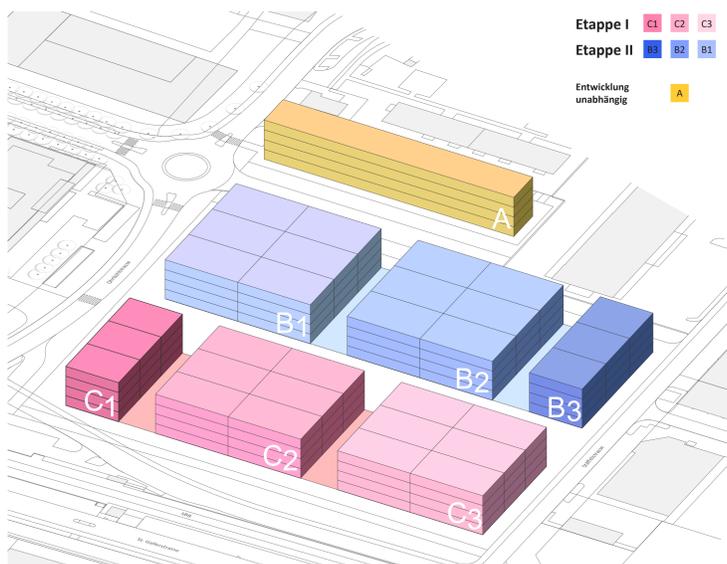
Schnitt B-B Baufelder 1b



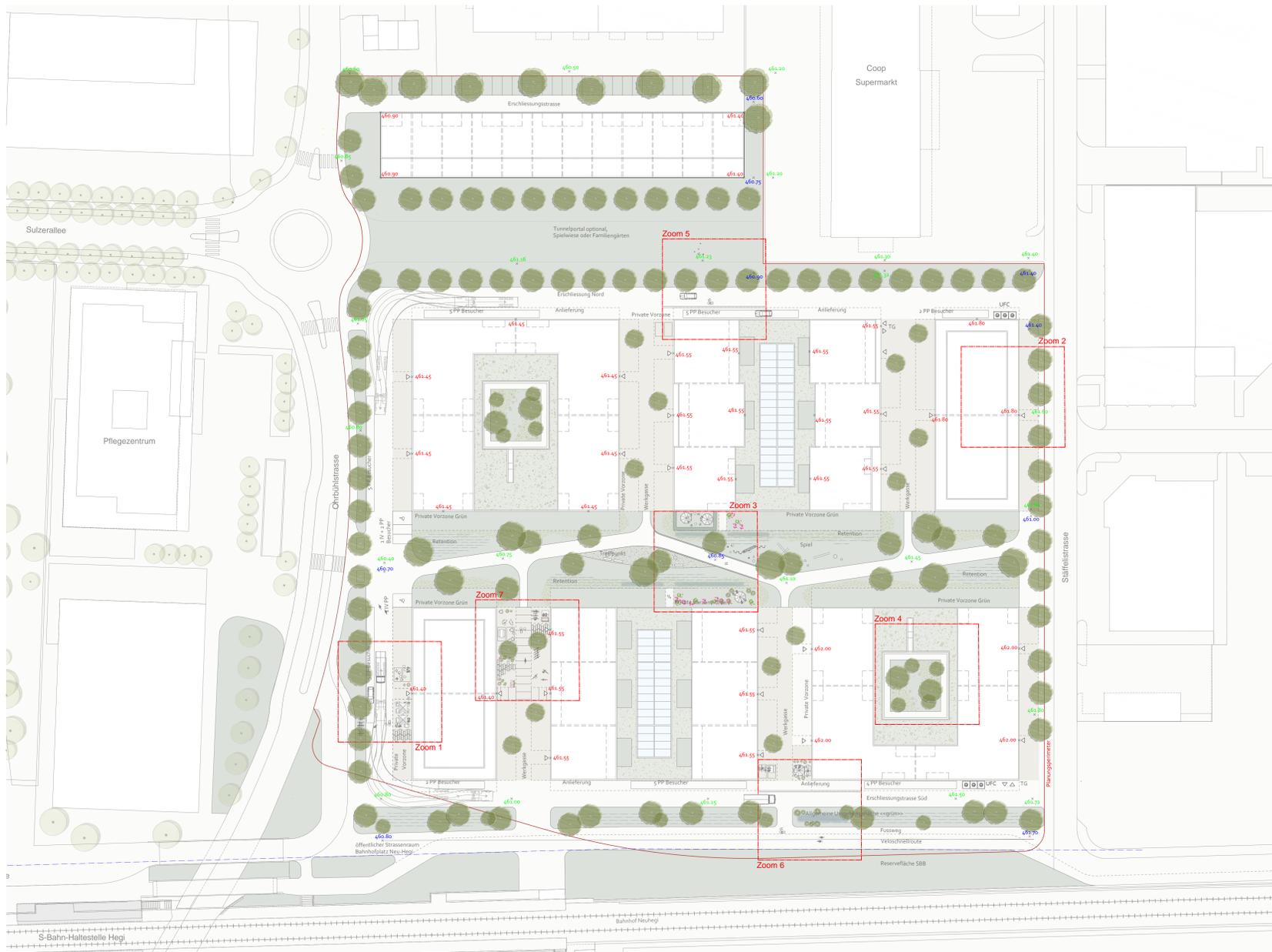
Vorschlag Regelwerk Privater Gestaltungsplan Baufeld 1:

<b>aGF</b>	Baufeld 1a: 4'300 m <sup>2</sup> (11%) Baufeld 1b: 18'400 m <sup>2</sup> (47%) Baufeld 1c: 16'500 m <sup>2</sup> (42%)  Total: 39'200 m <sup>2</sup> (100%)
<b>Nutzung Baufelder 1a, 1b + 1c</b>	Gewerbe: minimal 50%   maximal 70% Wohnen: minimal 30%   maximal 50% BGF Gewerbe pro funktionale Einheit max. 450 m <sup>2</sup>
<b>Zulässige Geschosse</b>	Vollgeschosse: min./max. 4 Attikageschoss: 1 gem. PBG erlaubt, in Fassadengestaltung eindeutig ablesbar Untergeschosse: max. 2
<b>Geschosshöhen</b>	Wenn möglich einheitliche Kote Erdgeschoss pro Teilbaubereich (B1, B2, B3, C1, C2, C3) Bruttogeschosshöhe Gewerbe im Erdgeschoss: mind. 4.80 m Zulässige Gebäudehöhe erhöht sich für jedes gewerblich genutzte Geschoss um 1.30 m
<b>Baulinien</b>	Begrenzungslinien: Begrenzungslinien «Kopfbauten» als Beschränkung von Vorbauten wie Balkonen, Erkern, Wintergärten u.ä. (Dachvorsprünge wie Vordächer dürfen max. 2 m über die Begrenzungslinien hinausragen)
<b>Begrenzungslinien</b>	Begrenzungslinien „Werkgassen“ und „Kopfbau“ begrenzen die maximalen Baubereiche Rücksprünge innerhalb Begrenzungslinien möglich, keine Vorbauten über Begrenzungslinien
<b>Kleinteiligkeit</b>	funktionale Einheiten müssen in der Fassadengestaltung ablesbar sein
<b>Erschliessung</b>	Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt im bezeichneten Bereich privater GP möglich Allgemeine Umgebungsfläche „grün“ kann in Einzelfällen über- und unterquert werden

Etaprierung:

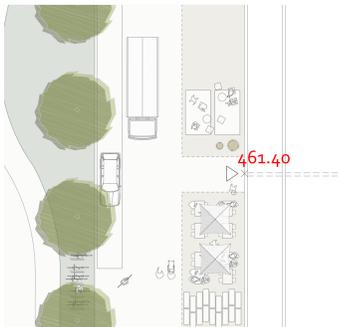


- Städtebaulich relevante Teilbaubereiche sollen (aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Interessen) zuerst entwickelt werden (C1, C2, C3 danach B3, B2, B1). Teilbaubereich A kann unabhängig davon realisiert werden.
- Um die vorgesehene Etappierung zu ermöglichen, kann die Stadt für die Parkierung Übergangslösungen bewilligen, z.B. bei Realisation C1 ein provisorisches oberirdisches Parkieren auf C3.
- Die unterirdischen Parkplätze und die Zugänge müssen bei jedem Teilbaubereich garantiert werden können.
- Die Tiefgarageneinfahrten müssen spätestens mit der Überbauung des letzten Teilbaubereichs erstellt und damit die unterirdische Parkierungsmöglichkeit fertiggestellt werden.
- Jeder Teilbaubereich soll grundsätzlich weiter unterteilt (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.



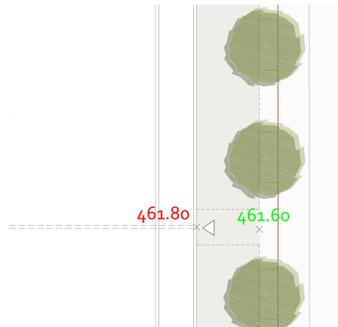
**Zoom 1 - Vorräume Ohrbühl- & Stäffelstrasse**

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



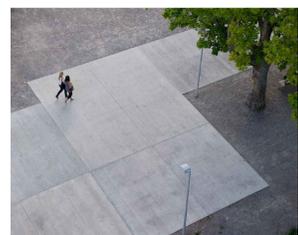
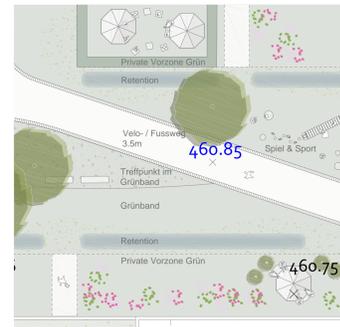
**Zoom 2 - Stäffelstrasse**

Um den Hochwasserabfluss zu gewährleisten, wurden zwischen B3 und der Stäffelstrasse zwei Varianten für die Vorzonen des Gebäudes geprüft. Das anfallende Hochwasser kann entweder mittels eines Kanals oder in einer offenen Rinne/Mulde abgeführt werden. Die Gestaltung der Vorzonen soll eng mit dem Gebäude, der Erdgeschossnutzung und der Umgebungsplanung entwickelt werden. Es gilt zwischen einer baulichen, breit zugänglichen Lösung mit einem Kanal mit Einlaufgitter, Mauer und Kolkschutz und einem offenen Gerinne mit Brücken abzuwägen. Die Bäume können entweder in Baumscheiben entlang des HWS Entlastungskanal oder dann im Trottoirbereich stehen.



**Zoom 3 - Grünband**

Der zentrale Grünraum wird als baumbestandener Siedlungsraum mit öffentlicher Durchwegung für Velo und Fussgänger mit Treffpunkten sowie Raum für Spiel ausgebildet. Die Versiegelung ist zu minimieren. Grosskronige, standortgerechte und mehrheitlich einheimische Baumpflanzungen durchziehen den Grünraum. Gemäss Gestaltungsplan sollen pro 250m<sup>2</sup> mindestens ein Baum gepflanzt werden. Für Meteorwasser von Dächern und Hartflächen sind Retentions- und Versickerungsflächen vorzusehen. Vor den Gebäuden können private Gärten/grüne Vorzonen zur Verfügung gestellt werden. Für die Trennung zwischen privaten und öffentlichen sowie halböffentlichen Bereichen sowie gegenüber Wegen sind einfache, transparente Einfriedungen oder Lebhäge bis 1.20 m zulässig. Diese Flächen sind so anzulegen und zu dimensionieren, dass die Querschnitte für den Hochwasserabfluss gewährleistet sind.



Grossformatige Betonplatten Zufahrt



Von Entwässerungsmulden umgebene Gebäude



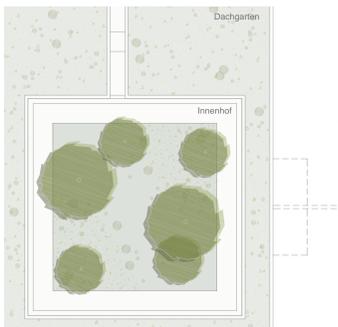
Gebäudeerschliessung über Brücken



Vorzonen Grünband Beispielbilder

**Zoom 4 - Dachgärten**

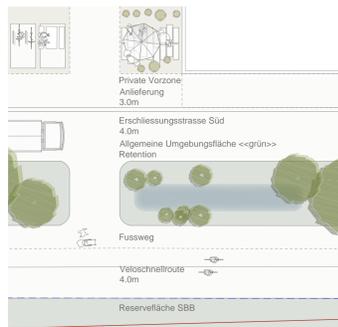
Private Gartenhöfe und Dachgärten ergänzen das Freiraumangebot. Dachflächen sind entweder als Aufenthaltsflächen, als Gründächer mit Retentionsvolumen oder zur Energiegewinnung bzw. in Kombination zu nutzen. Ausgenommen sind für unterliegende Hallen nötige Oblichter.



**Zoom 5 + 6 - Erschliessungsstrassen**

Die ausreichend breite Erschliessungsstrasse ist als Einbahnverbindung um das Grundstück vorgesehen und ermöglicht gebäudeseitlich die Anlieferung auch durch grössere LKW im Einbahnregime. Der Strassenraum ist grundsätzlich als durchgehende Belagsfläche konzipiert. Eine subtile Gliederung des Strassenraumes z.B. durch Rinnen ist denkbar.

Die Veloschnellroute wird zusammen mit einer Fusswegverbindung - wie im übergeordneten Gestaltungsplan festgelegt - entlang der Interessenslinie SBB geführt. Sie wird durch einen ebenfalls im übergeordneten Gestaltungsplan festgelegten - Grünstreifen von der Erschliessungsstrasse getrennt. Damit wird einerseits die Langsamverkehrsverbindung vom Anlieferungsverkehr entflechtet. Gleichzeitig dient der Grünstreifen der Versickerung von Oberflächenwasser und ermöglicht einen baumbestandenen Filter zwischen Bahngeländen und Baufeld.



**Zoom 7 - Werkasse / Private Vorzonen**

Die Werkassen und Vorräume zur Ohrbühl- bzw. Stäffelstrasse dienen der Feinerschliessung und bieten gleichzeitig die Möglichkeit der Nutzung durch die angrenzenden Erdgeschosse in den dafür vorgesehenen Vorzonen. Denkbar sind z.B. Aufenthaltsflächen oder Ausstellungs- bzw. Werkflächen unter freiem Himmel. Feste Einfriedungen oder Lebhäge sind nicht zulässig. Private Vorzonen werden grundsätzlich als Schotterrassen ausgebildet. Befestigte Bereiche sind mit Betonplatten in unterschiedlichen Formaten und mit verschiedenem Fugenbild zu gestalten.



Dachgärten Beispielbilder



Allgemeine Umgebungsfläche Grün mit Velo-/Fussweg

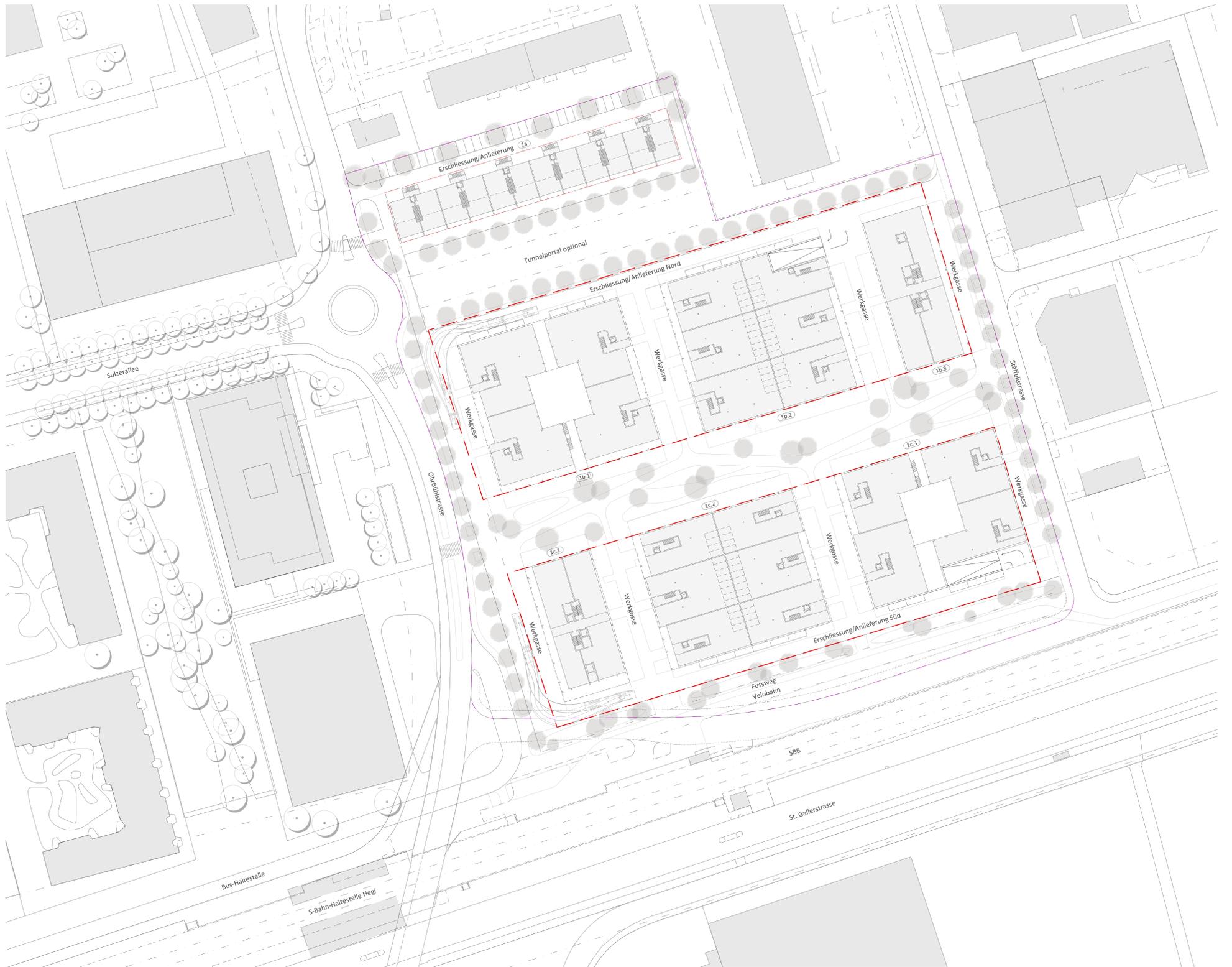


Vorzonen Werkassen Beispielbilder

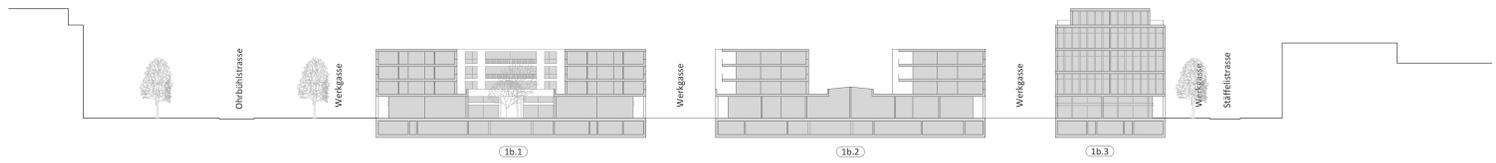


0 5 10 15

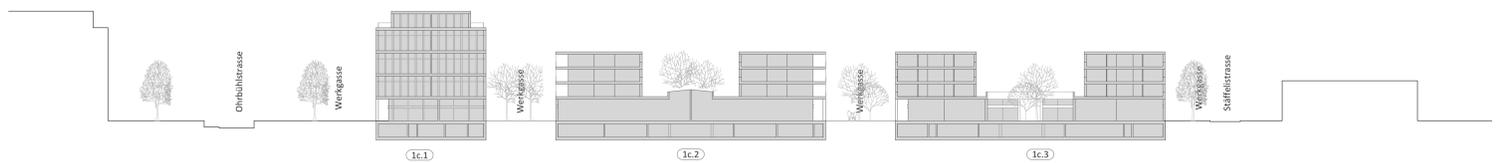
Situation Erdgeschoss



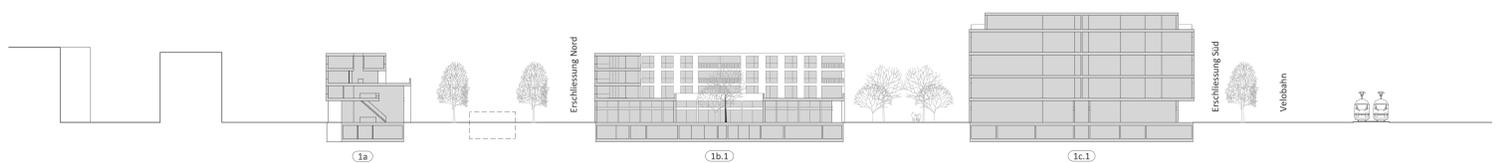
Schnitt Baufelder 1b.1 - 1b.2 - 1b.3



Schnitt Baufelder 1c.1 - 1c.2 - 1c.3



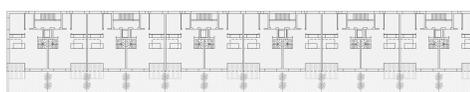
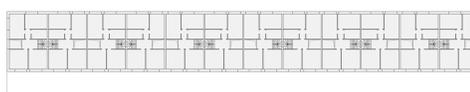
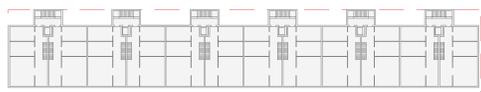
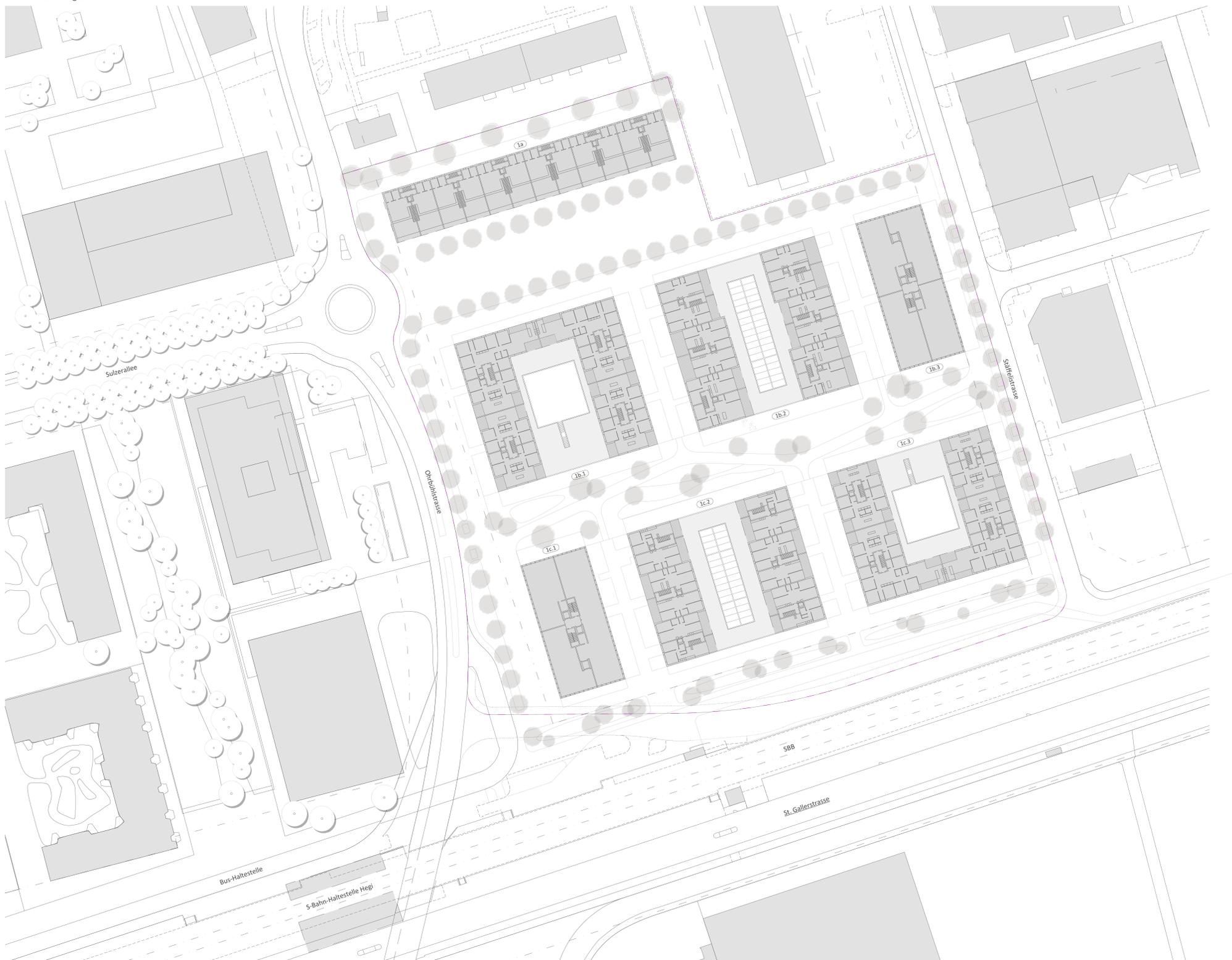
Schnitt Baufelder 1a - 1b.1 - 1c.1



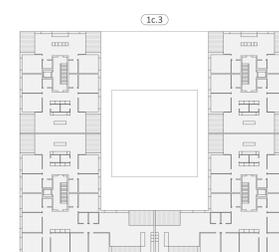
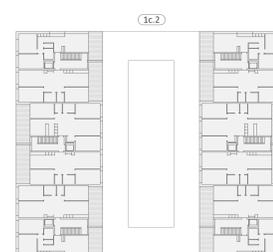
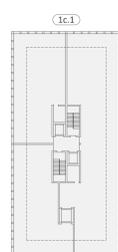
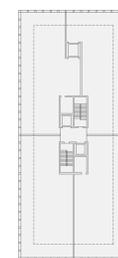
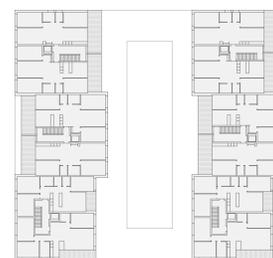
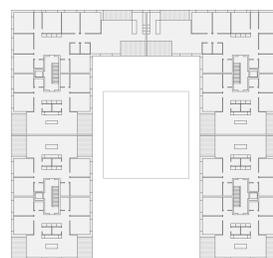
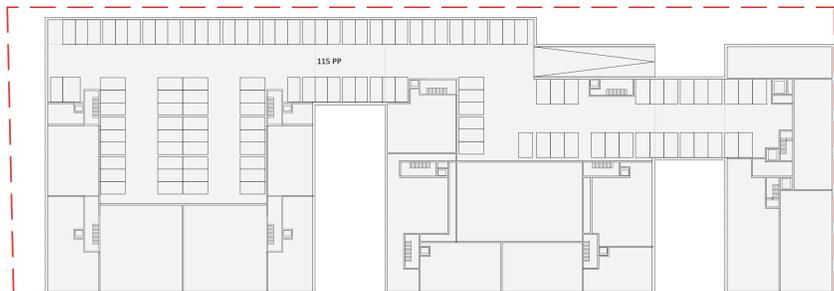
Ansicht Ohrbühlstrasse



Situation 1. Obergeschoss

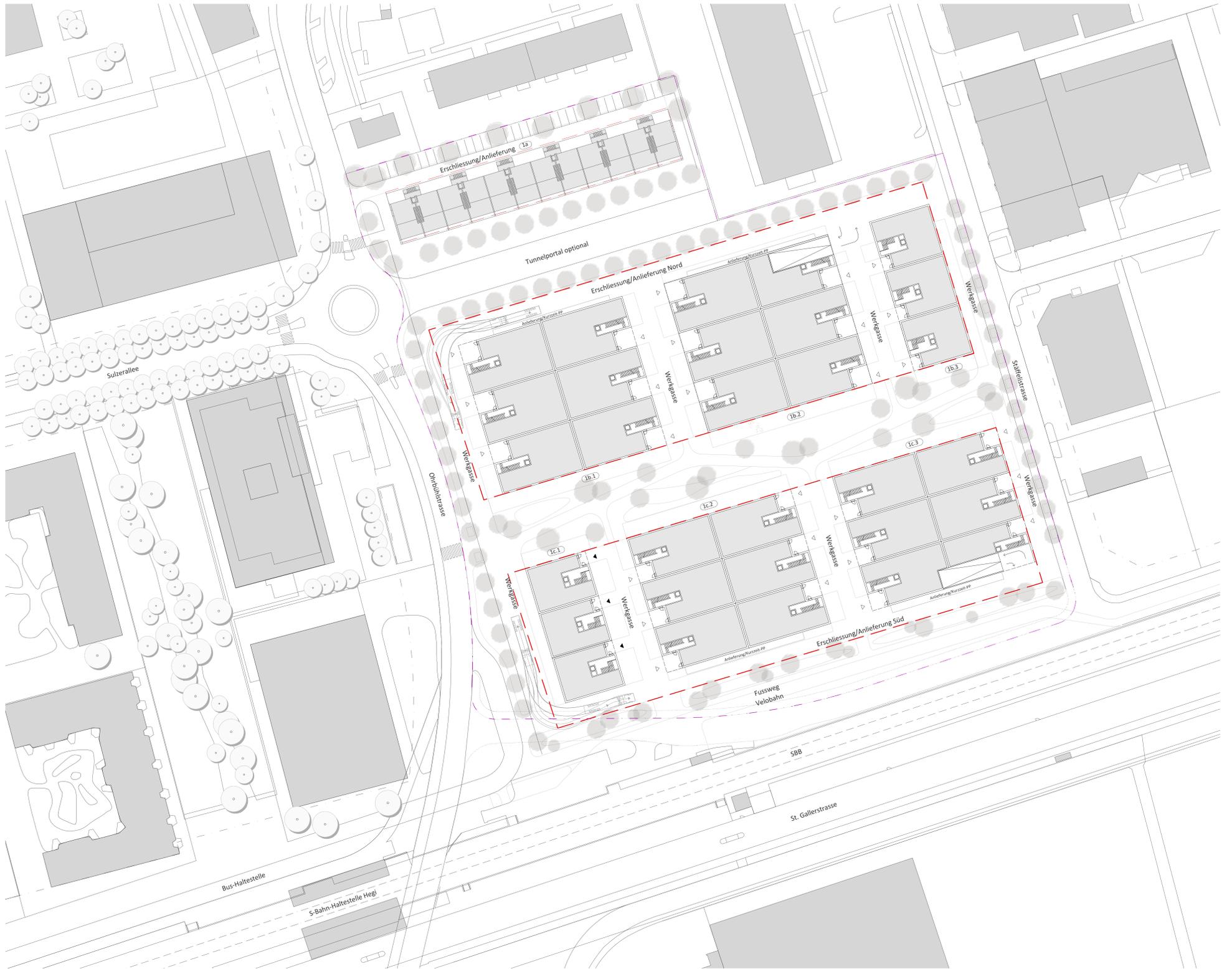


Baubereich öffentlicher Gestaltungsplan

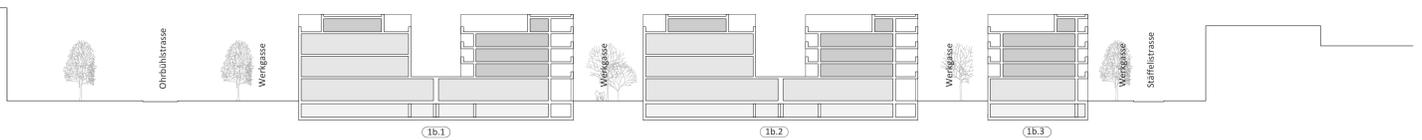


2. + 3. Obergeschoss (gedreht)

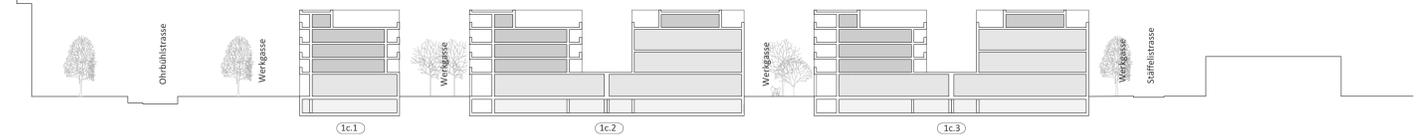
Situation Erdgeschoss



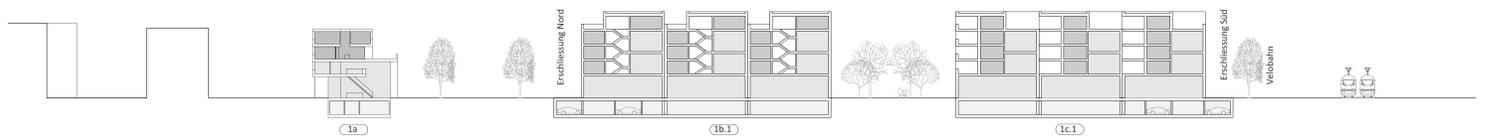
Schnitt Baufelder 1b.1 - 1b.2 - 1b.3



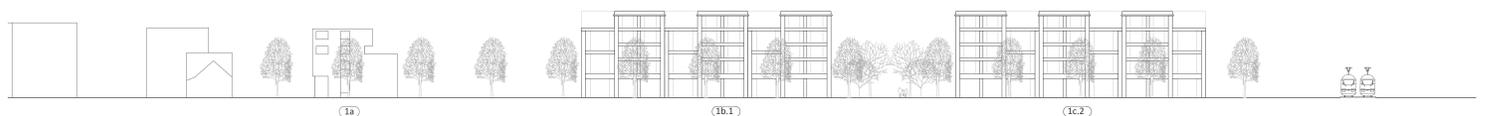
Schnitt Baufelder 1c.1 - 1c.2 - 1c.3



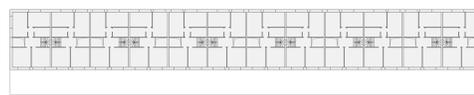
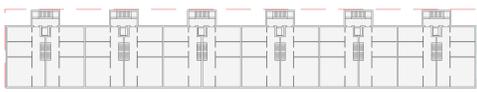
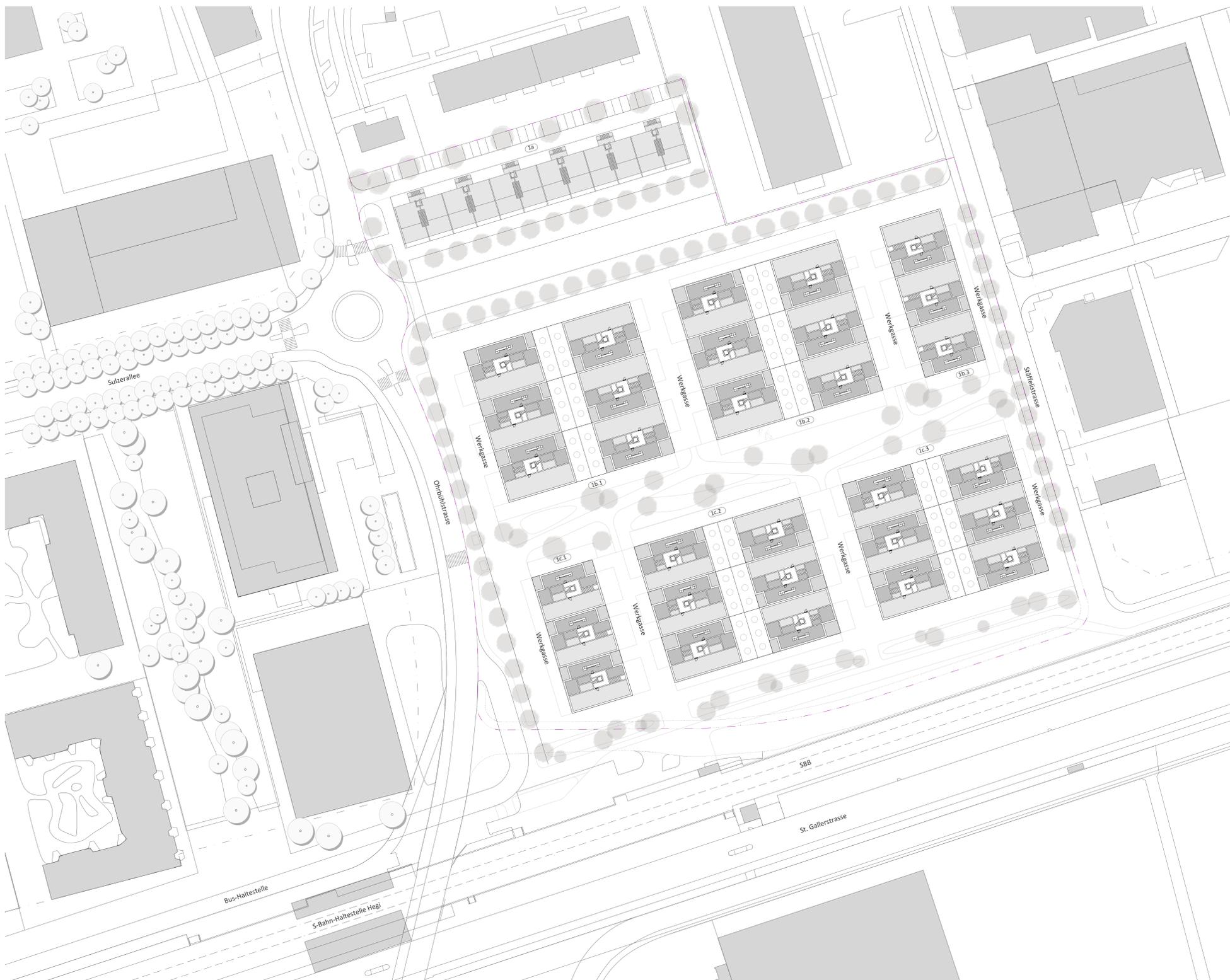
Schnitt Baufelder 1a - 1b.1 - 1c.1



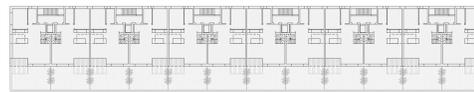
Ansicht Ohrbühlstrasse



Situation 1. Obergeschoss

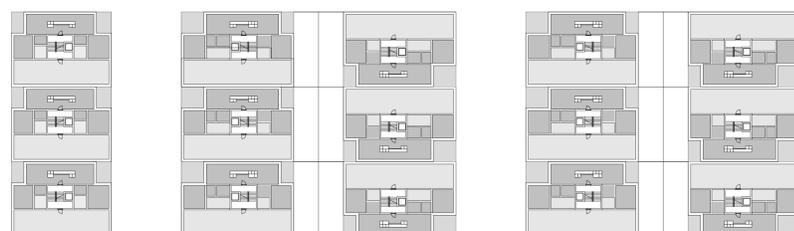
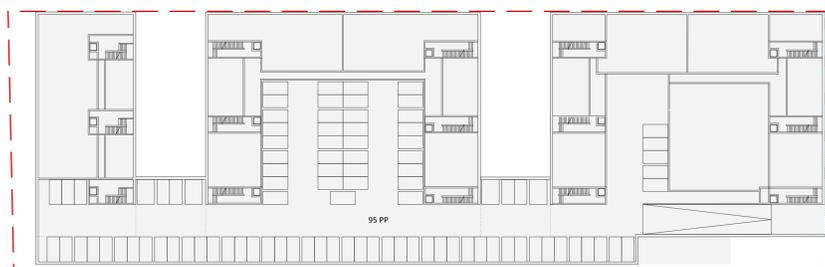


1a 3. OG



1a 2. OG

Baubereich öffentlicher Gestaltungsplan



2. + 3. Obergeschoss (gedreht)