



Erläuterungsbericht

30. Januar 2013

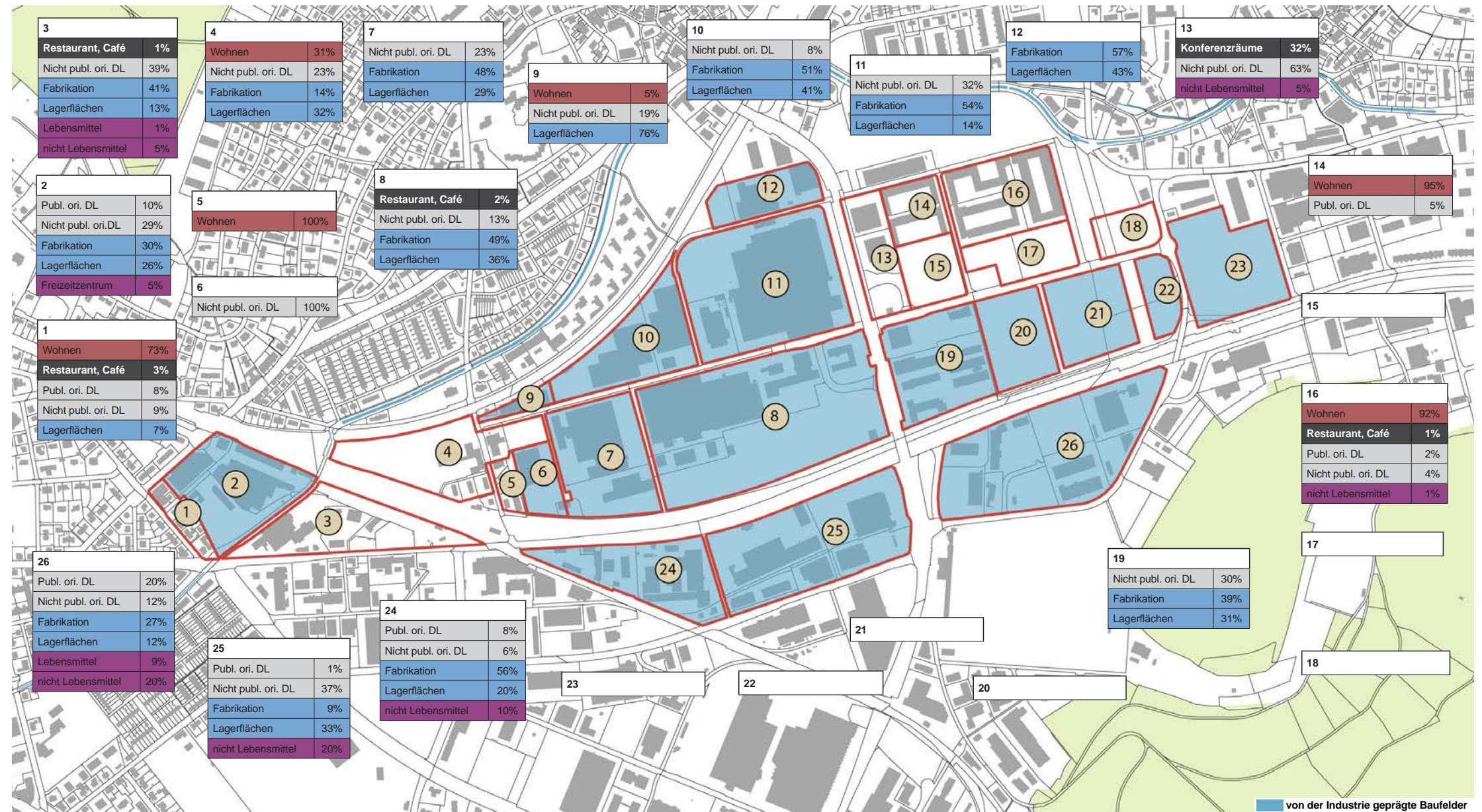
öffentliche Auflage

Planungszone Neuhegi-Grüze

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Zahlenmaterial Szenarien

Anhang A2.1: IST-Zustand, Stand: März 2013

Baufeld	Grundfläche [m ²]	Zone	AZ (1) / BMZ (2)	ÖV-Güteklasse (5)/ Reduktionsgebiet (4)	Bruttogeschossfläche [m ²]
1	6626	W4G	- / 3.5	A / A2	6500
2	33216	I1	- / 7	A / A2	29000
3	32088	Z3	200 / -	A / A2	15500
4	33886	W4G / R	- / 3.5	A / A2	7000
5	4472	W4G	- / 3.5	A / A2	5000
6	9413	I2	- / 9	A / B2	9000
7	35612	I2	- / 9	B / B2	23500
8	97011	I2	- / 9	B / B2	38500
9	3461	I2	- / 9	A / B2	2500
10	29925	I2	- / 9	B / B2	26500
11	65904	I2	- / 9	B / B2	47000
12	15511	I2	- / 9	B / B2	10500
13	17426	Z3	200 / -	B / B2	10000
14	11974	Z3	155 / -	B / B2	18500
15	12888	Z3	240 / -	B / B2	0
16	29427	Z3	200 / -	B / B2	56500
17	15637	Z3	200 / -	B / B2	0
18	9186	W3G	- / 2.7	B / B2	0
19	33340	I2	- / 9	B / B2	23000
20	20522	I2	- / 9	B / B2	0
21	22912	I2	- / 9	B / B2	0
22	8860	I2	- / 9	B / B2	0
23	32686	I2	- / 9	B / B2	0
24	31875	I2	- / 9	B / B2	30500
25	58311	I2	- / 9	B / B2	40000
26	68708	I2	- / 9	B / B	17000



Bemerkungen

- (1) AZ: Ausnutzungsziffer: Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
 (2) BMZ: Baumassenziffer: Verhältnis der Summe des anrechenbaren, oberirdischen Gebäudevolumen zum anrechenbaren Grundstücksfläche.
 (3) I2 Hallen: Die Zone «I2 Hallen» steht für eine Industriezone 2, welche überwiegend aus grossen Industriehallen besteht. Die mittlere Geschosshöhe beträgt hier 8 Meter. Für die übrigen Zonen I2 wird eine mittlere Geschosshöhe von 4 Metern angenommen.
 (4) Reduktionsgebiete (RG): Dient als Grundlage zur Parkplatzberechnung bei Baugesuchen gemäss der Revision der Parkplatzverordnung. Die ÖV-Güteklassen bilden die Grundlage für die Abgrenzung der Reduktionsgebiete. Zusätzlich berücksichtigt werden zonenrechtliche Gegebenheiten, Grundstücksgrenzen, die Topografie sowie beschlossene oder gemäss Richtplan geplante Ausbauten; wie z.B. die IV. Teilergänzung der Bahn, der Ausbau der städtischen Buslinien und lokale Wegerschliessungen. Berechnung: Gemäss Entwurf Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich.
 (5) ÖV-Güteklassenplan (GK): Dient als Grundlage zur Parkplatzberechnung bei Baugesuchen gemäss Dienstanweisung des Stadtrats vom 2. Februar 2011. Berechnung: Gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997. Datenbasis: Busfahrpläne Sommer 2012, Bahnfahrpläne inkl. 4. Teilergänzung, Hauptlastrichtung Hauptbahnhof.
 Plangrundlagen: Vermessungsamt Winterthur

Plan der Reduktionsgebiete (4)



ÖV-Güteklassenplan (5)

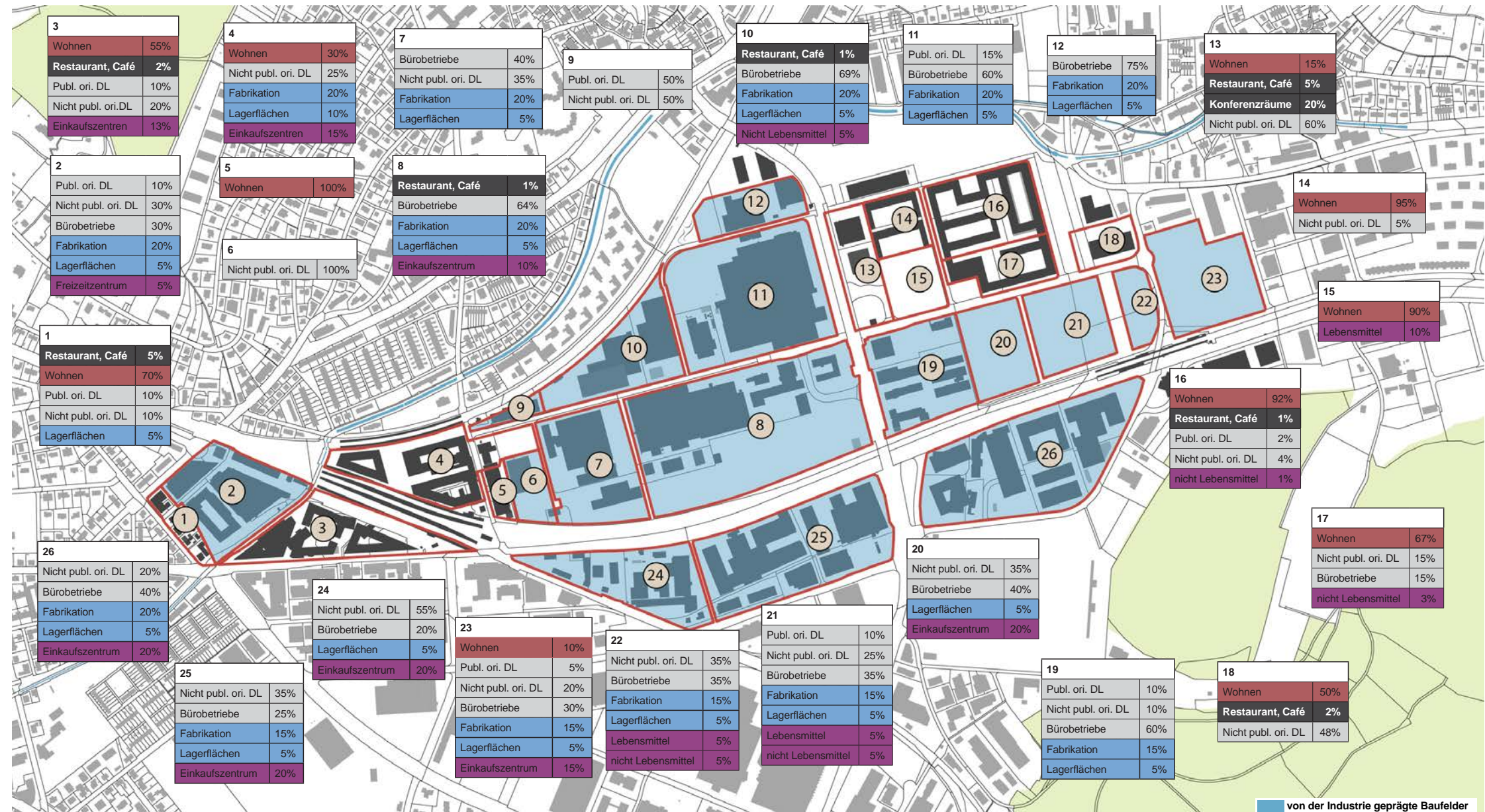


Zonenplan (aktuelle Zonierung)



Anhang A2.2: Szenario 0 (Szenario mit bestehender Zonierung), Stand: März 2013

Baufeld	Grundfläche [m2]	Anteil Erschliessungsflächen [%]	Zone	AZ (1) / BMZ (2)	Ausnutzungsgrad [%]	ÖV-Güteklasse (5) / Reduktionsgebiet (4)	Geschosshöhe [m]	Bruttogeschossfläche [m2]
1	6626	5%	W4G	- / 3.5	95%	A / A2	3.5	5500
2	33216	10%	I1	- / 7	75%	A / A2	4	35500
3	32088	10%	Z3	200 / -	100%	A / A2	-	57500
4	33886	10%	W4G/R	- / 3.5	40%	A / A2	3.5	11000
5	4472	0%	W4G	- / 3.5	90%	A / A2	3.5	3500
6	9413	0%	I2	- / 9	90%	A / B2	4	17000
7	35612	5%	I2	- / 9	80%	B / B2	4	55000
8	97011	5%	I2	- / 9	80%	B / B2	4	149500
9	3461	0%	I2	- / 9	80%	A / B2	4	5500
10	29925	0%	I2	- / 9	80%	B / B2	4	48500
11	65904	0%	I2 Hallen (3)	- / 9	70%	B / B2	8	46500
12	15511	0%	I2	- / 9	80%	B / B2	4	25000
13	17426	10%	Z3	200 / -	100%	B / B2	-	31500
14	11974	0%	Z3	155 / -	100%	B / B2	-	18500
15	12888	0%	Z3	240 / -	100%	B / B2	-	31000
16	29427	0%	Z3	200 / -	100%	B / B2	-	59000
17	15637	0%	Z3	200 / -	100%	B / B2	-	31500
18	9186	0%	W3G	- / 2.7	90%	B / B2	3.5	5500
19	33340	5%	I2	- / 9	90%	B / B2	4	57500
20	20522	0%	I2	- / 9	90%	B / B2	4	37500
21	22912	0%	I2	- / 9	90%	B / B2	4	41500
22	8860	0%	I2	- / 9	90%	B / B2	4	16000
23	32686	5%	I2	- / 9	80%	B / B2	4	50500
24	31875	5%	I2 Hallen (3)	- / 9	70%	B / B2	8	21500
25	58311	5%	I2	- / 9	80%	B / B2	4	89500
26	68708	5%	I2	- / 9	80%	B / B	4	105500



Bemerkungen

- AZ: Ausnutzungsnummer: Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
 - BMZ: Baumassenziffer: Verhältnis der Summe des anrechenbaren, oberirdischen Gebäudevolumen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
 - I2 Hallen: Die Zone «I2 Hallen» steht für eine Industriezone 2, welche überwiegend aus grossen Industriehallen besteht. Die mittlere Geschosshöhe beträgt hier 8 Meter. Für die übrigen Zonen I2 wird eine mittlere Geschosshöhe von 4 Metern angenommen.
 - Reduktionsgebiete (RG): Dient als Grundlage zur Parkplatzberechnung bei Baugesuchen gemäss der Revision der Parkplatzverordnung. Die ÖV-Güteklassen bilden die Grundlage für die Abgrenzung der Reduktionsgebiete. Zusätzlich berücksichtigt werden zonenrechtliche Gegebenheiten, Grundstücksgrenzen, die Topografie sowie beschlossene oder gemäss Richtplan geplante Ausbauten; wie z.B. die IV. Teilergänzung der Bahn, der Ausbau der städtischen Buslinien und lokale Wegerschliessungen. Berechnung: Gemäss Entwurf Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich.
 - ÖV-Güteklassenplan (GK): Dient als Grundlage zur Parkplatzberechnung bei Baugesuchen gemäss Dienstanweisung des Stadtrats vom 2. Februar 2011. Berechnung: Gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997. Datenbasis: Busfahrpläne Sommer 2012, Bahnfahrpläne inkl. 4. Teilergänzung, Hauptlastrichtung Hauptbahnhof.
- Plangrundlagen: Vermessungsamt Winterthur

Plan der Reduktionsgebiete (4)



ÖV-Güteklassenplan (5)

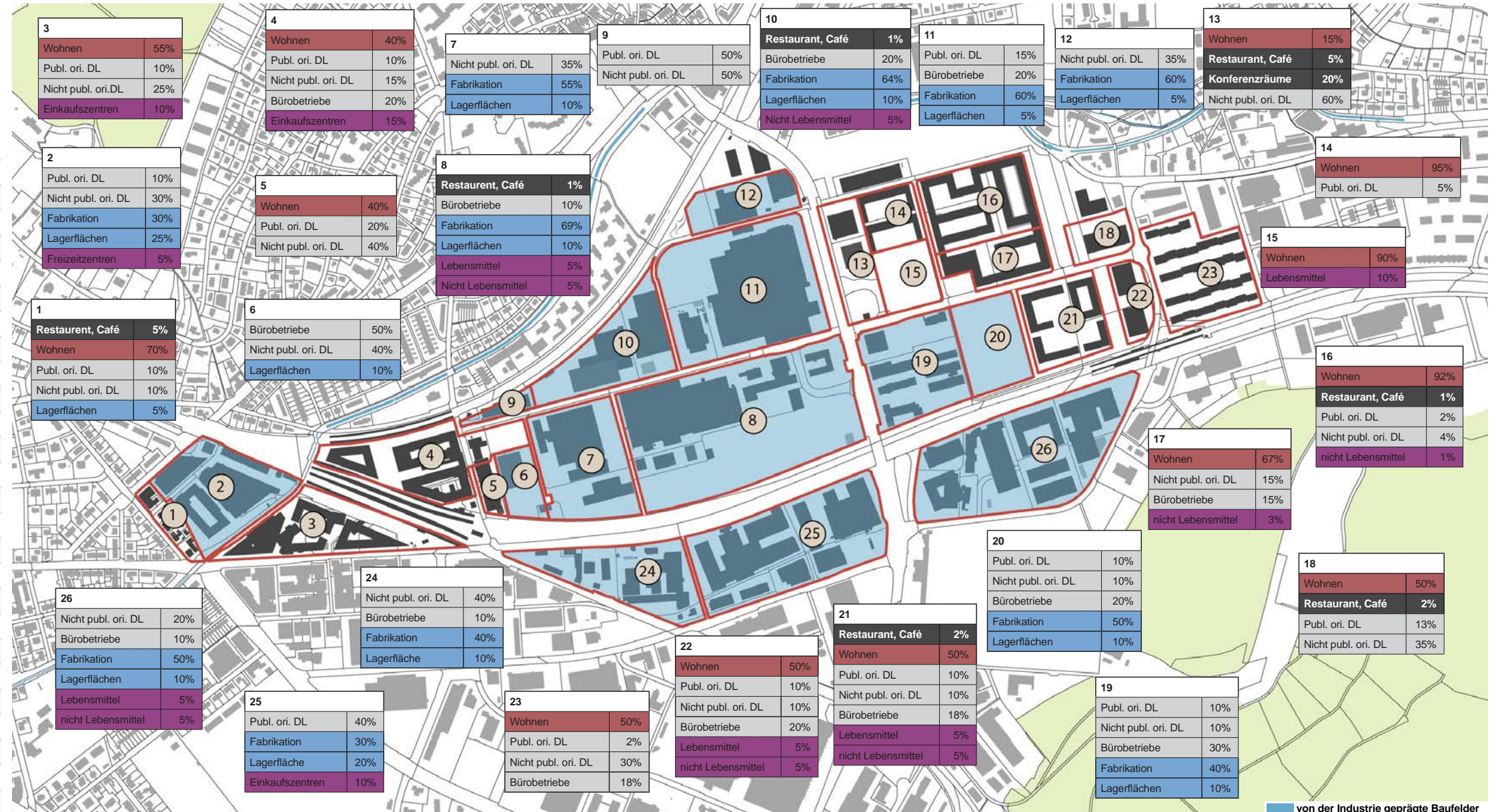


Zonenplan (heutige Zonierung)



Anhang A2.3: Szenario Produktion (Zielzustand: Referenzszenario), Stand: März 2013

Baufeld	Grundfläche [m ²]	Anteil Erschliessungsflächen [%]	Zone	AZ (1) / BMZ (2)	Ausnutzungsgrad [%]	ÖV-Güteklasse (5) / Reduktionsgebiet (4)	Geschosshöhe [m]	Bruttogeschossfläche [m ²]
1	6626	5%	W4G	- / 3.5	90%	A / A2	3.5	5000
2	33216	10%	I1	- / 7	50%	A / A2	4	23500
3	32088	10%	Z6 GP	210 / -	100%	A / A2	-	60500
4	33886	10%	Z6 GP	200 / -	100%	A / A2	-	61000
5	4472	0%	W4G	- / 3.5	90%	A / A2	3.5	3500
6	9413	0%	I2	- / 9	90%	A / B2	4	17000
7	35612	5%	I2	- / 9	60%	B / B2	4	41000
8	97011	5%	I2 Hallen (3)	- / 9	40%	B / B2	8	37500
9	3461	0%	I2	- / 9	60%	A / B2	4	4000
10	29925	0%	I2	- / 9	50%	B / B2	4	30500
11	65904	0%	I2 Hallen (3)	- / 9	40%	B / B2	8	26500
12	15511	0%	I2	- / 9	50%	B / B2	4	15500
13	17426	10%	Z3	200 / -	100%	B / B2	-	31500
14	11974	0%	Z3	155 / -	100%	B / B2	-	18500
15	12888	0%	Z3	240 / -	100%	B / B2	-	31000
16	29427	0%	Z3	200 / -	100%	B / B2	-	59000
17	15637	0%	Z3	200 / -	100%	B / B2	-	31500
18	9186	0%	Z7 GP	250 / -	90%	B / B2	-	20500
19	33340	5%	I2	- / 9	60%	B / B2	4	38500
20	20522	0%	I2	- / 9	60%	B / B2	4	25000
21	22912	0%	Z7 GP	250 / -	100%	B / B2	-	57500
22	8860	0%	Z5 GP	210 / -	100%	B / B2	-	18500
23	32686	5%	W4G GP	- / 4.4	90%	B / B2	3.5	31500
24	31875	5%	I2 Hallen (3)	- / 9	40%	B / B2	8	12500
25	58311	5%	I2	- / 9	50%	B / B2	4	56000
26	68708	5%	I2	- / 9	50%	B / B	4	66000



Bemerkungen

- AZ: Ausnutzungsnummer: Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu anrechenbaren Grundstücksfläche.
 - BMZ: Baumassenziffer: Verhältnis der Summe des anrechenbaren, oberirdischen Gebäudevolumen zu anrechenbaren Grundstücksfläche.
 - I2 Hallen: Die Zone «I2 Hallen» steht für eine Industriezone 2, welche überwiegend aus grossen Industriehallen besteht. Die mittlere Geschosshöhe beträgt hier 8 Meter. Für die übrigen Zonen I2 wird eine mittlere Geschosshöhe von 4 Metern angenommen.
 - Reduktionsgebiete (RG): Dient als Grundlage zur Parkplatzberechnung bei Baugesuchen gemäss der Revision der Parkplatzverordnung. Die ÖV-Güteklassen bilden die Grundlage für die Abgrenzung der Reduktionsgebiete. Zusätzlich berücksichtigt werden zonenrechtliche Gegebenheiten, Grundstücksgrenzen, die Topografie sowie beschlossene oder gemäss Richtplan geplante Ausbauten; wie z.B. die IV. Teilergänzung der Bahn, der Ausbau der städtischen Buslinien und lokale Wegerschliessungen. Berechnung: Gemäss Entwurf Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich.
 - ÖV-Güteklassenplan (GK): Dient als Grundlage zur Parkplatzberechnung bei Baugesuchen gemäss Dienstanweisung des Stadtrats vom 2. Februar 2011. Berechnung: Gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997. Datenbasis: Busfahrpläne Sommer 2012, Bahnfahrpläne inkl. 4. Teilergänzung, Hauptlastrichtung Hauptbahnhof.
- Plangrundlagen: Vermessungsamt Winterthur

Plan der Reduktionsgebiete (4)



ÖV-Güteklassenplan (5)

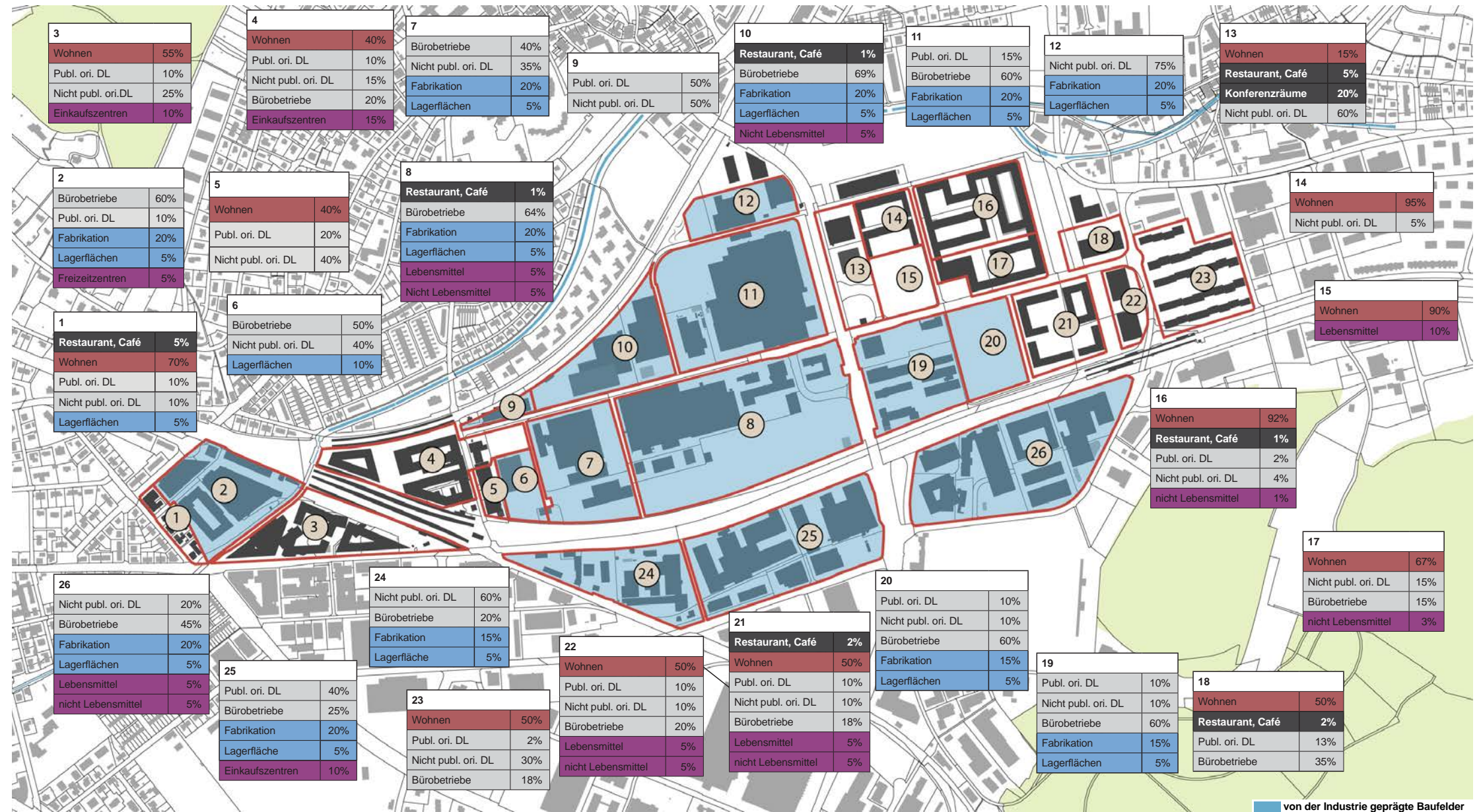


Zonenplan (neue Zonierung)



Anhang A2.4: Szenario Büro / Dienstleistung, Stand: März 2013

Baufeld	Grundfläche [m ²]	Anteil Erschliessungsflächen [%]	Zone	AZ (1) / BMZ (2)	Ausnutzungsgrad [%]	ÖV-Güteklasse (5) / Reduktionsgebiet (4h)	Geschosshöhe [m]	Bruttogeschossfläche [m ²]
1	6626	5%	W4G	- / 3.5	90%	A / A2	3.5	5000
2	33216	10%	I1	- / 7	75%	A / A2	4	35500
3	32088	10%	Z6 GP	210 / -	100%	A / A2	-	60500
4	33886	10%	Z6 GP	200 / -	100%	A / A2	-	61000
5	4472	0%	W4G	- / 3.5	90%	A / A2	3.5	3500
6	9413	0%	I2	- / 9	90%	A / B2	4	17000
7	35612	5%	I2	- / 9	80%	B / B2	4	55000
8	97011	5%	I2 Hallen (3)	- / 9	70%	B / B2	8	65500
9	3461	0%	I2	- / 9	80%	A / B2	4	5500
10	29925	0%	I2	- / 9	75%	B / B2	4	45500
11	65904	0%	I2 Hallen (3)	- / 9	70%	B / B2	8	46500
12	15511	0%	I2	- / 9	80%	B / B2	4	25000
13	17426	10%	Z3	200 / -	100%	B / B2	-	31500
14	11974	0%	Z3	255 / -	100%	B / B2	-	18500
15	12888	0%	Z3	240 / -	100%	B / B2	-	31000
16	29427	0%	Z3	200 / -	100%	B / B2	-	59000
17	15637	0%	Z3	200 / -	100%	B / B2	-	31500
18	9186	0%	Z7 GP	250 / -	100%	B / B2	-	23000
19	33340	5%	I2	- / 9	90%	B / B2	4	57500
20	20522	0%	I2	- / 9	90%	B / B2	4	37500
21	22912	0%	Z7 GP	250 / -	100%	B / B2	-	57500
22	8860	0%	Z5 GP	210 / -	100%	B / B2	-	18500
23	32686	5%	W4G GP	- / 4.4	90%	B / B2	3.5	31500
24	31875	5%	I2 Hallen (3)	- / 9	70%	B / B2	8	21500
25	58311	5%	I2	- / 9	80%	B / B2	4	89500
26	68708	5%	I2	- / 9	80%	B / B	4	105500



Bemerkungen

- AZ: Ausnutzungsnummer: Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
 - BMZ: Baumassenziffer: Verhältnis der Summe des anrechenbaren, oberirdischen Gebäudevolumen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
 - I2 Hallen: Die Zone «I2 Hallen» steht für eine Industriezone 2, welche überwiegend aus grossen Industriehallen besteht. Die mittlere Geschosshöhe beträgt hier 8 Meter. Für die übrigen Zonen I2 wird eine mittlere Geschosshöhe von 4 Metern angenommen.
 - Reduktionsgebiete (RG): Dient als Grundlage zur Parkplatzberechnung bei Baugesuchen gemäss der Revision der Parkplatzverordnung. Die ÖV-Güteklassen bilden die Grundlage für die Abgrenzung der Reduktionsgebiete. Zusätzlich berücksichtigt werden zonenrechtliche Gegebenheiten, Grundstücksgrenzen, die Topografie sowie beschlossene oder gemäss Richtplan geplante Ausbauten; wie z.B. die IV. Teilergänzung der Bahn, der Ausbau der städtischen Buslinien und lokale Wegerschliessungen. Berechnung: Gemäss Entwurf Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich.
 - ÖV-Güteklassenplan (GK): Dient als Grundlage zur Parkplatzberechnung bei Baugesuchen gemäss Dienstanweisung des Stadtrats vom 2. Februar 2011. Berechnung: Gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997. Datenbasis: Busfahrpläne Sommer 2012, Bahnfahrpläne inkl. 4. Teilergänzung, Hauptlastrichtung Hauptbahnhof.
- Plangrundlagen: Vermessungsamt Winterthur

Plan der Reduktionsgebiete (4)



ÖV-Güteklassenplan (5)

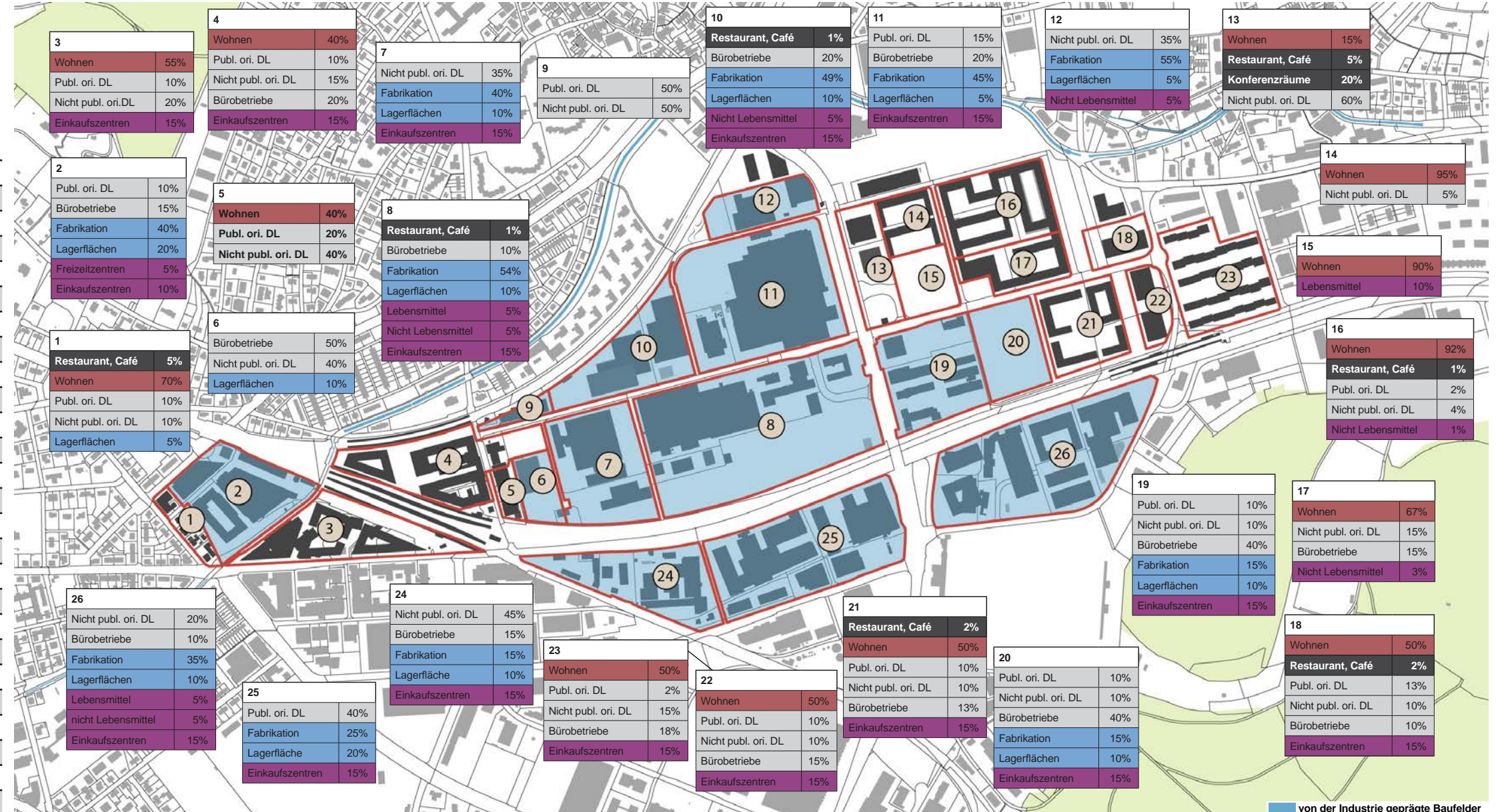


Zonenplan (neue Zonierung)



Anhang A2.5: Szenario Einkauf, Stand: März 2013

Baufeld	Grundfläche [m ²]	Anteil Erschliessungsflächen [%]	Zone	AZ (1) / BMZ (2)	Ausnutzungsgrad [%]	ÖV-Güteklasse (5)/ Reduktionsgebiet (4)	Geschosshöhe [m]	Bruttogeschossfläche [m ²]
1	6626	5%	W4G	- / 3.5	90%	A / A2	3.5	5000
2	33216	10%	I1	- / 7	55%	A / A2	4	26000
3	32088	10%	Z6 GP	210 / -	100%	A / A2	-	60500
4	33886	10%	Z6 GP	200 / -	100%	A / A2	-	61000
5	4472	0%	W4G	- / 3.5	90%	A / A2	3.5	3500
6	9413	0%	I2	- / 9	90%	A / B2	4	17000
7	35612	5%	I2	- / 9	65%	B / B2	4	44500
8	97011	5%	I2 Hallen (3)	- / 9	45%	B / B2	8	42000
9	3461	0%	I2	- / 9	60%	A / B2	4	4000
10	29925	0%	I2	- / 9	55%	B / B2	4	33500
11	65904	0%	I2 Hallen (3)	- / 9	45%	B / B2	8	30000
12	15511	0%	I2	- / 9	65%	B / B2	4	20500
13	17426	10%	Z3	200 / -	100%	B / B2	-	31500
14	11974	0%	Z3	155 / -	100%	B / B2	-	18500
15	12888	0%	Z3	240 / -	100%	B / B2	-	31000
16	29427	0%	Z3	200 / -	100%	B / B2	-	59000
17	15637	0%	Z3	200 / -	100%	B / B2	-	31500
18	9186	0%	Z7 GP	250 / -	100%	B / B2	-	23000
19	33340	5%	I2	- / 9	65%	B / B2	4	41500
20	20522	0%	I2	- / 9	65%	B / B2	4	27000
21	22912	0%	Z7 GP	250 / -	100%	B / B2	-	57500
22	8860	0%	Z5 GP	210 / -	100%	B / B2	-	18500
23	32686	5%	W4G GP	- / 4.4	90%	B / B2	3.5	31500
24	31875	5%	I2 Hallen (3)	- / 9	45%	B / B2	8	14000
25	58311	5%	I2	- / 9	60%	B / B2	4	67500
26	68708	5%	I2	- / 9	60%	B / B	4	79500



Bemerkungen

- AZ: Ausnutzungsnummer: Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
 - BMZ: Baumassenziffer: Verhältnis der Summe des anrechenbaren, oberirdischen Gebäudevolumen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
 - I2 Hallen: Die Zone «I2 Hallen» steht für eine Industriezone 2, welche überwiegend aus grossen Industriehallen besteht. Die mittlere Geschosshöhe beträgt hier 8 Meter. Für die übrigen Zonen I2 wird eine mittlere Geschosshöhe von 4 Metern angenommen.
 - Reduktionsgebiete (RG): Dient als Grundlage zur Parkplatzberechnung bei Baugesuchen gemäss der Revision der Parkplatzverordnung. Die ÖV-Güteklassen bilden die Grundlage für die Abgrenzung der Reduktionsgebiete. Zusätzlich berücksichtigt werden zonenrechtliche Gegebenheiten, Grundstücksgrenzen, die Topografie sowie beschlossene oder gemäss Richtplan geplante Ausbauten; wie z.B. die IV. Teilergänzung der Bahn, der Ausbau der städtischen Buslinien und lokale Wegerschliessungen. Berechnung: Gemäss Entwurf Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich.
 - ÖV-Güteklassenplan (GK): Dient als Grundlage zur Parkplatzberechnung bei Baugesuchen gemäss Dienstanweisung des Stadtrats vom 2. Februar 2011. Berechnung: Gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997. Datenbasis: Busfahrpläne Sommer 2012, Bahnfahrpläne inkl. 4. Teilergänzung, Hauptlastrichtung Hauptbahnhof.
- Plangrundlagen: Vermessungsamt Winterthur

Plan der Reduktionsgebiete (4)



ÖV-Güteklassenplan (5)

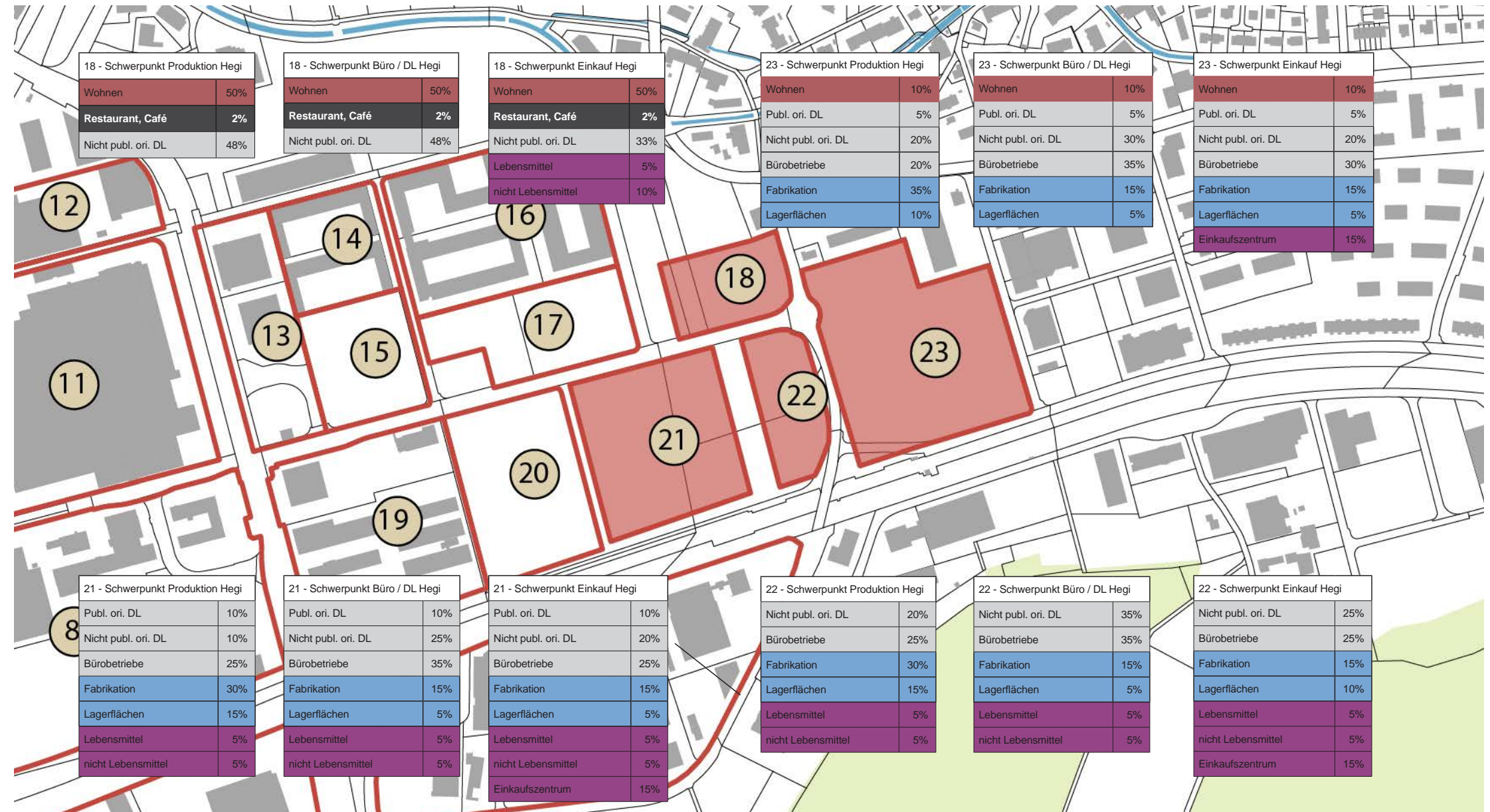


Zonenplan (neue Zonierung)



Anhang A2.6: Szenarien Umfeld Bahnhof Hegi, Stand: März 2013

Baufeld	Grundfläche [m ²]	Anteil Erschliessungsflächen [%]	Zone	AZ (1) / BMZ (2)	Ausnützungsgrad [%]	ÖV-Güteklasse (5) / Reduktionsgebiet (4)	Geschosshöhe [m]	Bruttogeschossfläche [m ²]
Szenario Produktion (Zonierung gemäss Planung)								
18	9186	0%	Z7 GP	250 / -	90%	B / B2	-	20500
21	22912	0%	Z7 GP	250 / -	100%	B / B2	-	57500
22	8860	0%	Z5 GP	210 / -	100%	B / B2	-	18500
23	32686	5%	W4G GP	- / 4.4	90%	B / B2	3.5	31500
Szenario 0 (Heutige Zonierung, Schwerpunkt Produktion)								
18	9186	0%	W3G	- / 2.7	90%	B / B2	3.5	5500
21	22912	0%	I2 Hallen	- / 9	60%	B / B2	8	14000
22	8860	0%	I2	- / 9	60%	B / B2	4	11000
23	32686	5%	I2	- / 9	60%	B / B2	4	37500
Szenario 0 (Heutige Zonierung, Schwerpunkt Büro und DL)								
18	9186	0%	W3G	- / 2.7	90%	B / B2	3.5	5500
21	22912	0%	I2	- / 9	90%	B / B2	4	42000
22	8860	0%	I2	- / 9	90%	B / B2	4	16000
23	32686	5%	I2	- / 9	90%	B / B2	4	56500
Szenario 0 (Heutige Zonierung, Schwerpunkt Einkauf)								
18	9186	0%	W3G	- / 2.7	90%	B / B2	3.5	5500
21	22912	0%	I2	- / 9	80%	B / B2	4	37000
22	8860	0%	I2	- / 9	80%	B / B2	4	14500
23	32686	5%	I2	- / 9	80%	B / B2	4	50500



Bemerkungen

- AZ: Ausnützungsziffer: Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
 - BMZ: Baumassenziffer: Verhältnis der Summe des anrechenbaren, oberirdischen Gebäudevolumen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
 - I2 Hallen: Die Zone «I2 Hallen» steht für eine Industriezone 2, welche überwiegend aus grossen Industriehallen besteht. Die mittlere Geschosshöhe beträgt hier 8 Meter. Für die übrigen Zonen I2 wird eine mittlere Geschosshöhe von 4 Metern angenommen.
 - Reduktionsgebiete (RG): Dient als Grundlage zur Parkplatzberechnung bei Baugesuchen gemäss der Revision der Parkplatzverordnung. Die ÖV-Güteklassen bilden die Grundlage für die Abgrenzung der Reduktionsgebiete. Zusätzlich berücksichtigt werden zonenrechtliche Gegebenheiten, Grundstücksgrenzen, die Topografie sowie beschlossene oder gemäss Richtplan geplante Ausbauten; wie z.B. die IV. Teilergänzung der Bahn, der Ausbau der städtischen Buslinien und lokale Wegerschliessungen. Berechnung: Gemäss Entwurf Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich.
 - ÖV-Güteklassenplan (GK): Dient als Grundlage zur Parkplatzberechnung bei Baugesuchen gemäss Dienstanweisung des Stadtrats vom 2. Februar 2011. Berechnung: Gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997. Datenbasis: Busfahrpläne Sommer 2012, Bahnfahrpläne inkl. 4. Teilergänzung, Hauptlastrichtung Hauptbahnhof.
- Plangrundlagen: Vermessungsamt Winterthur

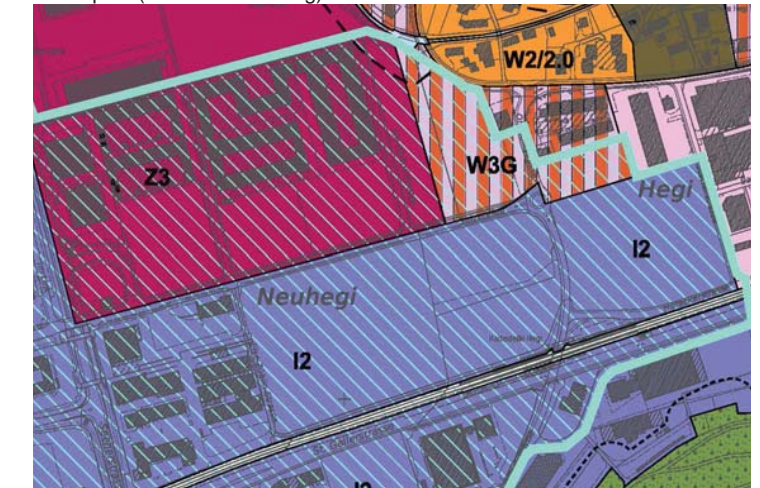
Plan der Reduktionsgebiete (4)



ÖV-Güteklassenplan (5)

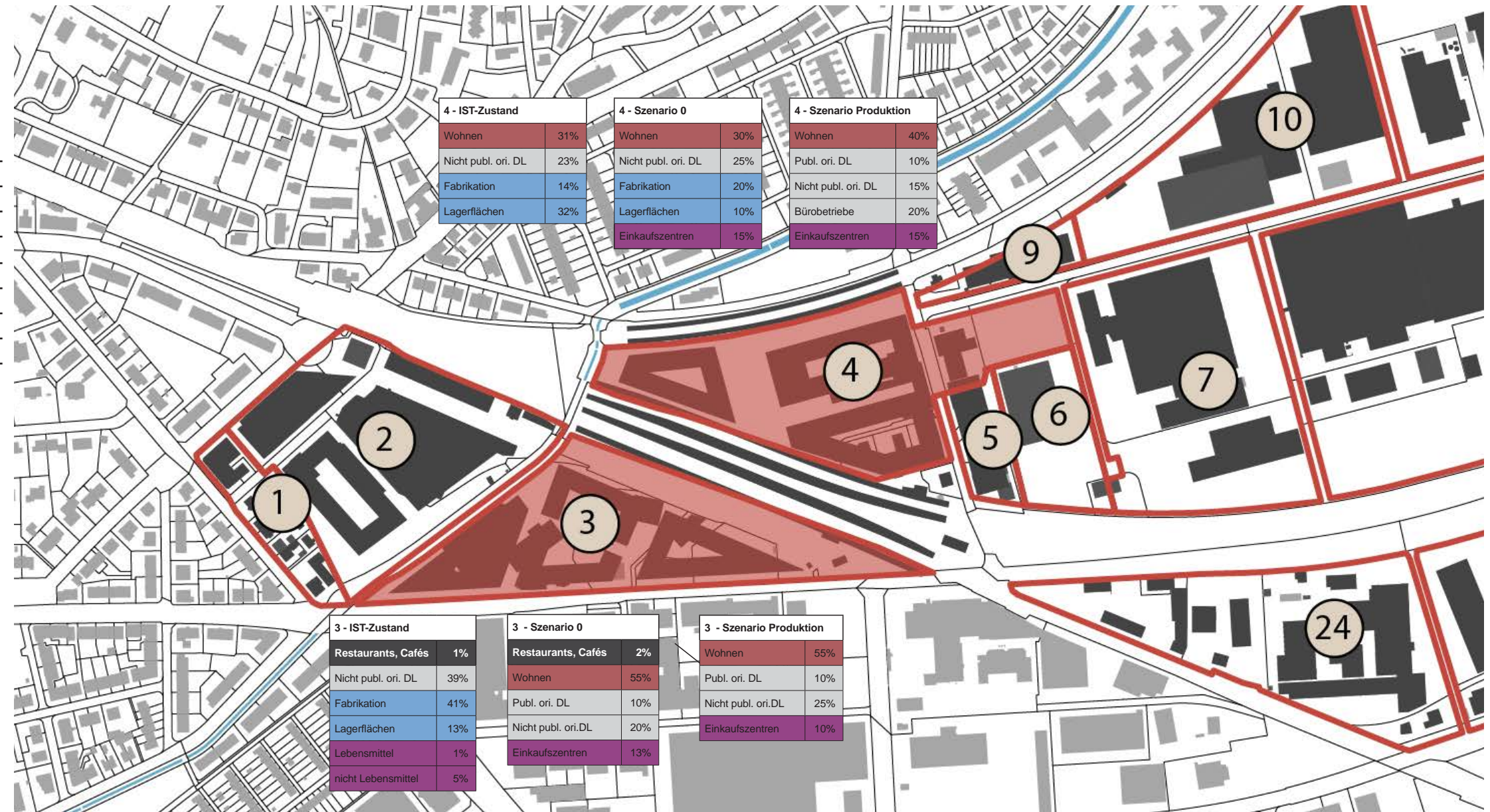


Zonenplan (aktuelle Zonierung)



Anhang A2.7: Szenarien Umfeld Bahnhof Grütze, Stand: März 2013

Baufeld	Grundfläche [m ²]	Anteil Erschliessungsflächen [%]	Zone	AZ (1) / BMZ (2)	Ausnutzungsgrad [%]	ÖV-Güteklasse (5) / Reduktionsgebiet (4)	Geschosshöhe [m]	Bruttogeschossfläche [m ²]
IST-Zustand (heutige Zonierung)								
3	32088	10%	Z3	200 / -	-	A / A2	-	15500
4	33886	10%	W4G/R	- / 3.5	-	A / A2	3.5	7000
Szenario 0 (ohne Massnahmen) (heutige Zonierung)								
3	32088	10%	Z3	200 / -	100%	A / A2	-	57500
4	33886	10%	W4G/R	- / 3.5	40%	A / A2	3.5	11000
Szenario Produktion (geplante Zonierung)								
3	32088	10%	Z6 GP	210 / -	100%	A / A2	-	60500
4	33886	10%	Z6 GP	200 / -	100%	A / A2	-	61000



Bemerkungen

- (1) AZ: Ausnutzungsziffer: Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- (2) BMZ: Baumassenziffer: Verhältnis der Summe des anrechenbaren, oberirdischen Gebäudevolumen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- (3) I2 Hallen: Die Zone «I2 Hallen» steht für eine Industriezone 2, welche überwiegend aus grossen Industriehallen besteht. Die mittlere Geschosshöhe beträgt hier 8 Meter. Für die übrigen Zonen I2 wird eine mittlere Geschosshöhe von 4 Metern angenommen.
- (4) Reduktionsgebiete (RG): Dient als Grundlage zur Parkplatzberechnung bei Baugesuchen gemäss der Revision der Parkplatzverordnung. Die ÖV-Güteklassen bilden die Grundlage für die Abgrenzung der Reduktionsgebiete. Zusätzlich berücksichtigt werden zonenrechtliche Gegebenheiten, Grundstücksgrenzen, die Topografie sowie beschlossene oder gemäss Richtplan geplante Ausbauten; wie z.B. die IV. Teilergänzung der Bahn, der Ausbau der städtischen Buslinien und lokale Wegerschliessungen. Berechnung: Gemäss Entwurf Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich.
- (5) ÖV-Güteklassenplan (GK): Dient als Grundlage zur Parkplatzberechnung bei Baugesuchen gemäss Dienstanweisung des Stadtrats vom 2. Februar 2011. Berechnung: Gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997. Datenbasis: Busfahrpläne Sommer 2012, Bahnfahrpläne inkl. 4. Teilergänzung, Hauptlastrichtung Hauptbahnhof.

Plangrundlagen: Vermessungsamt Winterthur

Plan der Reduktionsgebiete (4)



ÖV-Güteklassenplan (5)



Zonenplan (bestehende Zonierung)



Zonenplan (geplante Zonierung)

