

Sondernutzungsplanung

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN UMFELD GRÜZE

Bestimmungen

25. September 2013

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum: 24. Februar 2014

Präsidentin

Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.

I. Grundsätzliches

Art. 1 Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan Umfeld Grüze schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Entwicklung im Umfeld der S-Bahn-Station Grüze. Dazu gehören namentlich:

- a) die Ermöglichung einer dichten städtischen Bebauung;
- b) die Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität über Konkurrenzverfahren;
- c) die Schaffung hochwertiger, öffentlicher und privater Freiräume;
- d) die Sicherung einer angemessenen Mischung von Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit einem max. Wohnanteil von 50 % über den gesamten Planungsperimeter;
- e) die Förderung publikumsorientierter Nutzungen.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Die vorliegenden Bestimmungen gelten innerhalb des im zugehörigen Situationsplanes M 1:1'000 bezeichneten Geltungsbereiches.

² Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und der Planungsbericht sind für Folgeplanungen und die Beurteilung von Bauprojekten wegleitend.

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Art. 3 Querung Grüze

¹ Die Querung ist Bestandteil des ÖV-Hochleistungskorridors und dient unter anderem der optimalen Erschliessung des Bahnhofs Grüze und seines Umfelds. Die Brücke ist als Promenade mit direktem Zugang auf die Geleise zu realisieren. Die im Plan bezeichnete Stelle ist als Brückenplatz zu gestalten.

² Die Lage und Dimension der geplanten Brücke ist richtungsweisend. Die angrenzenden Festlegungen müssen sich an die Lage des Brückenprojekts anpassen.

³ An den bezeichneten Standorten ist je ein öffentlicher behindertengerechter Brückenabgang zu erstellen. Die Lage ist richtungsweisend.

⁴ Die Querung ist für den motorisierten Individualverkehr nicht durchgehend befahrbar.

Art. 4 Freiräume

¹ Die nachfolgend bezeichneten Freiräume sind wesentliche Elemente der künftigen Entwicklung:

- a) Strassenräume der öffentlichen Erschliessung
- b) Grüzepark
- c) Pocketpark Sulzerallee (nur öffentlicher Teil)
- d) Bahnhofplatz Grüze
- e) Uferbereich Eulach
- f) Grüzespitz
- g) Brückenterrasse ausserhalb der Querung

² Die Freiräume a) bis e) sind nach ihrer Realisierung entschädigungslos an die Stadt Winterthur abzutreten (Bahnhofplatz Grüze exklusiv Bahnzugang).

³ Die Plätze f) und g) sind nach ihrer Realisierung zu Gunsten des Allgemeingebrauchs grundbuchlich zu sichern.

Art. 5 Nutzweise

Betriebe für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen wie Hotels werden an die Gewerbefläche angerechnet.

Art. 6 Ausnutzung

¹ Für jedes Baufeld wird die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) festgelegt.

² Flächen unter der Querung Grüze sind nicht anrechenbar.

Art. 7 <i>Grenzbereinigungen</i>	Soweit angrenzende Baufelder und Baubereiche mit Grundstücksgrenzen zusammenfallen, folgen diese allfälligen Grenzbereinigungen.
Art. 8 <i>Baubereich, Mantellinie</i>	<p>¹ Die Baubereiche gehen bestehenden Abstandsvorschriften vor. Gebäude dürfen allseitig an die Baubereichsgrenze gestellt werden.</p> <p>² Ausserhalb der Baubereiche sind keine oberirdischen Gebäude zulässig.</p> <p>³ Bei zwingenden Mantellinien sind Hauptbauten und Sockelgeschosse von Hochhäusern mit der Fassade auf die Mantellinie zu stellen.</p> <p>⁴ Artikel 47 der Bau- und Zonenordnung (Stellung der Bauten in Zentrumszonen auf die Baulinie) findet innerhalb des Geltungsbereichs keine Anwendung.</p>
Art. 9 <i>Gestaltung</i>	<p>¹ Bauten, Anlagen und Freiflächen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>² Die Oberkante des Erdgeschossbodens darf höchstens 0.5 m über den gewachsenen Boden ragen.</p>
Art. 10 <i>Publikumsorientierte Nutzung</i>	<p>¹ An den entsprechend bezeichneten Passantenlagen sind die Erdgeschossflächen bzw. die Flächen auf Brückenniveau publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten. Solche Nutzungen können auch den angrenzenden Übergangsbereich mit einbeziehen (z.B. Strassencafé). Die Bruttogeschosshöhe des Erdgeschosses beträgt mindestens 4.80 m.</p> <p>² Die Gestaltung des Übergangsbereichs publikumsorientierte Nutzung hat nach Vorgabe der Stadt Winterthur zu erfolgen.</p>
Art. 11 <i>Konkurrenzverfahren</i>	Sämtliche Bauprojekte sind jeweils über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu ermitteln. Das Verfahren ist im Einvernehmen und unter Beteiligung der Stadt Winterthur zu gestalten und durchzuführen. Es ist an die Grösse des Auftrags anzupassen, bei Hochhäusern mit Teilnehmenden von internationaler Reputation.
Art. 12 <i>Mobilitätskonzept</i>	<p>¹ Für die einzelnen Baufelder ist jeweils ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Darin sollen Massnahmen aufgezeigt werden, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr abstimmen.</p> <p>² Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben auf einem Baufeld der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen.</p>
Art. 13 <i>Veloabstellplätze</i>	<p>¹ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen ist der Raum für die entsprechende Anzahl öffentlicher Veloabstellplätze freizuhalten. Die Lage ist richtungsweisend. Der Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen. Die Erstellung kann abgestimmt auf die Entwicklung erfolgen.</p> <p>² Im Bereich der Busbrücke (Baufeld 1) und Bahnhofplatz Süd (Baufelder 9/10) ist längerfristig je ein Veloparkhaus mit rund 400 Abstellplätzen zu realisieren.</p>
Art. 14 <i>Energie</i>	<p>¹ Bauten sind mindestens nach MINERGIE-P (Stand 2012) oder einem gleichwertigen Standard zu erstellen.</p> <p>² Für die Energieversorgung von Bauten und Anlagen ist der jeweils aktuelle Energieplan der Stadt Winterthur massgebend.</p>
Art. 15 <i>Lärmschutz</i>	<p>¹ Im Baufeld 1 sowie im Baufeld 2 westlich des Grüzeparks gelten die Planungswerte, im übrigen Gestaltungsplanperimeter die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV).</p> <p>² Als Lärmschutz sind planerische Massnahmen beim Empfänger nachzuweisen. Kontrollierte Lüftungen gelten bei Geschäftsräumen und Hotels als zulässige Lärm-</p>

schutzmassnahme.

³ Im Geltungsbereich der Planungswerte muss gegenüber den Emissionen der SBB bei Lüftungsfenstern von lärmempfindlichen Räumen eine Pegelreduktion von mindestens 21 dB erreicht werden.

Art. 16 *Etappierung*

Die Bebauung der Grundstücke unterliegt keiner vorgegebenen Etappierung.

Art. 17 *Erschliessung, öffentliche Freiräume*

¹ Die Landabtretungen, die Kostenbeteiligung und die Fälligkeit der Kostenbeiträge werden in einem öffentlichrechtlichen Vertrag geregelt, der im Grundbuch ange-merkt wird.

² Die Vorfinanzierung erfolgt durch die Stadt. Die Kostenbeiträge der Grundeigen-tümerinnen und Grundeigentümer werden pro Baufeld vor der jeweiligen ersten Bau-freigabe fällig. Bei Verkauf eines Grundstücks sind die Kostenbeiträge zu überbinden.

II. **Baufeld 1**

Art. 18 *Grundsatz*

Die Bebauung im Baufeld 1 schliesst das Entwicklungsgebiet Neuhegi nach Westen ab. Die beiden Hochhäuser fassen die Querung Grüze und definieren auf dem Brückenniveau den Brückenplatz. Im Sockelbereich unter der Brücke können die beiden Hochhäuser verbunden werden, um so eine gemeinsame Erschliessung zu ermöglichen.

Art. 19 *Brückenterrasse*

¹ Angrenzend an die Brücke ist das Gebäude so auszubilden, dass ein befahrbarer Platz mit einer Tiefe von min. 10 m ab der Brücke, einer lichten Höhe von min. zwei Geschossen und einem Zugang zu einer Überführung über die nördlichen Gleise ent-steht. Diese Terrasse ist gemeinsam mit dem Brückenplatz als Teil des Brückenrau-mes zu gestalten, Abstützungen sind zulässig.

² Der Platz ist so anzulegen, dass ein Güterumschlag für Lastwagen möglich ist.

Art. 20 *Bebauung*

¹ Es gelten folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Thema	Regelung
max. aGF	13'000 m ² ¹⁾
Vollgeschosse ohne Hochhaus	max. 7
Gebäudehöhe Hochhaus Baubereich 1a	min. 60 m / max. 80 m
Gebäudehöhe Hochhaus Baubereich 1b	max. 40 m
Dach- / Attikageschosse	-
Anteil BGF Wohnen	min. 20 % / max. 40 %

¹⁾ Die nutzbaren Flächen über 25 m sind nicht anrechenbar.

² Die Wohnanteile können zwischen den Baufeldern 1 und 2 übertragen werden.

³ Die Brücke darf unterbaut werden. Werkleitungen müssen zugänglich sein.

Art. 21 *Zufahrt*

¹ Die Hupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr kann von der Rampe entlang der Frauenfelderlinie über die Brücke erfolgen. Die Rampe von der St. Gallerstrasse her bleibt dem ÖV und dem Langsamverkehr vorbehalten.

² Sobald die Erschliessung «A» realisierbar ist, ist über die Erschliessung eine neue Hauptzufahrt für Bewohner/innen und Beschäftigte sowie das Veloparkhaus für bei-de Baubereiche zusammengefasst zu prüfen.

III. Baufeld 2

Art. 22 Grundsatz

Die Bebauung im Baufeld 2 bezweckt die Schaffung von attraktiven Wohn- und Dienstleistungsflächen. Sie fasst die nordseitige Erweiterung des Grüzeparks und begleitet diesen in Nord-Süd-Richtung. Zusammen mit der Bebauung im Baufeld 3 wird der Zugang von der Talackerstrasse zum Bahnhofplatz Nord definiert.

Art. 23 Bestandesgarantie

Der Weiterbestand des Umspannwerks und des Baudienstzentrums mit den dazugehörigen Gleisanlagen sowie deren Erneuerung und Umbau sind uneingeschränkt möglich. Ein erneuertes, redimensioniertes Umspannwerk kann ober- oder unterirdisch realisiert werden.

Art. 24 Grüzepark

Der Grüzepark gewährleistet eine durchgehende Verbindung vom Bahnhofplatz zur geplanten Querung. Er soll eine Breite von min. 20 m aufzuweisen und nach einheitlichem Konzept erstellt werden. Die Achse des Grüzeparks ist innerhalb des Baufeldes 2 in Abhängigkeit zu späteren Gleisunterquerungen an der Frauenfelderlinie, zur Erschliessung der allfällig später realisierten Haltestelle Grüze Nord sowie der neuen Lage des Umspannwerks frei wählbar. Der Planeintrag ist richtungsweisend.

Art. 25 Bebauung

¹ Es gelten folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Thema	Regelung
max. aGF	34'400 m ²
Vollgeschosse	max. 7
Dach- / Attikageschosse	-
Anteil BGF Wohnen	min. 20 % / max. 40 %

² Das heutige Unterwerk kann innerhalb des gesamten Baufeldes 2 erneuert und frei angeordnet werden.

³ Die Baulinie an der Talackerstrasse darf bis an den Baubereichsrand überstellt werden, soweit die entsprechende Fläche nicht für eine Fuss- und Velounterführung benötigt wird.

Art. 26 Ausnützungsbonus für Denkmalschutz

Gebäude oder Gebäudeteile, die von kulturhistorischem Wert sind und für die mit der Denkmalpflege ein Schutzvertrag abgeschlossen wird, sind nicht an die Ausnützung anrechenbar.

Art. 27 Zufahrt

Die Haupteerschliessung hat über die geplante Erschliessung «A» zu erfolgen.

IV. Baufeld 3

Art. 28 Grundsatz

Die Bebauung im Baufeld 3 definiert mit der Westfassade den Bahnhofplatz Nord. Nordseitig begleitet sie den Zugang von der Talackerstrasse zum Bahnhof Grüze und reagiert auf das bestehende Dienstgebäude der SBB. Es soll günstiger Wohnraum realisiert werden.

Art. 29 Bestandesgarantie

Der Weiterbestand der bestehenden Bauten sowie deren Umbau (Anbau Balkone, Dämmung Fassade, etc.) sind gesichert.

Art. 30 Bereich Grüzepark

Im bezeichneten Bereich ist der Grüzepark als stark durchgrünter Platz mit Bahnhofsfunktionen und ausreichenden Veloabstellplätzen zu gestalten.

¹ Es gelten folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Thema	Regelung
max. aGF	6'100 m ²
Vollgeschosse	max. 7
Dach- / Attikageschosse	-
Anteil BGF Wohnen	max. 90 %

² Im Erdgeschoss sind mit Ausnahme der Westfassade Wohnnutzungen zulässig.

Die HAUPTERSCHLISSUNG hat über die Talackerstrasse zu erfolgen.

V. **Baufeld 4**

¹ Die Bebauung im Baufeld 4 ermöglicht einen markanten Baukörper an der Sulzerallee zur Schaffung von Wohn- und Dienstleistungsflächen sowie eines Hotels.

² Das Hochhaus markiert den Beginn der Sulzerallee und den Übergang zum Umfeld Grüze. Im Westen reagiert es auf den Strassenraum der Talackerstrasse und schliesst den östlich angrenzenden Freiraum ab.

¹ Im Baufeld 4 ist ein Park mit einer Gesamtfläche von mindestens 3'600 m² zu realisieren. Zwei Drittel davon sind dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Die allgemeine Umgebungsfläche «befestigt» entlang der Sulzerallee kann einbezogen werden.

² Der öffentlich zugängliche Bereich ist als multifunktionaler, städtischer Platz zu realisieren. Er ist so zu gestalten, dass er zum Verweilen einlädt und auch für Veranstaltungen genutzt werden kann. Die Freiraumfläche darf max. zu 50 % befestigt werden.

Es gelten folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Thema	Regelung
max. aGF	14'900 m ²
Vollgeschosse ohne Hochhaus	max. 7
Gebäudehöhe Hochhaus	max. 60 m
Dach- / Attikageschosse	-
Anteil BGF Wohnen	min. 30 % / max. 50 %

Die HAUPTERSCHLISSUNG für Bewohner/innen und Beschäftigte hat zusammengefasst über die Sulzerallee zu erfolgen.

VI. **Baufeld 5**

Die Bebauung im Baufeld 5 bezweckt die Schaffung einer grossvolumigen Bebauung mit einem hohen Wohnanteil. Die Bebauung reagiert als Scharnier im Westen auf den Grünbereich Uferbereich Eulach, im Süden auf die St. Gallerstrasse und im Osten auf die neue Verbindung zwischen Werkstrasse und St. Gallerstrasse. Sie definiert die städtebaulich wichtige Verbindung zwischen der St. Gallerstrasse und dem Eulachraum.

¹ Der im Plan bezeichnete Bereich hat durchgehend eine Mindestbreite von 9 m ab Parzellengrenze aufzuweisen. Er umfasst mindestens eine Fläche von 1'500 m². Am südlichen Auftakt ist ein naturnaher, möblierter Park von mindestens 600 m² zu realisieren.

² Der Freiraum ist extensiv zu gestalten.

³ Zwischen der St. Galler- und der Werkstrasse ist ein öffentlicher Fussweg zu erstellen.

Art. 39 *Bebauung*

len. Dieser Weg ist mit sickerfähigem Belag und einer Breite von mindestens 2 m auszuführen.

¹ Es gelten folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Thema	Regelung
max. aGF	26'800 m ²
Vollgeschosse	max. 7
Dach- / Attikageschosse	-
Anteil BGF Wohnen	min. 50 % / max. 70 %

² Die Baubereichsgrenze gegenüber der Eulach darf zu max. 50 % der Länge bebaut werden, wenn ein Hochparterre von mind. 1.5 m erstellt wird. Den Erdgeschossnutzungen in zurückweichenden Abschnitten können private Freiräume vorgelagert werden. Diese dürfen gegenüber den Uferbereich Eulach nicht abgegrenzt werden.

Art. 40 *Ausnützungsbonus für Denkmalschutz*

Gebäude oder Gebäudeteile, die von kulturhistorischem Wert sind und für die mit der Denkmalpflege ein Schutzvertrag abgeschlossen wird, sind nicht an die Ausnützung anrechenbar.

Art. 41 *Zufahrt*

¹ Die Hupterschliessung für Bewohner/innen und Beschäftigte hat zusammengefasst über die geplanten Erschliessungsstrassen «B» und «C» zu erfolgen.

² Die Erschliessung darf den ÖV-Hochleistungskorridor nicht beeinträchtigen und ist zusammen mit der Abteilung Verkehr der Stadt Winterthur zu konkretisieren.

VII. **Baufeld 6**

Art. 42 *Grundsatz*

Die Bebauung im Baufeld 6 markiert die Abzweigung der Querung Grüze von der St. Gallerstrasse. Sie fasst und begleitet den Aufgang auf die Brücke. Die Bebauung orientiert sich mit den Fassaden und den Eingängen auf die Brücke. Entlang der Brückenauffahrt sind publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen.

Art. 43 *Bebauung*

Es gelten folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Thema	Regelung
max. aGF	14'100 m ²
Vollgeschosse	max. 7
Dach- / Attikageschosse	-
Anteil BGF Wohnen	min. 20 % / max. 40 %

Art. 44 *Zufahrt*

¹ Die Hupterschliessung für Bewohner/innen und Beschäftigte hat zusammengefasst über die geplante Erschliessungsstrasse «B» zu erfolgen. Besucher/innen dürfen ebenfalls über die Erschliessung «C» zufahren.

² Solange die Erschliessung «B» nicht zur Verfügung steht, dürfen Bewohner/innen und Beschäftigte auch über die Erschliessung «C» zufahren.

VIII. **Baufeld 7**

Art. 45 *Grundsatz*

Die Bebauung im Baufeld 7 schafft die Voraussetzung für attraktive Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Die bestehende bzw. neue Bebauung definiert die Kante der Erschliessung «B».

Art. 46 *Bestandesgarantie*

Dem Gewerbebetrieb „Kaffeerösterei Küng“ (inbegriffen Wohnung des Betriebsinhabers) werden Weiterbestand, betriebliche Änderungen und Erweiterungen zugesichert.

Art. 47 *Bebauung*

Es gelten folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Thema	Regelung
max. aGF	3'100 m ²
Vollgeschosse	max. 7
Dach- / Attikageschosse	-
Anteil BGF Wohnen	min. 20 % / max. 40 %

Art. 48 *Zufahrt*

Die Haupteinschliessung für Bewohner/innen und Beschäftigte hat zusammengefasst über die geplante Erschliessungsstrasse «B» zu erfolgen.

IX. Baufeld 8

Art. 49 *Grundsatz*

Die Bebauung im Baufeld 8 schafft die Voraussetzung für attraktive Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Die bestehende bzw. neue Bebauung bildet die westliche Kante des Bahnhofplatzes Grüze.

Art. 50 *Bebauung*

Es gelten folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Thema	Regelung
max. aGF	6'400 m ²
Vollgeschosse	max. 7
Dach- / Attikageschosse	-
Anteil BGF Wohnen	min. 20 % / max. 40 %

Art. 51 *Zufahrt*

¹ Die Haupteinschliessung für Bewohner/innen und Beschäftigte hat zusammengefasst über die geplante Erschliessungsstrasse «B» zu erfolgen.

² Der Hauptzugang zum östlichen Gebäude ist ab dem Bahnhofplatz Grüze zu erstellen.

X. Baufeld 9

Art. 52 *Grundsatz*

¹ Die Bebauung im Baufeld 9 bezweckt die Schaffung einer reinen Gewerbenutzung in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Grüze.

² Die Bebauung definiert gemeinsam mit dem Baufeld 8 den Bahnhofplatz Süd und setzt den bestehenden Freiraum südlich der St. Gallerstrasse fort.

Art. 53 *Bahnhofplatz Grüze*

Der im Plan bezeichnete Platz ist nach einheitlichem Konzept als attraktiver, städtischer Bahnhofplatz mit einer Fläche von mindestens 2'000 m² zu gestalten und mit den notwendigen Infrastrukturanlagen (B&R, Mobility usw.) auszustatten.

Art. 54 *Bebauung*

¹ Es gelten folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Thema	Regelung
max. aGF	4'600 m ²
Vollgeschosse	max. 7
Dach- / Attikageschosse	-
Anteil BGF Wohnen	0 %

² Das Aufnahmegebäude kann am bestehenden Standort durch einen volumengleichen Neubau ersetzt werden. Bahnaffine Nutzungen sind zugelassen.

³ Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

⁴ Die Baulinie an der St. Gallerstrasse darf bis an den Baubereichsrand überstellt werden, soweit die entsprechende Fläche nicht für eine Fuss- und Velounterführung benötigt wird.

Art. 55 *Zufahrt*

Die Haupteerschliessung für Beschäftigte hat zusammengefasst über den Bahnhofplatz Grüze zu erfolgen.

XI. **Baufeld 10**

Art. 56 *Grundsatz*

Das heutige Bahnhofareal bleibt als Reservezone für bahnaffine Nutzungen (Anschlussgleise, Güterumschlag, Park- und Veloabstellplätze, Mobility usw.) bestehen. Der «Umschlagplatz» sowie das Anschlussgleis zu Parzelle 2/8465 gelten als bahnaffine Nutzungen. Eine spätere Umzonung kann mit einer zukünftigen Arealentwicklung der westlich angrenzenden Industriezone ins Auge gefasst werden.

Art. 57 *Sicherheit Langsamverkehr*

Der Verkehrssicherheit, insbesondere des Langsamverkehrs, ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

XII. **Freiräume**

Art. 58 *Grundsatz*

Die öffentlichen und privaten Freiräume schaffen eine attraktive Adresse. Sie dienen der Naherholung sowie als Erschliessungsanlagen für den Langsamverkehr.

Art. 59 *Grüzespitz*

¹ Die im Plan bezeichnete Freifläche ist als öffentlicher Park nach einheitlichem Konzept zu erstellen. Der Park dient der Freizeitnutzung und bietet eine Aufenthaltsplattform an der Eulach.

² Er ist extensiv mit unterschiedlichen Aufenthaltsmöglichkeiten zu gestalten.

Art. 60 *Allgemeine Umgebungsfläche «grün»*

Die im Plan bezeichneten, allgemeinen Umgebungsflächen sowie die nicht bebauten Flächen innerhalb der Baubereiche sind mit Blick auf die Bedürfnisse der angrenzenden Nutzungen zu gestalten. Erforderlich ist eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. Die Versiegelung ist zu minimieren. Pro 250 m² Umgebungsfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Art. 61 *Allgemeine Umgebungsfläche «befestigt»*

Die im Plan bezeichneten Flächen sind im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen attraktiv zu gestalten. Vorbehalten bleibt Art. 48.

Art. 62 *Sicherheit im öffentlichen Raum*

Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume (insbesondere Parkanlagen, Strassen, Plätze und Wege) ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung gebührend Rechnung zu tragen.

XIII. **Verkehrerschliessung und Parkierung**

Art. 63 *Öffentlicher Verkehr*

Am bezeichneten Standort sind Bauten und Anlagen für Bushaltestellen zu dulden. Es besteht ein entsprechender Anordnungsspielraum.

Art. 64 *Wege*

¹ Die Wege sind möglichst barrierefrei zu erstellen.

² Die Breite und Ausführung der Wege hat nach Vorgaben der Stadt Winterthur zu erfolgen.

Art. 65 *Bereich für öffentliche / private Erschliessung*

¹ In den bezeichneten Bereichen sind Erschliessungsstrassen nach den durch die Stadt Winterthur bewilligten Plänen zu erstellen. Die Lage und Dimensionierung der Planeinträge sind richtungsweisend.

² Die Strassen sind nach Erstellung entschädigungslos an die Stadt Winterthur abzutreten.

³ Die Erschliessungsstrasse B dient der Erschliessung der Baufelder 5 bis 9, nicht jedoch des angrenzenden Industriegebiets (westlich der Eulach).

Art. 66 Beschränkte Zufahrt

An der bezeichneten Stelle sind nur Zufahrten für Besucher/innen sowie den Langsamverkehr zulässig.

Art. 67 Parkierung

Soweit nicht anders geregelt, sind sämtliche Parkplätze für Bewohner/innen und Beschäftigte in Sammelgaragen anzuordnen.

XIV. Ver- und Entsorgung

Art. 68 Abfall

Für die Bewirtschaftung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen pro Baubereich auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

XV. Schlussbestimmung

Art. 69 Inkraftsetzung

¹ Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

² Die Inkraftsetzung des Gestaltungsplans setzt voraus, dass die Landumlegungs- und Erschliessungsverträge im Umfeld Grüze unterzeichnet sind.