

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Sondernutzungsplanung:

- Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof»

Aufhebung von öffentlichen Strassen und Wegen:

- Entwidmung Tegerlooweg mitsamt arealinternem Fusswegnetz Kat. Nrn OB11040, OB12546 und OB17214 (teilweise)
-

Antrag:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof» wird zugestimmt.
2. Der Tegerlooweg mitsamt internem Fusswegnetz [Kat. Nrn, OB11040, OB12546 und OB17214 (teilweise)] wird gemäss § 38 Strassengesetz aufgehoben.
3. Der Stadtrat wird eingeladen, die Genehmigung durch die Baudirektion (Gestaltungsplan) einzuholen sowie den privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof» und die Aufhebung der Strasse zu publizieren und während der Rekursfrist aufzulegen. Der Gestaltungsplan sowie die Aufhebung der Strasse werden durch den Stadtrat mit separatem Beschluss gemeinsam in Kraft gesetzt, sobald der städtebauliche Vertrag öffentlich beurkundet ist.

Weisung:

1. Ausgangslage

Die Überbauung am Tegerlooweg (Eichwaldhof) ist in die Jahre gekommen. Eine Sanierung der Bauten wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen nicht angestrebt. Im Rahmen des normalen Lebenszyklus der Überbauung soll wiederum zeitgemässer Wohnraum entstehen.

Im Bestreben einer guten Gesamtlösung haben sich die drei Grundeigentümerinnen Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GEbW), H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG, L+B AG, HGV) für die Weiterentwicklung des Areals zusammengeschlossen und gemeinsam mit dem Amt für Städtebau eine Testplanung durchgeführt. Der Projektvorschlag von KilgaPopp Architekten / Krebs und Herde Landschaftsarchitekten wurde im Nachgang zu einem Richtprojekt vertieft, welches die Grundlage für die Neuausrichtung sowie für den Gestaltungsplan bildet.

Durch urbane Zeilenbauten entlang der Frauenfelderstrasse sowie Winkelbauten mit Gartenstadtcharakter werden vielfältige Wohnungstypologien geschaffen und unterschiedliche Nutzerinnen- und Nutzergruppen angesprochen, was die soziale Durchmischung fördert. Die geplante Neuüberbauung umfasst eine Fläche von rund 32 700 m².

2. Verfahrenskoordination

Damit das erarbeitete Richtprojekt umgesetzt werden kann, ist die Durchführung verschiedener Verfahren nötig. Neben der Festlegung eines Gestaltungsplans mit zusätzlichen baurechtlichen Vorschriften bedingt es auch die Neuregelung der Landeinteilung, Erschliessung sowie die Aufhebung des öffentlichen Tegerloowegs. Zudem ist die Revitalisierung des betroffenen Teilabschnitts des Bachs Eichwaldgraben vorgesehen.

Der Gestaltungsplan sowie die Entwidmung des Tegerloowegs mitsamt internem Fusswegnetz sind voneinander abhängig und treten deshalb gemeinsam in Kraft, das heisst erst, wenn jeder einzelne Beschluss rechtskräftig ist. Die Inkraftsetzung erfolgt mit einem separaten Stadtratsbeschluss zum Abschluss der Verfahren.

Für den Bau der künftigen Erschliessungsanlagen sowie deren Kostenteiler wurde zudem ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet. Die Zuständigkeit zur Genehmigung des Vertrages liegt beim Stadtrat und ist nicht Bestandteil dieser Weisung. Der Stadtrat hat den Vertrag gleichzeitig mit der Überweisung dieser Weisung zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Vertrag tritt erst in Kraft, nachdem die anderen Verfahren rechtskräftig abgeschlossen sind.

Die Revitalisierung des Eichwaldgrabens erfolgt in einem separaten Verfahren und ist nicht Bestandteil dieser Vorlage.

3. Privater Gestaltungsplan

3.1 Bebauung und Freiraum

Der Perimeter umfasst den gesamten Planungsbereich des heute einheitlich bebauten Areals mit den Parzellen Kat. Nrn. OB10376-10379, OB10382-10384, OB11039, OB11040, OB14779, OB17214, OB12546.

Das Richtprojekt sieht entlang der Frauenfelderstrasse einen fünf- bis siebengeschossigen, strassenbegleitenden Zeilenbau vor. Über abgestimmte Durchgänge wird ein Bezug zwischen der Siedlung, dem Strassenraum und dem gegenüberliegenden Industriegebiet geschaffen. Für das gartenstädtische Wohnen entlang dem Eichwaldgraben sieht das Richtprojekt bis zu fünfgeschossige Winkelbauten vor, die sich zum Bach öffnen und sich gegen Westen hin zum kleinteiligen Schoorenquartier in der Höhe reduzieren. Ein wesentliches Element bildet der zentrale Hofbereich, der dem Areal eine prägnante neue Adresse gibt und das Areal stark aufwertet.

Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung und Freiraumgestaltung eng und projektbezogen. Für alle Teile wird eine besonders gute Gestaltung verlangt. Baubereiche (z.T. mit Pflichtbaulinien), Gebäudehöhen, Abstände, Nutzungsverteilung etc. und die zulässige Baumasse werden genau festgelegt. Besonders charakteristische Elemente wie die Erdgeschossanbauten, die Höhenstaffelung oder das Fassadenrelief zur Frauenfelderstrasse ergänzen die Bestimmungen.

Die hochwertige Freiraumgestaltung mit dem gemeinsamen Hof und die Wegverbindungen durch das Baugebiet werden ebenfalls geregelt. Die Übergänge zum Gewässerraum sollen durchlässig ausgebildet und die Gartenbereiche naturnah gestaltet werden. Die Platanenallee entlang der Frauenfelderstrasse ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 PBG (Schutzverfügung vom 21. Dezember 2016).

3.2 Verkehr und Parkierung

Die Bushaltestelle Pfaffenwiesen liegt in der 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. Die Velohauptverbindung wird auf der Frauenfelderstrasse unmittelbar entlang des Baubereichs geführt.

Massgebend für die Anzahl Abstellplätze für Autos, Motorräder und Velos ist die Vorwirkung der neuen PPVO 2017. Das Gebiet liegt im Reduktionsgebiet IV. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Schoorenstrasse. Die Autoabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte werden in einer Tiefgarage angeordnet. Plätze für Besucherinnen und Besucher können oberirdisch angelegt werden. Wird das Minimum des Parkplatzbedarfs bedeutend unterschritten, muss die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept den reduzierten Bedarf nachweisen.

3.3 Energie und Lärmempfindlichkeitsstufe

Gemäss SR.14.118-2 vom 26. Februar 2014 sind für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne Minergie P®, der SIA-Effizienzpfad 2040 oder vergleichbare Standards vorgeschrieben. Diese Vorgabe wurde in die Bestimmungen des Gestaltungsplans (Art. 7.1) übernommen.

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die ES II (Immissionsgrenzwerte). Mit dem Richtprojekt können die vorgeschriebenen Werte eingehalten werden.

3.4 Mehrwert

Einen grossen Mehrwert schaffen die hochwertigen Freiräume, insbesondere der zentrale Erschliessungshof sowie die Renaturierung des Eichwaldgrabens. Das Areal wird stark aufgewertet und erhält eine hochwertige neue Adresse. Durch die urbanen Zeilenbauten entlang der Frauenfelderstrasse sowie die Winkelbauten mit Gartenstadtcharakter werden zudem vielfältige Wohnungstypologien geschaffen und unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzergruppen angesprochen, was die soziale Durchmischung fördert. In den Baubereichen nahe der Schoorenstrasse

(A und H) sind Flächen für Gewerbe vorgesehen.

4. Sozialverträglichkeit

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.

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.

Vor Beginn des Abbruchs bestehender Wohnräume werden alle zumutbaren Anstrengungen zur Beschaffung oder Vermittlung von geeigneten Ersatzräumen für die betroffenen Mieterinnen und Mieter vorgekehrt und diese werden rechtzeitig über die Sanierung und die Massnahmen orientiert. Mieterinnen und Mieter aus den zu ersetzenden Bauten geniessen einen Vorzug bei allen drei Bauträgerinnen. Bei der erstmaligen Vermietung der Neubauten werden die Wohnräume vorab den bisherigen Mieterinnen und Mietern angeboten.

5. Abweichungen zur BZO

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

In der Wohnzone W3/2.6 darf die zonengemässe Vollgeschosszahl bei Arealüberbauungen (gemäss Art. 63ff BZO) um zwei Vollgeschosse sowie die Baumasse um einen Zehntel erhöht werden. Das Bauvorhaben überschreitet die Masse mit Arealüberbauung. Statt der zulässigen fünf Voll- und zwei Dachgeschosse, weist es in Teilbereichen bis zu sieben Vollgeschosse auf. Verbunden damit wird auch die maximale Gebäudehöhe überschritten. Für das 32'668 m² grosse Planungsgebiet ergibt sich für die Arealüberbauung eine Baumasse von 93'430 m³ (BMZ 2.86). Mit dem Gestaltungsplan wird eine mögliche Baumasse von 126'560 m³ (BMZ = 3.87) festgesetzt. Des Weiteren regelt der Gestaltungsplan mit der Festsetzung der Baufelder die Überschreitung der maximalen Gebäudelänge.

Das Testplanungsverfahren hat gezeigt, dass sich das Areal für eine Verdichtung nach innen besonders eignet und eine weitere Erhöhung der Baumasse verträglich ist. Mit der vorliegenden städtebaulichen Lösung liegt der Schwerpunkt der baulichen Dichte entlang der Frauenfelderstrasse. Somit wird das Areal durch die eigenen Bauten vor Lärm geschützt. Die Übergänge zur angrenzenden Wohnbebauung nach Westen hingegen sind durchlässig.

6. Öffentliche Strasse

Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin des Tegerloowegs mitsamt arealinternem Fusswegnetz [Kat. Nrn, OB11040, OB12546 und OB17214 (teilweise)]. Der Gestaltungsplan sieht Baufelder sowie Gartenbereiche in diesen Bereichen vor. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan ist der Tegerlooweg, die Brücke beim Tegerlooweg sowie das interne Fusswegnetz zum Tegerlooweg für die Erschliessung nicht mehr notwendig. Einzig das südliche Fusswegstück direkt ab Frauenfelderstrasse zur ersten südlichen Brücke bleibt erhalten. Um den wegfallenden Erschliessungsbereich anderweitig nutzen zu können, ist vorgängig ein Entwidmungsverfahren nach § 38 Strassengesetz¹ notwendig. Über die Aufhebung von öffentlichen Strassen und Wegen befindet der Grosse Gemeinderat (Art. 28 Abs. 1 Ziffer 20 Gemeindeordnung). Das Entwidmungsverfahren wird zusammen mit dem Gestaltungsplanverfahren durchgeführt.

7. Einwendungsverfahren / Bericht Mitwirkung

Der private Gestaltungsplan «Eichwaldhof» wurde vom 7. September 2018 bis 5. November 2018 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist sind sieben Schreiben mit insgesamt 12 Einwendungen eingegangen. Sämtliche Einwendungen und Anträge wurden eingehend geprüft und Gespräche mit den Einwendenden geführt. Drei Einwendungen werden berücksichtigt, zwei Einwendungen teilweise berücksichtigt und sieben Einwendungen nicht berücksichtigt. Der Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof» vom 9. April 2019 umfasst ab Seite 29 die Einwendungen und zeigt auf, mit welchen Begründungen Einwände berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden konnten.

Von den Einwenderinnen und Einwendern wird insbesondere beantragt:

- a. Reduktion des siebengeschossigen Gebäudes
- b. Verzicht auf den Gewerbeanteil
- c. Verlegung der Arealerschliessung auf die nördliche Seite bzw. via Frauenfelderstrasse für den motorisierten Individualverkehr
- d. sozialverträgliche Umsetzung der Neuüberbauung, Berücksichtigung der bisherigen Mieterinnen und Mieter, die Hälfte der Wohnungen im preisgünstigen Segment

a. Reduktion des siebengeschossigen Gebäudes

Aufgrund der Einwendung wurde die Thematik der Geschossigkeit gemeinsam mit der Projektverfasserin des Richtprojekts (KilgaPopp Architekten) nochmals vertieft untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass nur die bereits gewählte Höhenstaffelung mit dem siebengeschossigen Kopfbau im Bereich der Frauenfelderstrasse eine abgestimmte und sorgfältige Höhenstaffelung ermöglicht. Damit wird an der Frauenfelderstrasse 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.

¹ Soll eine öffentliche Strasse aufgehoben werden, fasst die Strasseneigentümerin darüber einen förmlichen Beschluss, der im kantonalen Amtsblatt und in der betreffenden Gemeinde öffentlich bekanntgemacht wird (§ 38 Abs. 1 StrG).

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

Aus diesen Gründen wird am bisherigen Bebauungskonzept festgehalten und die Einwendung nicht berücksichtigt.

b. Verzicht auf den Gewerbeanteil

Der Gestaltungsplan sieht für zwei Baubereiche (Südwesten, Bereich Schoorenstrasse / Frauenfelderstrasse) einen Gewerbeanteil für nicht störende Betriebe vor. Im Fokus steht hier die Bereitstellung von Nutzungsflächen, die eine Aufwertung für das gesamte Quartier schaffen können (z. B. Kita / Quartierladen / Café / Kleingewerbe) und keinen massgeblichen externen Mehrverkehr verursachen. Rund 50 % der vorgesehenen Gewerbeflächen werden voraussichtlich in Form von Atelierwohnungen konzipiert.

Im Sinne einer (leichten) Durchmischung mit quartierverträglichen Nutzungen unterstützt der Stadtrat den festgelegten Gewerbeanteil. Er wird als Mehrwert auch für das Quartier gesehen und die Einwendung entsprechend nicht berücksichtigt.

c. Verlegung der Arealerschliessung auf die nördliche Seite bzw. via Frauenfelderstrasse für den motorisierten Individualverkehr

Die gewählte Erschliessung via der Schoorenstrasse begründet sich unter anderem durch die Vorgabe gemäss § 240 Abs. 3 PBG, wonach Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen rückwärtig und durch die Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen hat. Die bestehenden, für die Erschliessung des Areals massgebenden Strassen im Quartier weisen Fahrbahnbreiten von sechs bis sieben Meter und einen genügenden Fussgängerschutz (Trottoirs) auf, was gemäss Zugangsnormalien ausreichend ist.

Ein zusätzlicher Direktanschluss an die Frauenfelderstrasse zur Entlastung des Quartiers wird im Zusammenhang mit der Zentrumserschliessung Neuhegi geprüft (flankierende Massnahme Frauenfelderstrasse). Dies würde voraussichtlich eine grundlegende Änderung des Verkehrssystems zur Folge haben mit entsprechenden stärker und weniger belasteten Strassenabschnitten im Quartier.

Der heutige Baubestand auf dem Gestaltungsplangebiet liegt mit der realisierten Baumasse deutlich unter der zulässigen Baumasse nach Bau- und Zonenordnung. Deshalb wird mit dem realisierten Richtprojekt bei der Annahme von 2.5 Fahrten/Tag und Parkplatz (Annahme: 50 % des Verkehrs über den Pappelweg, 50 % über Ruediweg bzw. Wallrütistrasse) voraussichtlich eine Verkehrszunahme von ca. fünf bis sieben Prozent gegenüber der heutigen Situation erfolgen. Die mit dem Gestaltungsplan vorgesehene Anzahl Parkplätze (340) orientiert sich an der Anzahl Parkplätze, die gemäss Regelüberbauung (Arealüberbauung) gefordert sind und ohne Gestaltungsplan bereits heute umgesetzt werden können. Die bauliche Mehrnutzung generiert gegenüber einer heute zulässigen Arealüberbauung kaum zusätzlichen Verkehr.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur rückwärtigen Erschliessung und zusätzlichen Einhaltung der Anzahl Parkplätze nach Regelbauweise werden die Einwendungen nicht berücksichtigt.

d. sozialverträgliche Umsetzung der Neuüberbauung, Berücksichtigung der bisherigen Mieterinnen und Mieter, die Hälfte der Wohnungen im preisgünstigen Segment

Die Eigentümerinnen unternehmen alle zumutbaren Anstrengungen zur Beschaffung oder Vermittlung von geeigneten Ersatzräumen für die betroffene Mieterschaft und unterstützen sich dabei auch gegenseitig. Gleichzeitig ist vorgesehen, dass bei der erstmaligen Vermietung der Neubauten die Wohnräume vorab den bisherigen Mieterinnen und Mietern angeboten werden.

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 mindestens ein Drittel der geplanten Wohnungen im preisgünstigen Segment realisiert.

Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

8. Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung wurde der private Gestaltungsplan «Eichwaldhof» dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2018 und vom 7. Oktober 2019 hat das ARE zur Vorlage Stellung genommen.

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. Die Anträge wurden im Rahmen der Überarbeitung grösstenteils berücksichtigt. Die detaillierte Beschreibung zum Umgang mit den Anträgen des AREs können dem Erläuterungsbericht zum privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof» vom 6. November 2019 (ab Seite 36) entnommen werden.

9. Schlussbemerkungen

Der Stadtrat unterstützt den vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof». Mit dem Gestaltungsplan wird im Sinne der inneren Siedlungsentwicklung die Grundlage für eine hochwertige Neuüberbauung des Gebiets am Eichwaldhof geschaffen. Dank der Testplanung konnte ein qualitativvolles Richtprojekt erarbeitet werden. Die Gestaltungsplanvorgaben sichern die wesentlichen Qualitäten, so dass die Anforderungen an die besonders gute Gestaltung gewährleistet werden. Das Projekt Eichwaldhof zeigt exemplarisch, wie innere Verdichtung und die Schaffung von hochwertigen Freiräumen Hand in Hand gehen können. Mit vielfältigen Wohnungstypologien und einem Gewerbeanteil wird zugleich die Nutzungsdurchmischung gefördert. Dies stellt nicht nur für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern für das ganze umliegende Quartier einen ortsbaulichen Gewinn dar.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Bestandteile der Vorlage:

Privater Gestaltungsplan «Eichwaldhof»:

- Situationsplan vom 6. November 2019
- Bestimmungen vom 6. November 2019
- Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und § 7 PGB vom 6. November 2019
- Anhang 1, Dokumentation Richtprojekt
- Anhang 2, Parkplatzberechnung
- Anhang 3, Lärmgutachten
- Anhang 4, Objektschutzkonzept

Aufhebung von öffentlichen Strassen und Wegen

- Plan Strassenentwidmung des Tegerloowegs vom 12. Dezember 2019

Privater Gestaltungsplan Eichwäldhof

Situation 1:500

Antrag Stadtrat zuhanden
Zustimmung Grosseer
Gemeinderat

Von der Grundbesitzerin aufgestellt am
H. und E. Blaser Immobilienkanton AG,
Kst. Nr. OB10376, OB10383,
OB10384 und OB10389 (Miteigentum)

Auftragsgesellschaft für Erstellung tiefer Wohnbauten in Wirtshof
Kst. Nr. OB10376, OB10377,
OB10382, OB10382 und OB10389
(Miteigentum)

L+R AG HDV
Kst. Nr. OB10379, OB14779 und
OB10388 (Miteigentum)

Namens des Stadtrats
Der Stadtschreiber

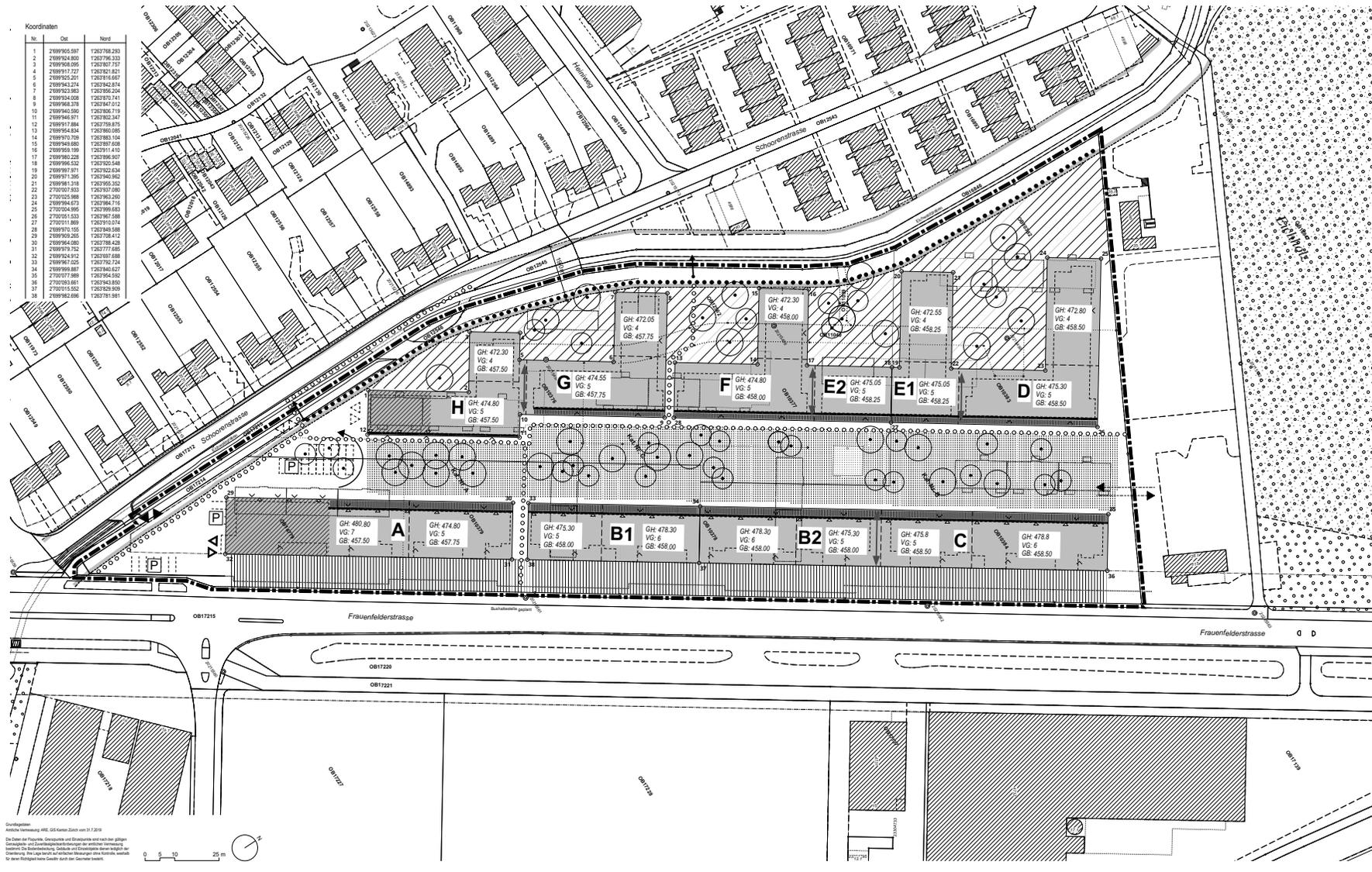
Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am
Namens des Grossen Gemeinderats
Der Ratschreiber

Gestaltung durch die Bauleitung am
Für die Bauleitung

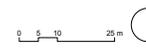
BDV Nr.
34720 - 8.11.2019

- Festsetzungsinhalte**
- Geltungsbereich
 - Baubereich für Hochbauten (Mantellinien)
 - Gewerbenutzung
 - Bereich für Vorbauten und Balkone
 - Pflichtbauweise
 - Erdgeschosshöhe min. 4.00 m
 - Gebäudebestand mit Durchgang (schematisch)
 - min. Gesamthöhe (m ü. M.)
 - min. Vollgeschosse
 - Gewachsener Boden (Höhennoten m ü. M.)
 - Gemeinsamer Hofbereich
 - Vorgartenzone Frauenfelderstrasse
 - Gartenbereiche Eichwäldgraben
 - anastomierende Fusswege innerhalb Uferstreifen/Gewässerum (schematisch)
 - Fusswegabbindung (schematisch)
 - öffentliche Fusswege (schematisch)
 - Zu- und Wegfahrt / Tiefgaragenzufahrt (schematisch)
 - Optionale Zu- und Wegfahrt / Optionale Tiefgaragenzufahrt (schematisch)
 - Temporäre Bauteile Zu- und Wegfahrt (schematisch)
 - oberirdische Parkplätze (schematisch)
 - zusätzlich gl. 9.3. Nr. 4 der Bestimmungen
 - Wendebereich (schematisch)
 - Lärmschutzwand zulässig / Lärmschutzwand Abbruch

- Informationsinhalte**
- Umgebung
- Baufinie
 - Uferstreifen gemäss GuStV
 - Rückbau
 - Bestandsbauten
- Richtprojekt
- Bauten
 - Baumstandorte (schematisch)
 - Gebäudezugänge (schematisch)
 - Siedlungstreffpunkt (schematisch)
 - Parkplätze (schematisch)



Grundlagen
Vernehmlassung 088, 05.08.2018 Zürich vom 07.12.2018
Die Daten der Pläne, Zeichnungen und Skizzen sind nicht ohne gültigen
Vermerk über die Verantwortlichkeit, Gültigkeit und den Inhalt des Planes
ausserhalb des angegebenen Geltungsbereiches zu verwenden.
Für diesen Richtungsplan Gewähr durch den Stadtrat.



Privater Gestaltungsplan Eichwaldhof

Antrag Stadtrat zuhanden Zustimmung Grosser Gemeinderat

Bestimmungen

	Von den Grundeigentümern aufgestellt am
Kat. Nr. OB10378, OB10383, OB10384 und OB11039 (Miteigentum)	H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG: Heinrich Blatter Erika Blatter
Kat. Nr. OB10376, OB10377, OB10382, OB12562 und OB11039 (Miteigentum)	Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur: Markus Casanova Thomas Anwander
Kat. Nr. OB10379, OB14779 und OB11039 (Miteigentum)	L+B AG, HGV: Robert Hofer
Kat. Nr. OB11040, OB12546 und OB17214	Namens des Stadtrats Der Präsident: Der Stadtschreiber:
	Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am Namens des Grossen Gemeinderats Der Präsident: Der Ratsschreiber:
	Von der Baudirektion genehmigt am Für die Baudirektion: BDV-Nr.

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Ziele

Der private Gestaltungsplan Eichwaldhof bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Erreichung folgender Ziele:

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Neuüberbauung als Ersatz für die bestehende Überbauung, die sich am Ende ihres Lebenszyklus befindet,
- die Sicherstellung einer haushälterischen Nutzung des Bodens,
- die Gestaltung eines attraktiven Stadteingangs aus Richtung Frauenfeld und die damit verbundene Quartieraufwertung,
- die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum und Raum für Gewerbe,
- die Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung,
- die Gewährleistung des Lärmschutzes und
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

1.2 Bestandteile

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

1.4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur sowie das übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend. Die Baurechtsbegriffe entsprechen dem PBG in der Fassung vor dem 28. Februar 2017.

2. Bebauung

2.1 Bestandesbauten

Die bestehenden Bauten sind zurückzubauen.

2.2 Neubauten

¹ Neubauten sind im Rahmen der Mantellinien und der gemäss Plan festgelegten maximalen Gesamthöhen und maximalen Vollgeschosszahlen zulässig. Die Gebäudelänge ist frei. In den Baubereichen D, E1, E2, F, G und H dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 1.5 Meter über die Mantellinien ragen.

² In den bezeichneten Bereichen sind nur Vorbauten und Balkone zulässig.

³ Einzelne technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie auf dem Dach, welche als Einheit zu gestalten sind, dürfen die effektive Dachfläche um maximal 2.0 Meter überschreiten. Dies gilt auch wenn die gemäss Plan festgelegte Gesamthöhe dadurch überschritten wird.

⁴ Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt 122'060 m³. Die oberirdische Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereiche	max. zulässige oberirdische Baumasse
A und B1	29'990 m ³
B2, C, D, E1	49'220 m ³
E2, F, G, H	42'850 m ³

Ausnützungstransfers zwischen den Baubereichen sind zulässig.

⁵ Ergänzend zur maximal zulässigen oberirdischen Baumasse gemäss Ziffer 2.2 Abs. 4 sind zusätzlich maximal 4'500 m³ Baumasse für Gewerbe und Tiefgaragenzufahrten zulässig. Die oberirdische Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereiche	max. zulässige oberirdische Baumasse
A	3'500 m ³
H	1'000 m ³

⁶ Aus der Fassade vorspringende Balkone sind nicht der Baumasse anzurechnen.

- | | | |
|-----|--|---|
| 2.3 | Erdgeschosse mit Gewerbenutzung | Die Bruttogeschosshöhe in den Erdgeschossen in den bezeichneten Bereichen muss mindestens 4.00 Meter (gewachsener Boden – UK Boden 1. Obergeschoss) betragen. Wohnungen im Erdgeschoss können als Hochparterre ausgestaltet sein. |
| 2.4 | Pflichtbaulinie | Die Pflichtbaulinien gelten im Ausmass der tatsächlich realisierten Gebäudehöhen (mindestens 4 Vollgeschosse). |
| 2.5 | Gebäudeabstand mit Durchgang | In den bezeichneten Bereichen ist ein mindestens 5.0 Meter breiter Gebäudeabstand mit Durchgang zur Frauenfelderstrasse vorzusehen. |
| 2.6 | Dachgestaltung | Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt sind. |
| 2.7 | Fassadengestaltung Frauenfelderstrasse | Entlang der Frauenfelderstrasse sind reliefierte Fassaden mit Vorbauten auszugestalten. |

- 2.8 Unterirdische Bauten ¹ Unterirdische Gebäude sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind im Situationsplan bezeichnet. Innerhalb des Uferstreifens respektive des Gewässerraums sind unterirdische Gebäude nicht zulässig.
- ² In den Werkleitungskorridoren und im Bereich von Baumstandorten sind unter dem gestalteten Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile nur zulässig, wenn die Erstellung der Werkleitungen gesichert ist, respektive wenn durch eine Überdeckung von mindestens 1.5 Metern das Gedeihen der Bäume gewährleistet ist.
- 2.9 Besondere Gebäude Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 2.10 Siedlungstreffpunkt Zusätzliche pavillonartige, eingeschossige Hauptgebäude und offene Hallen, die der Belebung des Areals dienen, und Nebengebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Die überbaute Fläche darf insgesamt maximal 1'000 m³ oberirdische Baumasse ausserhalb der Baubereiche beanspruchen.
- 2.11 Gewachsener Boden Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten gelten als gewachsener Boden.
- 2.12 Abgrabungen Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1.0 m betragen. Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Gebäudezugänge sowie Ein- und Ausfahrten.

3. Nutzung

- 3.1 Nutzweise In allen Baubereichen sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.
- 3.2 Gewerbeanteil ¹ In den folgenden Baubereichen ist folgender Minimalanteil nicht störender Betriebe zu realisieren:

Baubereich	min. oberirdische Baumasse Gewerbe (gemäss Ziffer 2.2 Abs. 5)
A	3'500 m ³
H	1'000 m ³

² Im Baubereich A ist ein Quartierladen zu realisieren.

4. Aussenraum

- 4.1 Grundsatz
- ¹ Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.
- ² Der Aussenraum ist wie folgt zu gliedern:
- Gemeinsamer Erschliessungsbereich
 - Gemeinsamer Hofbereich
 - Vorgartenzone Frauenfelderstrasse
 - Gartenbereiche Eichwaldgraben
 - Eichwaldgraben
- 4.2 Gemeinsamer Erschliessungsbereich
- ¹ Der platzartige Zugangsbereich ist als Ankunftsraum für die gesamte Siedlung zu gestalten.
- ² Er dient der Zufahrt zu Tiefgaragen, der Anlieferung und der Entsorgung. Zudem können oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze erstellt werden. Entlang dem Eichwaldgraben verläuft der öffentliche Gehbereich im Mischverkehr über den Erschliessungsbereich.
- 4.3 Gemeinsamer Hofbereich
- ¹ Der Hofbereich hat einen städtischen Charakter mit mittel-/ grosskronigen Bäumen aufzuweisen und ist mit einem vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsangebot auszustatten.
- ² Die Gebäudevorzonen sind durchlässig zu gestalten.
- ³ Der Hofbereich dient als Zugangsraum zu den Gebäuden und als beschränkter Zufahrtsbereich (Notzufahrt, Anlieferung, Entsorgung, Behinderten- und Kundenparkplätze). Zudem können Veloabstellplätze platziert werden.
- 4.4 Vorgartenzone Frauenfelderstrasse
- ¹ Die Vorgartenzone ist als offener und einladender Freiraum zur Frauenfelderstrasse mit direkten Zugängen zu den Gebäuden und der gesamten Überbauung auszugestalten.
- ² Die Platanenallee ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 PBG (Schutzverfügung vom 21. Dezember 2016). Der Bereich innerhalb der Baulinie gilt als Schutzzone. Die Beseitigung, eingreifende Kronenrückschnitte, Terrainveränderungen (Erdaufschüttungen und -abtragungen) und die Erstellung von Bauten und Anlagen mit den erforderlichen Foundationen wie Mauern, Wänden, Wegen und Plätzen sind bewilligungspflichtig.
- 4.5 Gartenbereiche Eichwaldgraben
- Die Gartenbereiche sind zum Eichwaldgraben hin orientiert naturnah zu gestalten. Die Übergänge zum Gewässerraum sind durchlässig auszubilden.

4.6 Eichwaldgraben
(Gewässerraum)

¹ Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum darf nur gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) gestaltet und bewirtschaftet werden. Allenfalls mögliche Einrichtungen der Erholungsnutzung werden im Rahmen des Wasserbauprojekts Eichwaldgraben geklärt.

² Im Rahmen der Revitalisierung des Eichwaldgrabens (Wasserbauprojekt) ist eine nahtlos verlaufende Terraingestaltung vorzunehmen.

5. Gestaltung

5.1 Anforderungen

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

5.2 Grundlage

Grundlage für den Gestaltungsplan ist das Richtprojekt des Teams KilgaPopp Architekten / Krebs und Herde Landschaftsarchitekten vom 28. November 2017. Dieses erfüllt die Anforderungen von § 71 PBG.

6. Verkehrserschliessung

6.1 Fussverkehr

¹ Es sind die im Situationsplan bezeichnete Fusswegverbindungen zu erstellen. Die Wege innerhalb des Uferstreifens respektive innerhalb des Gewässerraums werden im Wasserbauprojekt festgelegt.

² Zwischen der Schoorenstrasse und der Freizeitanlage Eichwäldli ist über den gemeinsamen Erschliessungsbereich und Hofbereich eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung zu gewährleisten. Eine weitere öffentliche Verbindung ist zwischen der Frauenfelderstrasse (geplante Bushaltestelle) und der Brücke über den Eichwaldgraben beim Heiniweg anzubieten.

6.2 Veloverkehr

¹ Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden. Mindestens 70% der Abstellplätze sind in den Gebäuden ebenerdig, respektive im Erdgeschoss an gut zugänglicher Lage anzuordnen.

² Es dürfen maximal 30% der Abstellplätze (Gesamtzahl) im Freiraum erstellt werden.

6.3 Motorfahrzeuge

¹ Die Zu- und Wegfahrt hat über die im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.

² Die nördliche Zufahrt ab der Schoorenstrasse kann optional erstellt werden.

³ Für die Feuerwehzufahrt sowie die Ver- und Entsorgung müssen alle befahrbaren Bereiche auf eine Tragfähigkeit von mindestens 26 Tonnen ausgelegt sein.

⁴ Im bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen zu erstellen. Die Notzufahrt, die Entsorgung sowie die Anlieferung erfolgen über einen Ringschluss um den gemeinsamen Hofbereich.

⁵ Es dürfen maximal 340 Parkplätze für Bewohner, Besucher, Beschäftigte und Kunden gemäss nachfolgender Tabelle erstellt werden.

Baubereich	Bewohner	Besucher	Beschäftigte	Kunden
A	46	4	7	4
B1	31	3		
B2	23	2		
C	35	3		
D	35	3		
E1	23	2		
E2	11	1		
F	31	3		
G	30	3		
H	33	3	2	2
Total	298	27	9	6

⁶ Für die Nutzung "Quartierladen" im Baubereich A dürfen sechs zusätzliche Kundenparkplätze realisiert werden.

⁷ Es sind pro Kategorie mindestens 60% der maximalen Abstellplatzzahl zu erstellen. Transfers zwischen den Baubereichen sind zulässig, die gesamthafte Maximalzahl darf jedoch nicht überschritten werden.

⁸ Die Abstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden können in den bezeichneten Bereichen oberirdisch angelegt werden. Im Bereich des gemeinsamen Hofbereichs sind einzelne Abstellplätze für Kunden, Anlieferung und Behinderte zulässig. Die Anordnung ist auf das Richtprojekt abzustimmen.

⁹ Für Motorräder sind ausreichend Abstellplätze gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebenden gesetzlichen Grundlage bereitzustellen.

¹⁰ Autoarme Nutzungen sind zulässig. Wird das Minimum des Parkplatzbedarfs massgebend unterschritten, muss die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept den reduzierten Bedarf nachweisen.

7. Umwelt

- 7.1 Energie Es ist der SIA-Effizienzpfad Energie 2040, der Minergie P[®]-Standard oder ein mit dem Minergie-P[®]-Standard vergleichbarer Standard einzuhalten.
- 7.2 Lärm
- ¹ Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES II.
- ² Lärmempfindliche Räume müssen über mindestens ein Fenster verfügen, an welchem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.
- ³ Werden die Immissionsgrenzwerte bei lärmempfindlichen Betriebsräumen überschritten und können diese nicht lärmabgewandt unter dem Immissionsgrenzwert belüftet werden, so sind die Räume mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.
- ⁴ Bauten entlang der Frauenfelderstrasse sind in einem Abstand von maximal 3 m zur Mantellinie bis zu einer Gebäudehöhe von vier Geschossen in geschlossener Bauweise, mit Ausnahme der Durchgänge gemäss Ziff. 2.5, zu erstellen.
- ⁵ Lärmschutzwände sind bis auf den im Plan bezeichneten Abschnitt nicht zulässig. Die übrigen bestehenden Lärmschutzwände sind zurückzubauen.
- ⁶ Für lärmempfindliche Wohnräume ist mit dem Baugesuch nachzuweisen, dass die Lärmschutzvorschriften gemäss Ziff. 7.2 Abs. 1 und 2 eingehalten sind. Für lärmempfindliche Wohnräume bei der Einfahrt / Ausfahrt der Tiefgaragen sind die Planungswerte einzuhalten.
- 7.3 Hochwasserschutz Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.
- 7.4 Grundwasser Sofern die Unterkante des Untergeschosses aufgrund des Grundwasserschutzes weniger als 3 m unter dem gewachsenen Boden gemäss Ziff. 2.11 angelegt werden darf, erhöhen sich die Koten der Gesamthöhe sowie des gewachsenen Bodens um das entsprechende Mass.
- 7.5 Störfallvorsorge Bei Neubauten sind geeignete Massnahmen zur Störfallvorsorge umzusetzen, soweit diese wirtschaftlich und technisch verhältnismässig sind.

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Grundsatz
- ¹ Die Ver- und Entsorgung basiert auf dem bestehenden Leitungsnetz. Die arealinterne Ver- und Entsorgung erfolgt gemäss dem städtebaulichen Vertrag.
- ² Die Werkleitungskorridore sind von unterirdischen Bauten freizuhalten oder die Werkleitungen sind entsprechend zu sichern. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Winterthur unentgeltlich eingeräumt.
- 8.2 Entwässerung
- ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss GEP im Trennsystem zu entwässern. Das von Dächern und Erschliessungsflächen abfliessende Niederschlagswasser ist je nach Untergrund auf dem Grundstück zu versickern oder verzögert in den Eichwaldgraben abzuleiten. Im Aussenraum respektive auf den Dachflächen sind die entsprechenden Versickerungs- und Retentionsflächen anzulegen.
- ² Die Gebäude sind gemäss Generellem Entwässerungsplan an die bestehenden Schmutzwasserleitungen anzuschliessen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.
- 8.3 Wasserversorgung
- Für die Versorgung mit Wasser sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen. Sämtliche Leitungstrassees sind rechtlich zu sichern.
- 8.4 Elektrizität
- Für die Versorgung mit Elektrizität sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen und rechtlich zu sichern.
- 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.

9. Schlussbestimmung

9.1 Etappierung

¹ Die Bauten und Anlagen sind gesamthaft zu planen, dürfen jedoch phasenweise umgesetzt werden. Die Gebäudekörper entlang der Frauenfelderstrasse müssen vor Bezug der dahinterliegenden Gebäude aufgrund der Lärmschutzwirkung zumindest im Rohbau erstellt sein.

² Die Zu- und Wegfahrt kann während der Bauzeit temporär über den südlichen Arealteil der Freizeitanlage Eichwäldli zur Frauenfelderstrasse erfolgen.

9.2 Inkrafttreten

¹ Der private Gestaltungsplan tritt in Kraft, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Rechtskräftige Zustimmung des Grossen Gemeinderates und Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes
- Öffentliche Beurkundung des städtebaulichen Vertrages mitsamt rechtskräftiger Entwidmung des Tegerloowegs

² Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Privater Gestaltungsplan Eichwaldhof

Antrag Stadtrat zuhanden
Zustimmung Grosser
Gemeinderat

Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



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 m². 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 ($2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$) 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.

Grundnutzung

-  Baugebiet für Wohnen
-  Baugebiet für Wohnen und Arbeiten
-  Baugebiet für Arbeiten
-  Schutzwürdiges Ortsbild, Weiler
-  Landwirtschaftsgebiet
-  Erholungsgebiet E1/E2
-  Naturschutzgebiet
-  Rebschutzgebiet
-  Wald
-  Gewässer
-  Verkehrsfläche



Agglomerationsprogramm

Im Rahmen des Agglomerationsprogramms zweiter Generation wurde für die Stadt Winterthur ein Zukunftsbild für die stadt-räumliche 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

- W2/1.0: Zweigeschossige Wohnzone (ES II)
- W2/1.2: Zweigeschossige Wohnzone (ES II)
- W2/1.6: Zweigeschossige Wohnzone (ES II)
- W2/2.0: Zweigeschossige Wohnzone (ES II)
- W2G: Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (ES III)
- W3/2.6: Dreigeschossige Wohnzone (ES II)
- W3G: Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (ES III)
- W4/3.4: Viergeschossige Wohnzone (ES II)
- W4G: Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (ES III)
- G: Gewerbezone (ES III)
- I1: Industriezone 1 (ES III)
- I2: Industriezone 2 (ES IV)
- Oe: Zone für öffentliche Bauten (ES III - IV)
- R: Reservezone
- KLw: Kommunale Landwirtschaftszone (ES III)
- F: Freihaltezone
- E1/E2: Erholungszone 1/ Erholungszone 2
- Wa: Wald



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

Schutzverordnung Baumallee
Frauenfelderstrasse

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

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 Foundationen 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-Güteklassenplan 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.).

Schotter-Grundwasserleiter in Tälern

-  Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
-  Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m)



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 Ausnahmegenehmigung zulässig.

Störfallvorsorge

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 Planungssperimeter liegt teilweise im Konsultationsbereich des Betriebs VITOGAZ Switzerland AG sowie teilweise im Konsultationsbereich der Frauenfelderstrasse (Chemierisikokataster Kanton Zürich), die aufgrund des Gefahrguttransportes 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 Planungssperimeter 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 Baukörper hinweg harmonisiert ist. Der Hofbereich ist in verschiedene Nutzungszonen unterteilt und beherbergt zudem einen Pavillon als Siedlungstreff.

Grosse Wohnungsvielfalt

3.2 Bauten

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.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

3.3 Nutzung

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 m³ 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.

Strukturierter Aussenraum

3.4 Umgebung

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 Abstufung 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 m³. Diese Baumasse ist für das Bauprojekt massgebend und entspricht einer Baumassenziffer von 3.73 m³/m². Darin eingerechnet sind die oberirdischen Veloabstellanlagen (Vorbauten Frauenfelderstrasse) sowie die Erdgeschosshöhen nach Ziff. 2.3 zur Sicherung von qualitativem 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 m³ 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 m³ 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 Quartiersversorgung.

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 Zugangsbereich 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 Regeldbauweise 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 m² 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 Grundwasserwärmennutzungen 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 Fremdretenungen
- 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 Baudienstleistungsunternehmen und beschäftigen gesamthaft rund 12 Vollzeit-Mitarbeiter.

Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GEbW)

Die GEbW wurde 1871 von der Hülfs-gesellschaft 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 m³/m² erforderlich.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und trotz der Hochparterresituation sind unbehebbarer 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 m² und 32 3-Zimmer-Wohnungen mit rund 52 m²).

Die GEbW vermietet 72 Wohnungen (36 4–4.5-Zimmer-Wohnungen mit rund 63 m² und 36 3–3.5-Zimmer-Wohnungen mit rund 52 m²).

Die L+B AG, HGV vermietet 40 Wohnungen (20 4-Zimmer-Wohnungen mit rund 63 m² und rund 20 3-Zimmer-Wohnungen mit rund 52 m²).

Heutige Betriebe der Quartiersversorgung

Innerhalb des Bezugsgebietes 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 m² (Anteil rund 1/3)
- 3.5-Zimmer-Wohnungen rund 75–85 m² (Anteil rund 1/3)
- 4.5-Zimmer-Wohnungen rund 95–105 m² (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 vor-gekehrt 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.

Hochwertige
Neuüberbauung

6. Auswirkungen

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

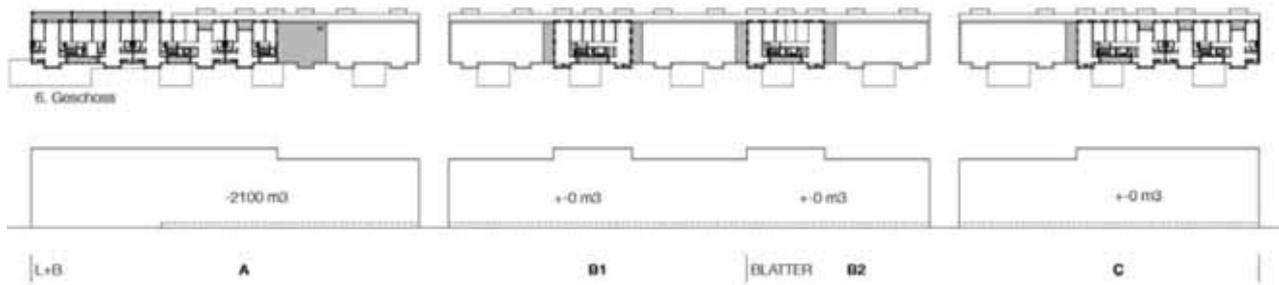
Aufgrund der Einwendung wurde die Thematik der Geschossigkeit aber gemeinsam mit dem Projektverfasser des Richtprojekts (KilgaPopp Architekten) sowie der Stadt Winterthur in einem Variantenstudium nochmals vertieft untersucht.

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

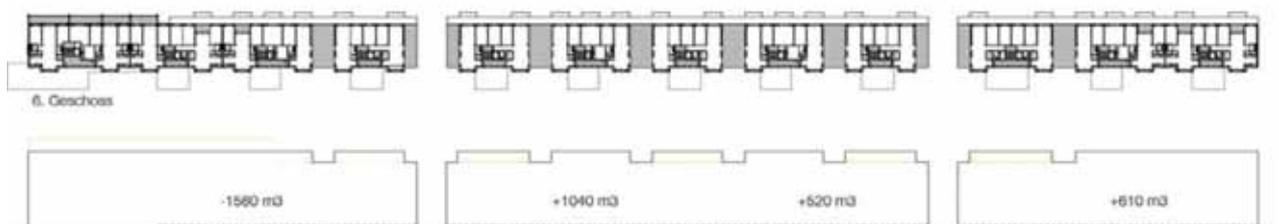
2. und 3. Varianten Zeile
Frauenfelderstrasse durchgehend sechs
Geschosse

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.

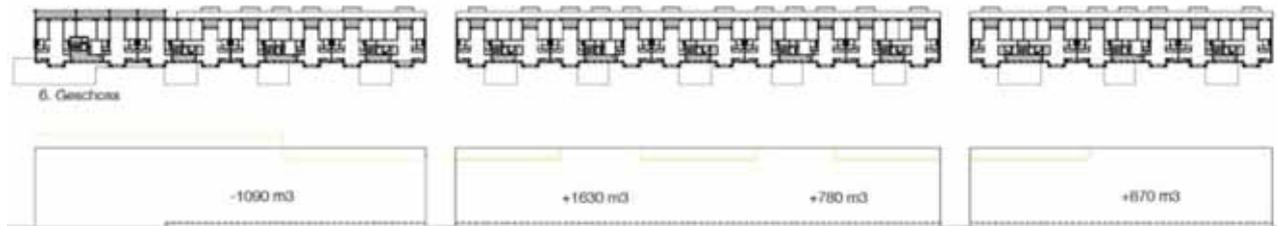
Der Kopfbau ist in diesen beiden Varianten ebenfalls weniger hoch, bezüglich des Schattenwurfs ergibt sich aber auch hier nur eine geringfügige Verbesserung. Der Kopfbau wird von den angrenzenden Bauten her etwas weniger stark wahrgenommen.

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



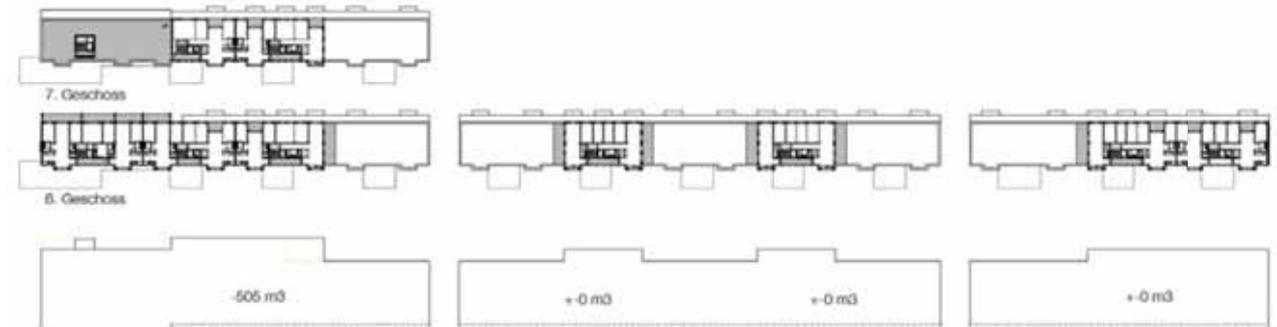
Variante 3



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.

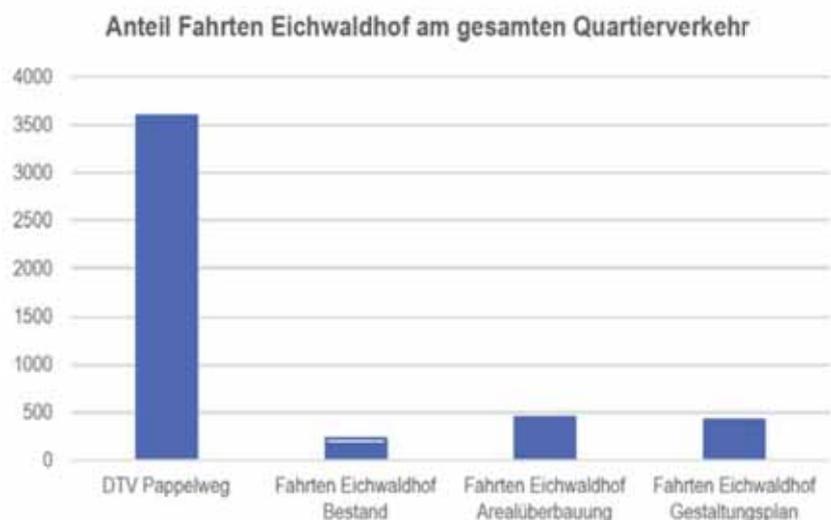
Der Pappelweg weist heute einen DTV von rund 3'600 Fahrzeugen auf. Auf dem Areal Eichwaldhof beträgt der aktuelle Bestand 186 Wohnungen mit 135 Parkplätzen, wobei die realisierte Baumasse deutlich unter der zulässigen Baumasse nach Bau- und Zonenordnung liegt. Bei einem spezifischen Verkehrspotenzial 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 Zugangsnormen 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 Bau-trägerin, 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 "Verkehrerschliessung" 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 bilden 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 Fussweganschluss 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 Ausnahmegewilligung 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 Fussweganbindungen 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

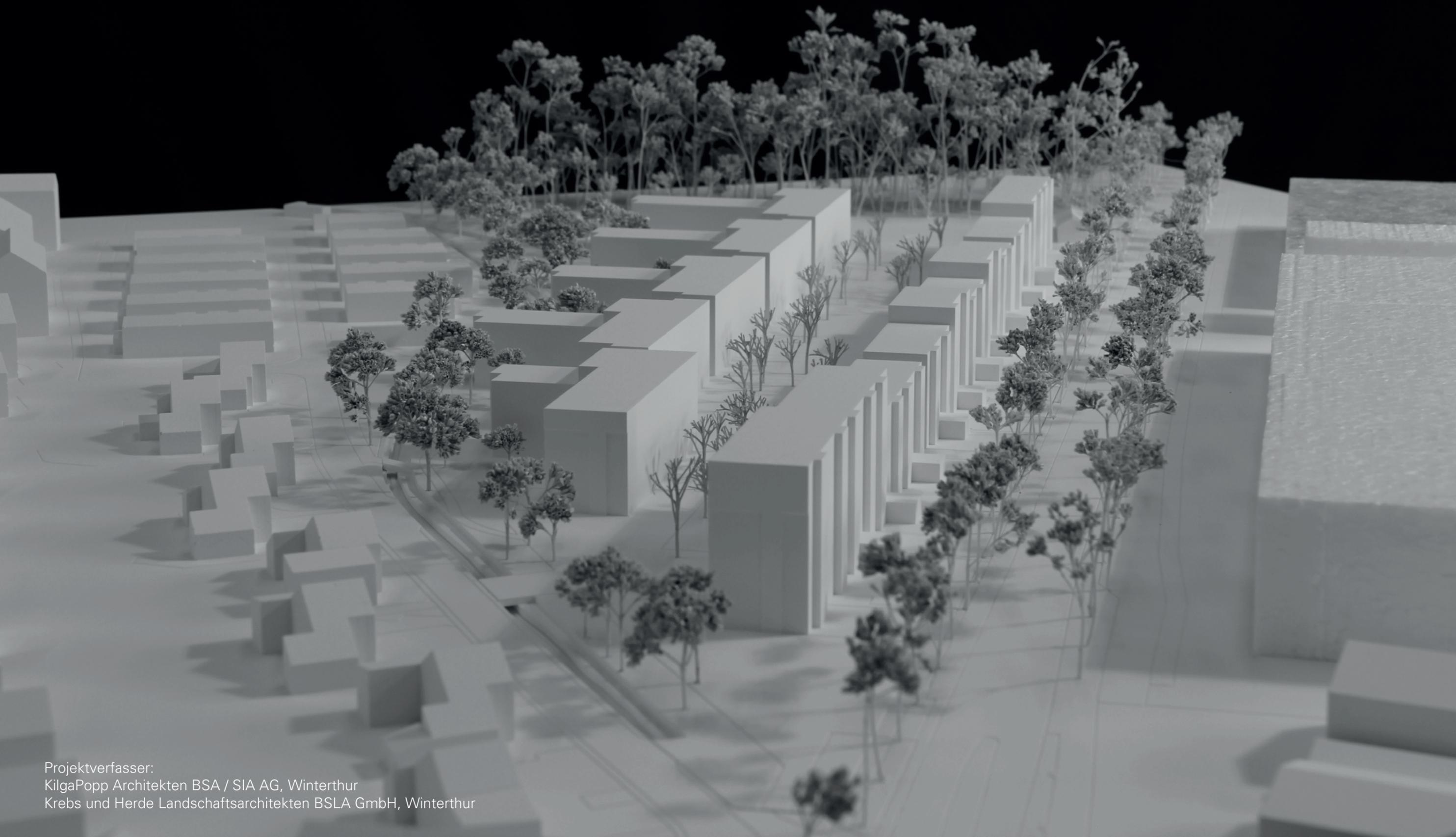
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

EICHWALDHOF WINTERTHUR

Richtprojekt zum Gestaltungsplan



Projektverfasser:
KilgaPopp Architekten BSA / SIA AG, Winterthur
Krebs und Herde Landschaftsarchitekten BSLA GmbH, Winterthur

**Richtprojekt Umgebung
 Situation**

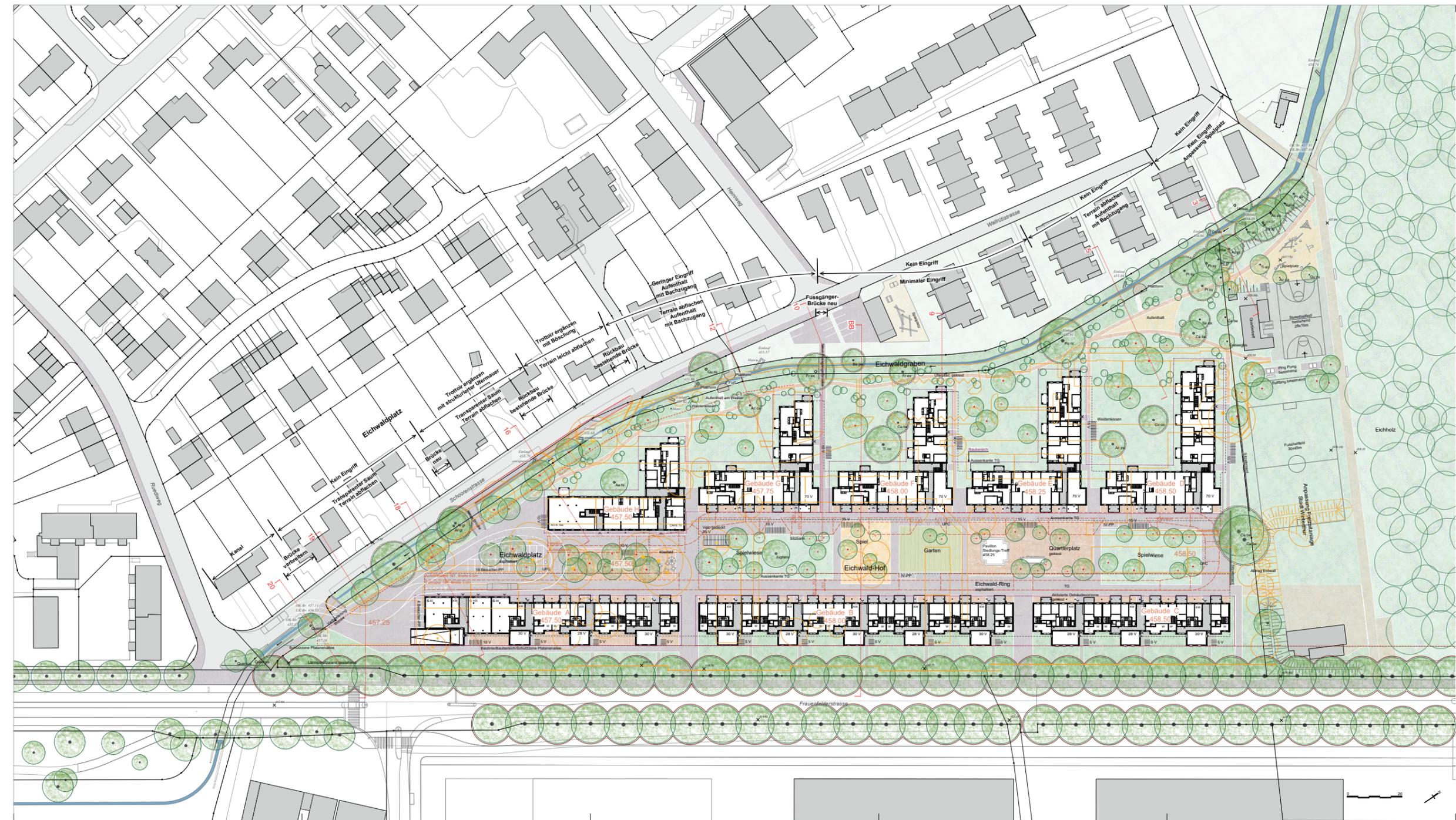
Maassstab: 1:500 Plannummer: 001 Datum/Version: 28.11.2017/10
 Format: 128.0 x 64.0 cm Date: 1310-01_21b-11_M1 Revisor/Version:

Legende

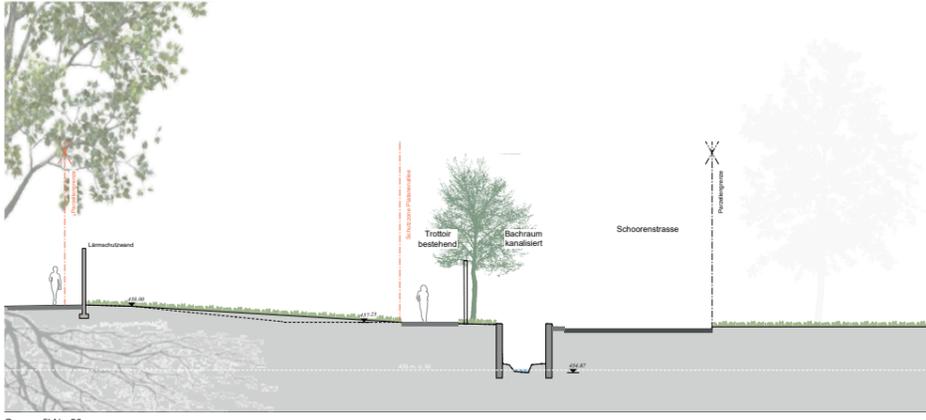
- Linien/Grenzen**
- Parzellengrenze
 - Baulinie
 - Schutzzone Platanenallee
 - Baubereich
 - Aussenkante Tiefgarage
 - Abbruch
- Bäume**
- Baum Bestand, geschützt
 - Baum Bestand, erhaltenswert
 - Baum Planung
 - Baum Rodung
 - Baumstandort aus Baumkataster/ Vermessung IN+
 - Baumstandort aus Handaufnahme KUH
 - Strauch Bestand aus Handaufnahme KUH
 - Strauch Planung

Abkürzungen

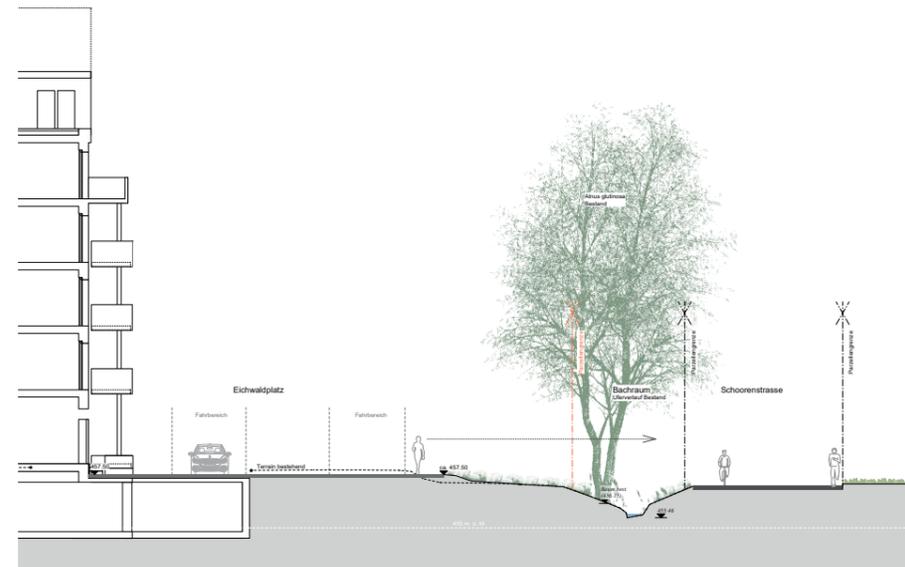
Ac ca	Acer campestre	Co av	Corylus avellana	Qu ro	Quercus robur
Ac pl	Acer platanoides	Co co	Corylus colurna	Ro ps	Robinia pseudacacia
Ac ps	Acer pseudoplatanus	Co ma	Cornus mas	Se al	Salix alba
Ae hi	Aesculus hippocastanum	Fr ex	Fraxinus excelsior	Sa ca	Salix caprea
Al gl	Alnus glutinosa	Fr sy	Pinus sylvestris	Ti co	Tilia cordata
Be pe	Betula pendula	Pr ni	Populus nigra	Ti eu	Tilia europaea
Ca be	Carpinus betulus	Pr av	Prunus avium		



Maßstab:	1:100	Blattnummer:	101	Datum/Version:	28.11.2019/01
Format:	140.0 x 80.0cm	Datei:	1310-01_216-11_M6_Richtprojekt		



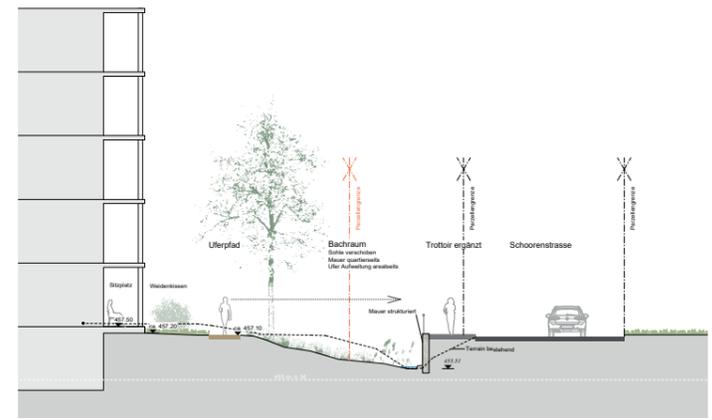
Querprofil Nr. 20
 Kilometrierung: 452.888



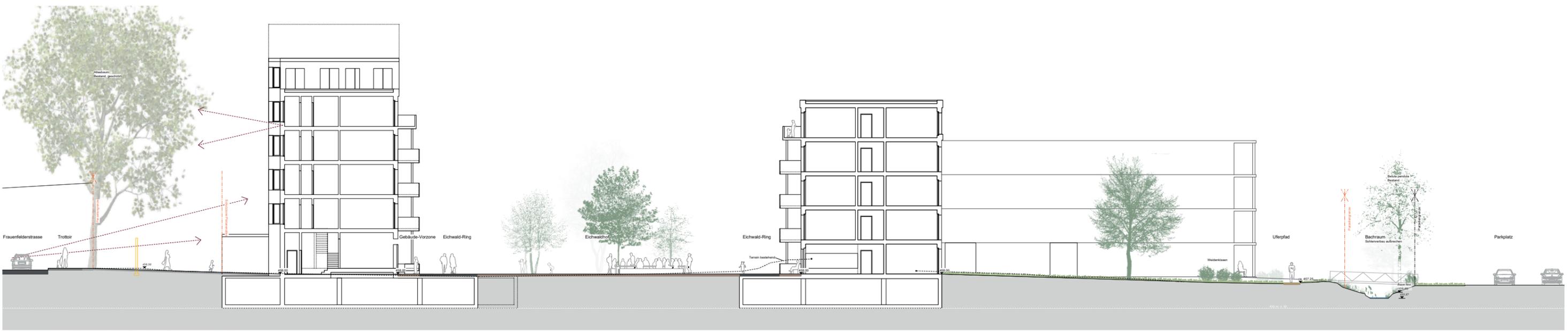
Querprofil Nr. 18
 Kilometrierung: 401.368



Querprofil Nr. 19
 Kilometrierung: 432.358



Querprofil Nr. 16
 Kilometrierung: 350.778

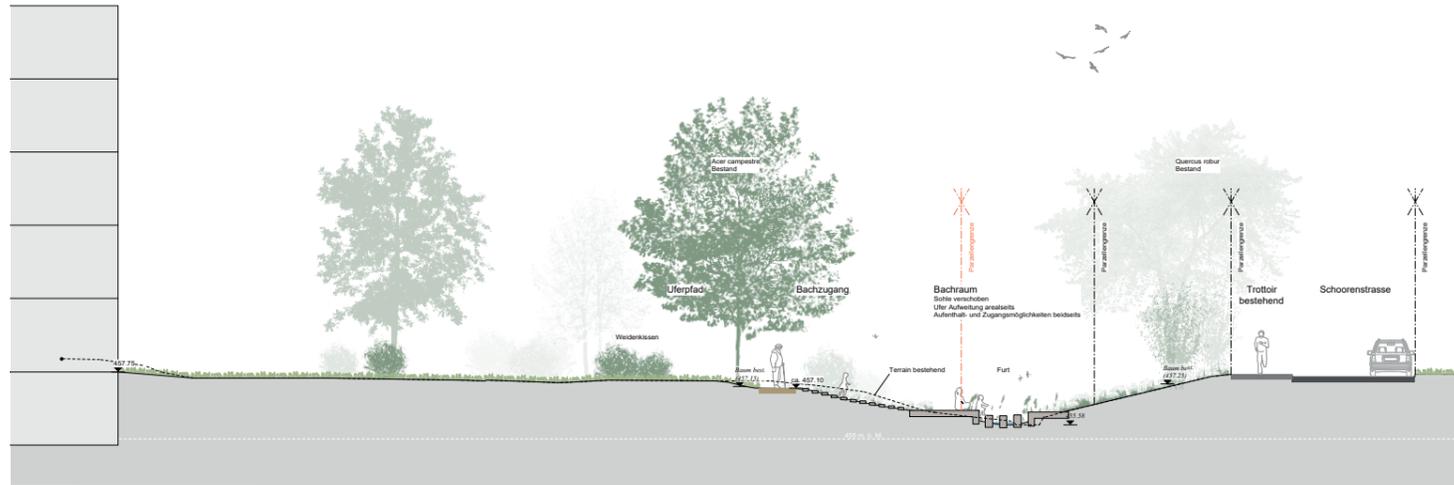


Querschnitt BB

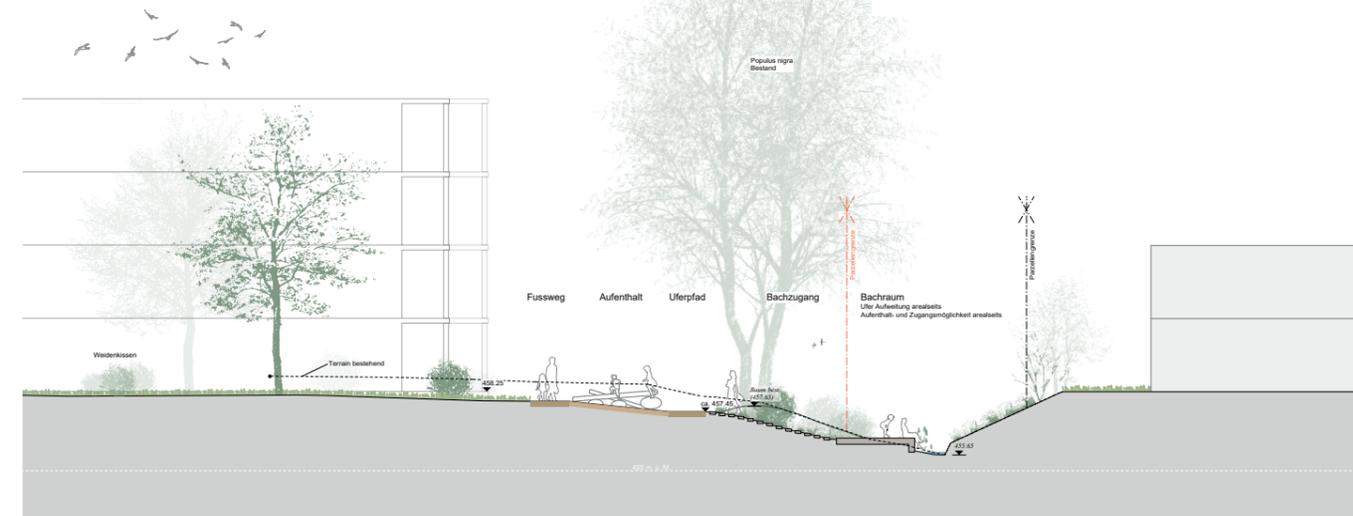
Richtprojekt Umgebung
 Schnitte

Maßstab	1:100	Plannummer	102	Datum/Version	28.11.2017/rau
Format	121.0 x 86.0cm	Date	1310-01_21b-11_M2	Revision/Visum	

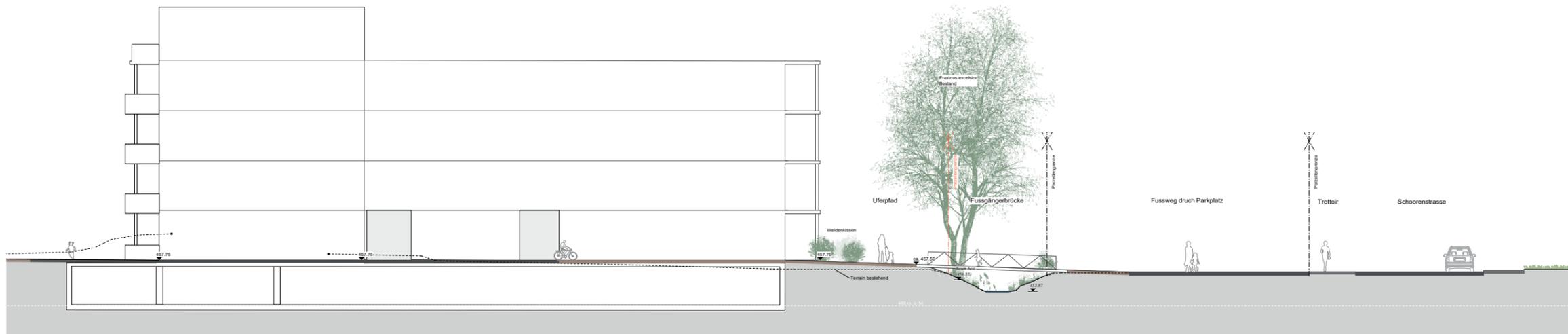
Krebs und Herde GmbH
 Landschaftsarchitekten BSIA
 Lagerplatz 21
 8400 Winterthur
 +41 52 269 08 60
 krebsundherde.ch



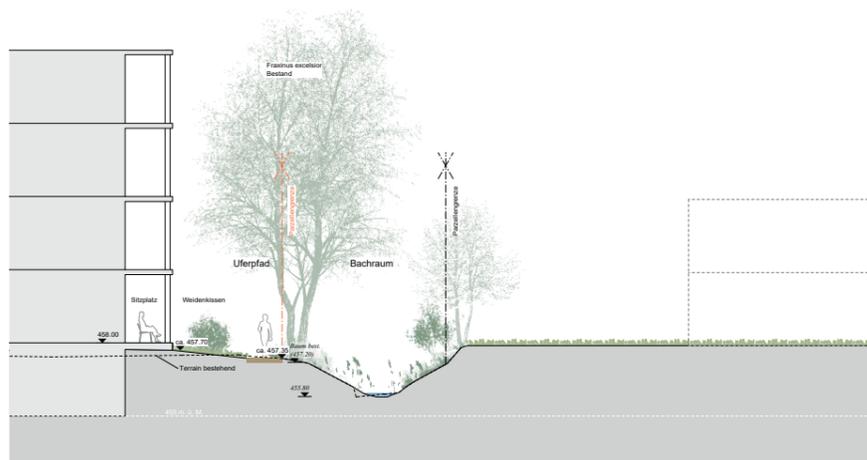
Querprofil Nr. 12
 Kilometrierung: basiert auf 285.932, Schnittlinie verschoben



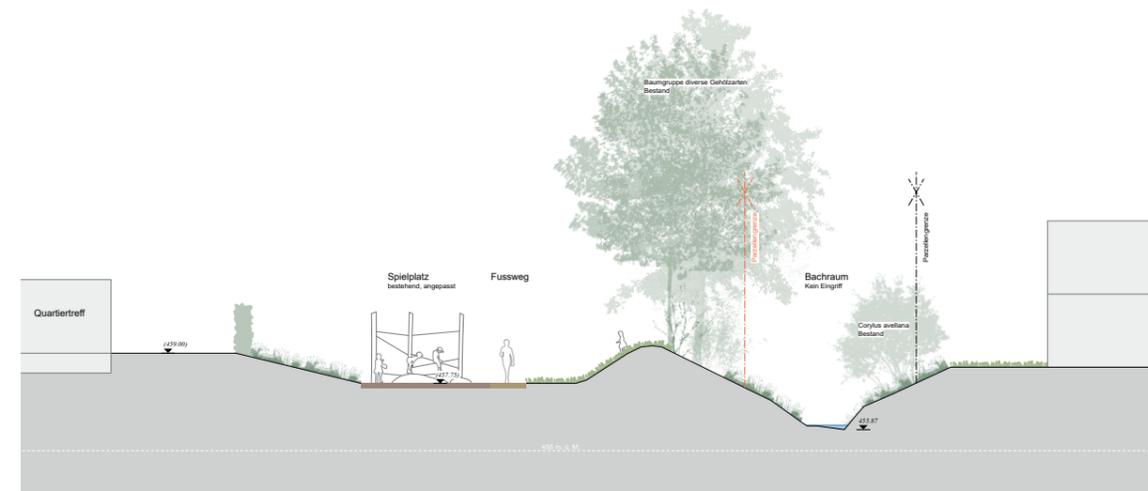
Querprofil Nr. 5
 Kilometrierung: 125.684



Querprofil Nr. 10
 Kilometrierung: basiert auf 204.310, Schnittlinie verschoben



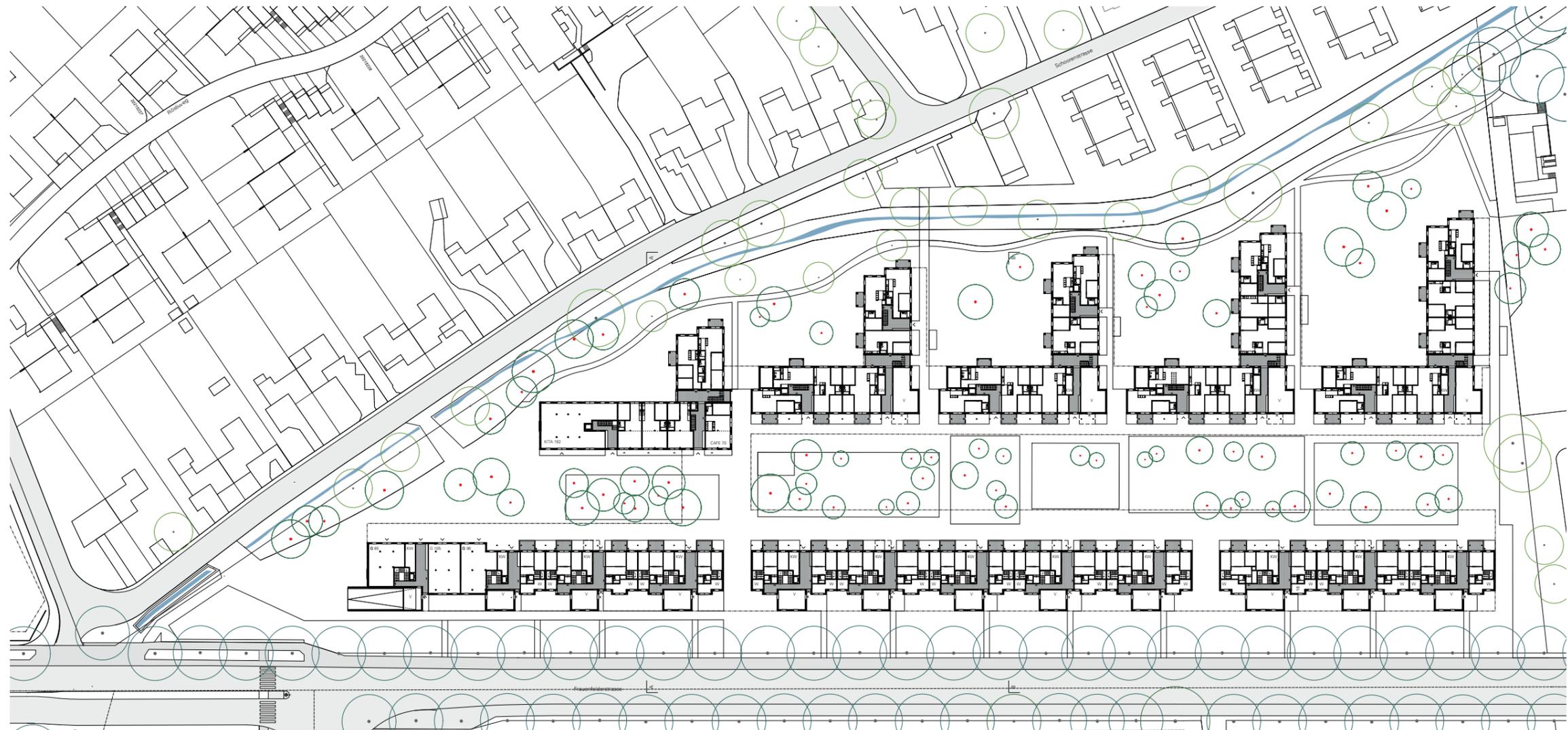
Querprofil Nr. 9
 Kilometrierung: basiert auf 209.497, Schnittlinie verschoben



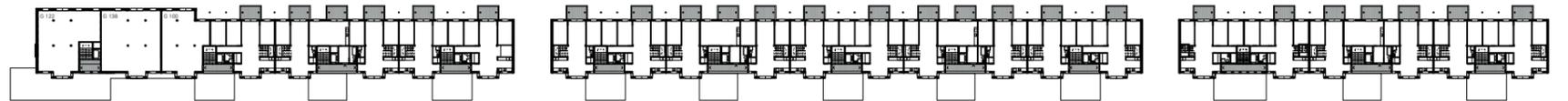
Querprofil Nr. 3
 Kilometrierung: 82.788



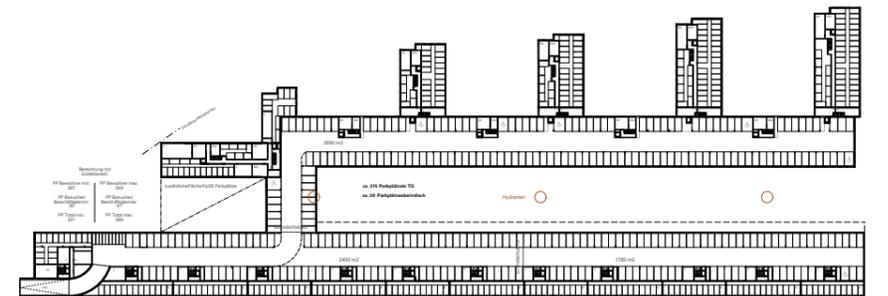
Gebäudebezeichnung



Erdgeschoss 1:500

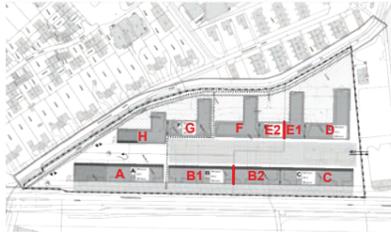


1. Obergeschoss 1:500

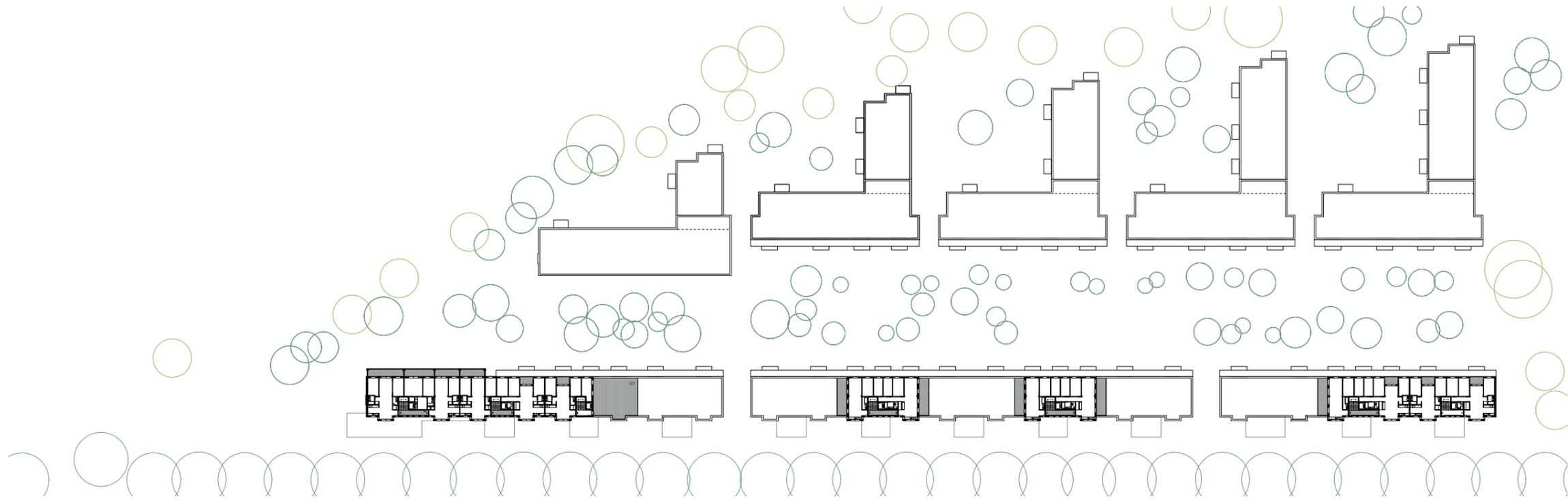


Untergeschoss 1:1000

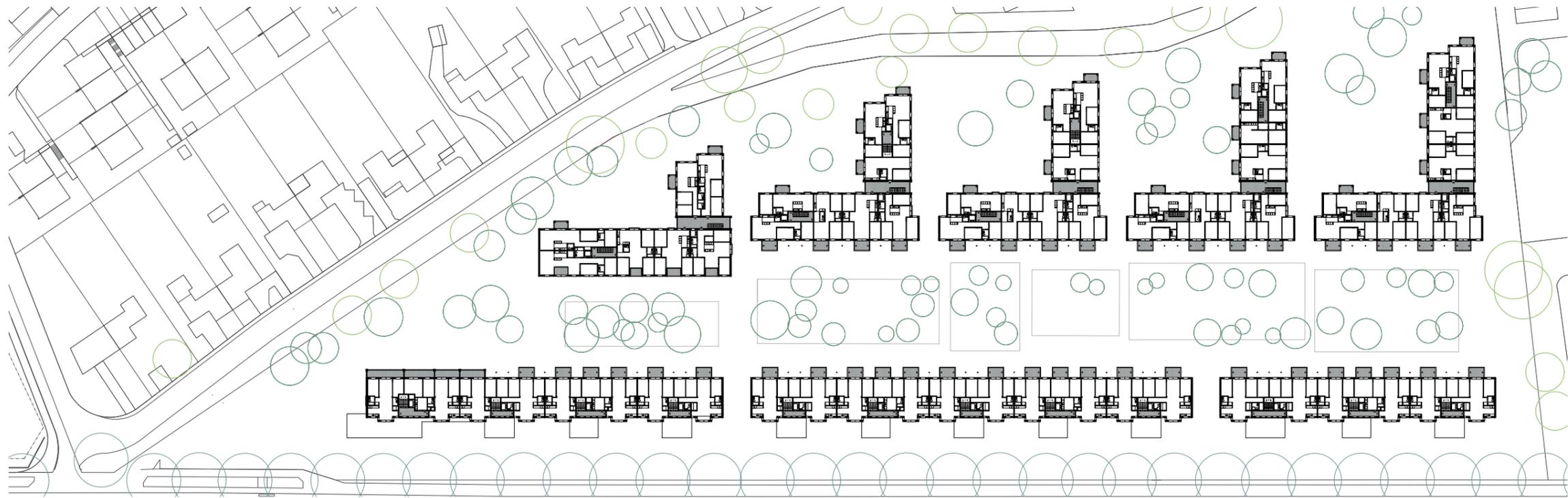
EICHWALDHOF WINTERTHUR Frauenfelderstrasse / Schoenenstrasse 8404 Winterthur		BAUERENGEMEINSCHAFT Gesellschaft für Errichtung billiger Wohnhäuser/GaWi Bitter Immobilienanlagen AG L-R AG, HDV	
GRUNDRISSSE 1:500		RICHTPROJEKT: 28.11.2017	
GESAMTKOORDINATOR: Suter, von Känel, Wild, AG, Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt, Föhrli/Bruckstrasse 30, 8005 Zürich			
LANDSCHAFTSARCHITEKT: Krebs und Herde GmbH, Landschaftsarchitekten BSLA, Lagerplatz 21, 8405 Winterthur			
BAUHERR: AG für Errichtung billiger Wohnhäuser in Winterthur Klosterstrasse 17, 8405 Winterthur		ARCHITEKT: KilgaPopp Architekten AG Lagerplatz 6 8405 Winterthur T 052 253 93 95 mail@kilgapp.ch	
L-R AG, HDV Stationstrasse 12, 8406 Winterthur		Erstellungsdatum: 22.11.2017 Planmassstab: 242,50' x 01' Planfläche: 60 x 105 km	



Gebäudebezeichnung

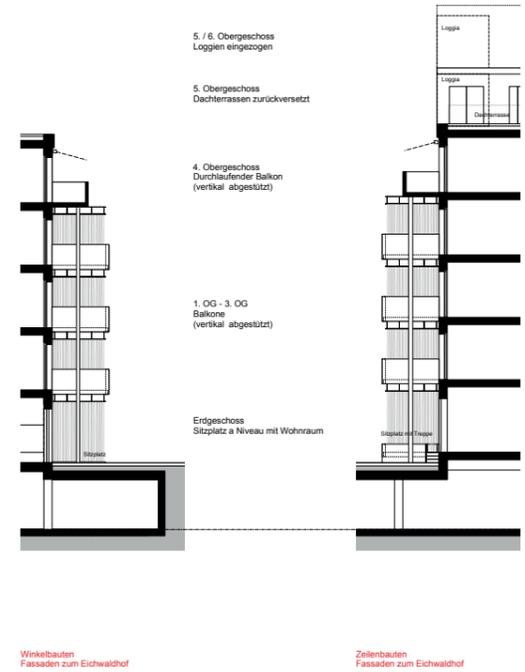
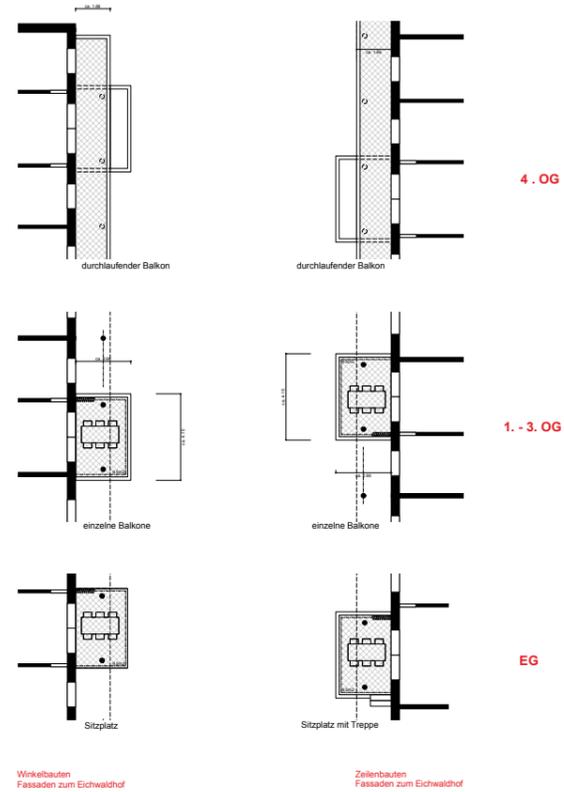
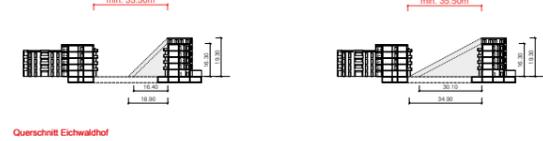
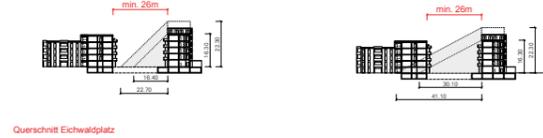
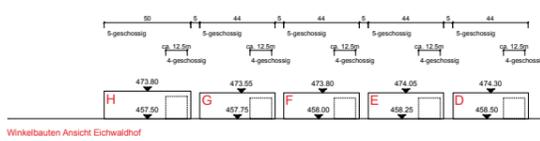
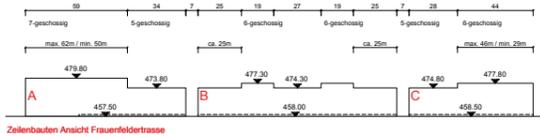
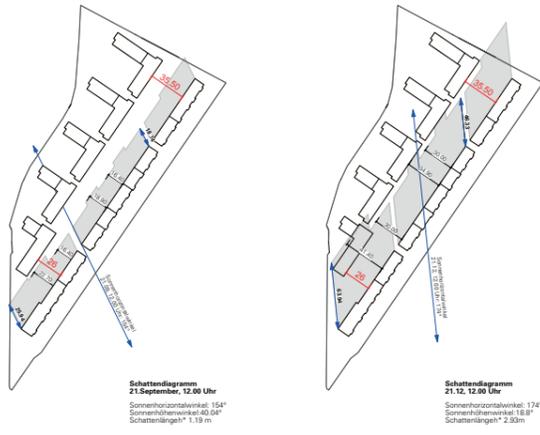


Dachaufbauten 1:500



Regelgeschoss 1:500

EICHWALDHOF WINTERTHUR		BAUHERENGEMEINSCHAFT	
Frauenfelderstrasse / Schoorenstrasse		Gesellschaft für Erneuerung städtischer Wohnhäuser (GdW)	
8404 Winterthur		Bäcker Immobilienanlagen AG	
L+B AG, HDV		L+B AG, HDV	
GRUNDRISSSE 1:500		RICHTPROJEKT: 28.11.2017	
GESAMTKOORDINATOR: Suter, von Känel, Wild, AG, Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt, Föhrliackerstrasse 03, 8005 Zürich			
LANDSCHAFTSARCHITEKT: Krebs und Henke GmbH, Landschaftsarchitekten BSLA, Lagerplatz 21, 8405 Winterthur			
BAUHERR:		ARCHITEKT:	
AG für Erneuerung städtischer Wohnhäuser Winterthur		Kilgapp Architekten AG	
Klosterstrasse 12, 8405 Winterthur		Lagerplatz 6	
Bäcker Immobilienanlagen AG		8405 Winterthur	
Lehrstrasse 2, 8400 Marthalen		T 052 233 19 95	
L+B AG, HDV		Plannummer:	
Stationsstrasse 12, 8406 Winterthur		Planingröße:	
		Erstellungsdatum: 22.11.2017	
		242,30 x 32	
		60 x 105 cm	



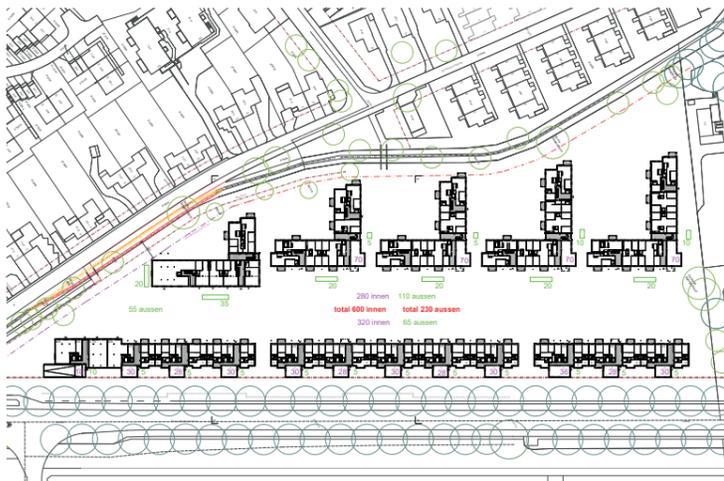
Rhythmus Volumetrie

Dimension Eichwaldhof und Eichwaldplatz

Harmonisierung Eichwaldhof (Balkone, etc.)

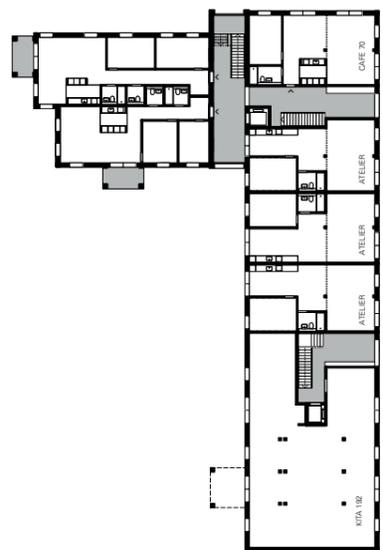
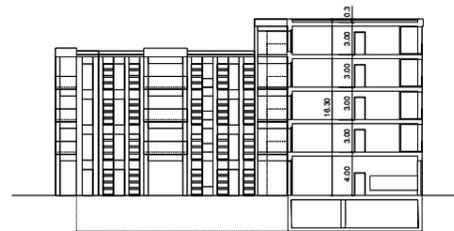
Harmonisierung Eichwaldhof (Balkone, etc.)

EICHWALDHOFF WINTERTHUR Frauenfeldertrasse / Schorenstrasse 8404 Wintertur	BAUHERRENGEMEINSCHAFT Gesellschaft Eichwaldhof Wintertur Bauk. Architekturbüro AG L+L AG, 8007	ARCHITEKT KüpaPopp Architekten AG Luggerstr. 1 8005 Zürich T +41 43 89 10 10 M +41 43 89 10 11 www.kupa.ch	PROJEKTLEITER 22.11.2017 22.11.2017 22.11.2017
HARMONISIERUNG	RICHTPROJEKT: 28.11.2017		
GESAMTKOORDINATOR Landschaftsarchitektur Bauwerke	Suter, von Känel, Witzel, AG, Stadlung, Landis, Hiltner, Vöhrli, Bock, 8005 Zürich Bühler und Heide, Göttsch, Landis, Hiltner, Vöhrli, Bock, 8005 Zürich		

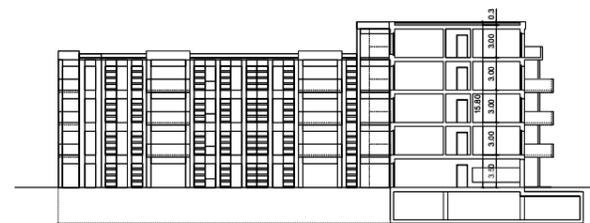


total 830 veloplätze
davon 70% Langzeitparkplätze ca. 580
davon 30% Kurzzeitparkplätze ca. 250
davon total ca. 20% Spezialvelos ca. 165

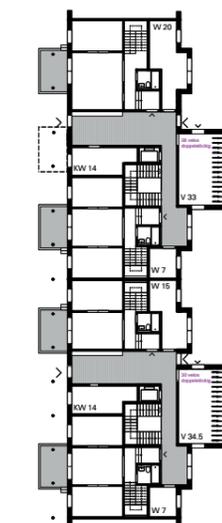
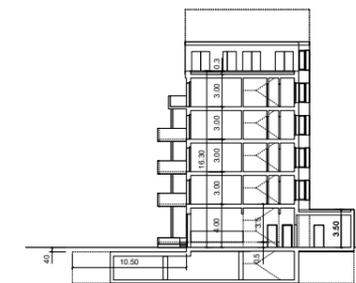
Verteilung der Veloparkplätze



HAUS H
Erdgeschoss Winkelbau Eichwaldplatz



HAUS D E F G
Erdgeschoss Winkelbauten Eichwaldhof



HAUS A B C
Erdgeschoss Zeilenbauten

EICHWALDHOFF WINTERTHUR Friedenstraße 1 Eichwaldhofstrasse 8004 Wintertthur L+L AG, HOV	BAUHERINGENIEBUNGSGEMEINSCHAFT Gesellschaft für Errichtung städt. Wohnbauten (GABR) Bühler Immobilienmanagement AG L+L AG, HOV
EDRGESCHOSSE 1-200	RICHTPROJEKT: 28.11.2017
GESAMTVERANTWORTLICHE Landschaftsarchitekten: Krause und Partner GmbH, Landschaftsarchitekten BIA, Legenbrunn 21, 8000 Wintertthur	ARCHITEKT: KilgerPopp Architekten AG Landschaftsarchitekten: KilgerPopp Architekten AG Landschaftsarchitekten BIA, Legenbrunn 21, 8000 Wintertthur
BAUHER: AG für Errichtung städt. Wohnbauten in Wintertthur Krause und Partner GmbH Bühler Immobilienmanagement AG Landschaftsarchitekten BIA, Legenbrunn 21, 8000 Wintertthur	VERANTWORTLICHE: 28.11.2017 29.07.2017 02.02.2018 02.11.2017

Baumassenberechnung Richtprojekt Eichwaldhof - 28.11.2017

			Baumasse m3	Grundfläche m2	Höhe m	m3	
A	L+B	Haus EG hp 1g	2'616.00	654.00	4.00		
		Haus 1.OG 1g	1'938.00	646.00	3.00		
		Haus 4g	9'960.30	1'071.00	9.30		
		Aufbau DG 2g	4'212.00	702.00	6.00		
		Vorbauten EG 1g	416.50	119.00	3.50	19'142.80	
	Gewerbe	EG hp 1g	1'648.00	412.00	4.00		
		1.OG 1g	1'269.00	423.00	3.00	2'917.00	
	TG	Garagenabfahrt	409.50	117.00	3.50	409.50	
	B2	Blatter	Haus hp 5g	8'182.60	502.00	16.30	
	B1	L+B	Haus hp 5g	12'110.90	743.00	16.30	
B2	Blatter	Aufbau DG 1g	612.00	204.00	3.00		
B1	L+B	Aufbau DG 1g	612.00	204.00	3.00		
B2	Blatter	Vorbauten EG 1g	273.00	78.00	3.50		
B1	L+B	Vorbauten EG 1g	413.00	118.00	3.50	22'203.50	
C	Blatter	Haus hp 5g	12'665.10	777.00	16.30		
		Aufbau DG 1g	1'425.00	475.00	3.00		
		Vorbauten EG 1g	388.50	111.00	3.50	14'478.60	
D	Blatter	Haus vorne 5g	8'848.00	560.00	15.80		
		Haus hinten 4g	5'440.00	425.00	12.80	14'288.00	
E1	Blatter	Haus vorne 5g	4'384.50	277.50	15.80		
E2	GEbW	Haus vorne 5g	4'463.50	282.50	15.80		
E1	Blatter	Haus hinten 4g	4'825.60	377.00	12.80	13'673.60	
F	GEbW	Haus vorne 5g	8'848.00	560.00	15.80		
		Haus hinten 4g	3'929.60	307.00	12.80	12'777.60	
G	GEbW	Haus vorne 5g	8'848.00	560.00	15.80		
		Haus hinten 4g	3'392.00	265.00	12.80	12'240.00	
H	GEbW	Haus vorne hp 5g	8'897.70	669.00	13.30		
		Haus v EG hp 1g	1'828.00	457.00	4.00		
		Haus hinten hp 4g	2'527.00	190.00	13.30	13'252.70	
	Gewerbe	EG hp 1g	848.00	212.00	4.00	848.00	
			126'231.30				

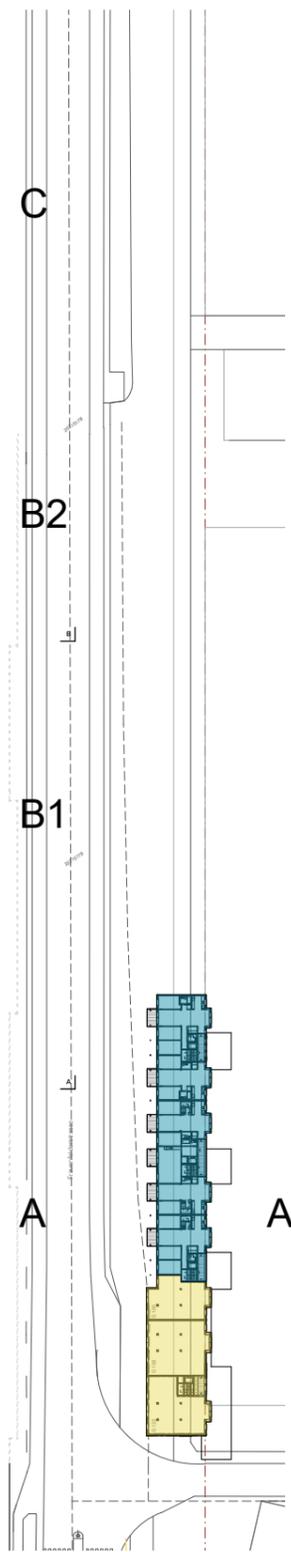
GEbW	43'581.80 m3	34.53%
Blatter	47'044.30 m3	37.27%
L+B	35'605.20 m3	28.21%
	126'231.30 m3	100.00%

Gewerbe und TG	4'174.50 m3	0.00%
GEbW	42'733.80 m3	35.01%
Blatter	47'044.30 m3	38.54%
L+B	32'278.70 m3	26.45%
	122'056.80 m3	100.00%

Grundstückfläche 32'668.00 m2
Baummassenziffer 3.86



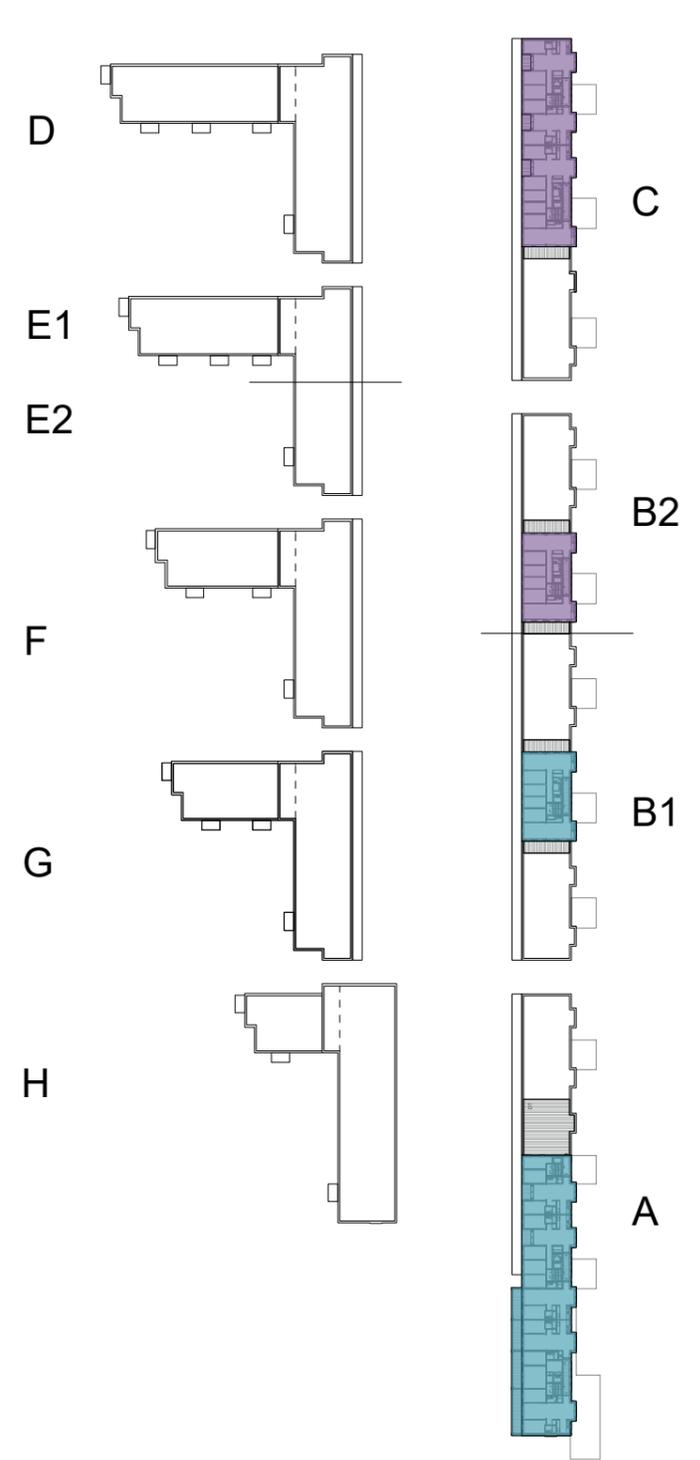
ERDGESCHOSS 1:1500



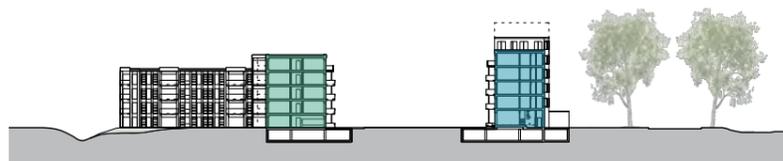
1. OBERGESCHOSS 1:1500



REGELGESCHOSS 1:1500



DACHGESCHOSSE 1:1500



QUERSCHNITT 1:1500

- GEbW
- Blatter
- L+B
- Gewerbe



Aktiengesellschaft für die Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur /
H. und E. Blatter Immobilien AG / L+B AG / HGV; vertreten durch Suter · von
Känel · Wild · AG, Förlibuckstrasse 30, 8005 Zürich

STADT: **Winterthur**
OBJEKT: **Privater Gestaltungsplan Eichwaldhof**

LÄRMGUTACHTEN



Versionsverzeichnis

Version	Datum	Beschreibung	Bemerkung	Freigabe			
				Sachbearbeitung		Koreferat	
				Durch	Visum	Durch	Visum
1.0	30.10.2017	Lärmgutachten Gestaltungsplan		Andreas Suter	<i>AS</i>	Monika Suter	<i>MS</i>

1 Situation

Das 2016 aus der Testplanung «Tegerloo» hervorgegangene Siegerprojekt der KilgaPopp Architekten / Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten bildet die Grundlage für den Privaten Gestaltungsplan Eichwaldhof.

Da das Areal im Einflussbereich der Frauenfelderstrasse liegt, wurde bereits die Testplanung akustisch begleitet.



Das vorliegende Lärmgutachten überprüft im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans das Richtprojekt auf die Einhaltung der geltenden Lärmschutz-Vorschriften.

2 Lärmrechtliche Beurteilung

2.1 Grundsätzliches

Das vorliegende Lärmgutachten muss aufzeigen, ob die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten sind oder ob weitere Massnahmen zu treffen sind.

Konkret müssen die Beurteilungspegel L_r in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen die massgebenden Belas-

tungsgrenzwerte L_r einhalten. Beim eingezonten und erschlossenen Areal sind dies gemäss Art. 31 LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW).

2.2 Praxis Kanton Zürich

Mit Bundesgerichtsentscheid vom 16. März 2016 wurde die im Kanton Zürich bei Baubewilligungs- und Planungsverfahren bisher angewendete «Praxis des massgeblichen Lüftungsfensters» als nicht rechtskonform eingestuft.

Für Beurteilungen gelten die folgenden Grundsätze:

- An jedem Fenster eines lärmempfindlichen Raumes ist der Grenzwert einzuhalten.
- Bei verbleibenden Überschreitungen sind alle Massnahmen am Gebäude nach LSV auszuschöpfen.
- Das Lüftungsfenster¹ gilt als Massnahme zur Optimierung und Argument bei der Interessenabwägung zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung.
- Ausnahmegewilligungen sind für alle lärmempfindlichen Räume mit Fenstern über dem Grenzwert notwendig.

Für jede Ausnahmegewilligung muss die kommunale Behörde ein überwiegendes Interesse geltend machen. Zudem wird die Zustimmung der kantonalen Behörde benötigt.

3 Grundlagen

3.1 Objekt

- Testplanung Areal Tegerlooweg Winterthur (Überarbeitung November 2016; KilgaPopp Architekten / Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten)
- Privater Gestaltungsplan Eichwaldhof (Situation und Bestimmen; Entwurf 28.6.2017; Suter · von Känel · Wild · AG)

¹ Als Lüftungsfenster wird das am wenigsten belastete Fenster mit Öffnungsmechanismus eines lärmempfindlichen Raumes bezeichnet, welches mindestens 5% der Bodenfläche umfassen muss, wenn andere offenbare Fenster vorhanden sind, oder mindestens 10%, wenn keine anderen Fenster bzw. nur festverschlossene Fassadenelemente zur Belichtung vorhanden sind. Das Lüftungsfenster darf zudem nicht durch eine andere Lärmart über dem Grenzwert belastet sein.



Zonenplan
(Quelle: Online-Stadtplan Winterthur)



Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES)
(Quelle: Online-Stadtplan Winterthur)

3.2 Zone, Empfindlichkeitsstufen und Grenzwerte

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss aktueller Nutzungsplanung der Stadt Winterthur in der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6, welcher die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugeordnet ist.

Der Gestaltungsplan bestätigt diese Zuordnung.

Es gelten damit die folgenden IGW gemäss LSV:

	[dB(A)]	[dB(A)]
Wohnnutzung	60	50
Betriebsnutzung	65 ²	- ³

3.3 Emissionsdaten

Gemäss Strassenlärm-Informationssystem des Kantons Zürich weist die Frauenfelderstrasse im Bereich des Gestaltungsplangebietes die folgenden Emissionswerte auf:

	Lrt [dB(A)]	Lrn [dB(A)]
Frauenfelderstrasse	82.5	75.2

Diese Emissionen beinhalten bereits einen Zuschlag von 1 dB(A) für die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren sowie einen Belagszuschlag von 1 dB(A).

Die Schoorenstrasse ist eine kommunale Strasse mit Tempo 30. Als verkehrsberuhigte Quartierstrasse weist sie nur ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Die Emissionen sind deshalb zu vernachlässigen.

3.4 Andere Lärmquellen

Weitere Lärmquellen wie beispielsweise Einfahrten von Tiefgaragen oder allfällige Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage haben keinen grundlegenden Einfluss auf das Richtprojekt und den Gestaltungsplan. Sie werden erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens

- 2 Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen in Gebieten der ES I, II oder III gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere IGW.
- 3 Für Objekte, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (zum Beispiel Büros oder Schulen), gelten keine Nacht-Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV).

definitiv beurteilt.

3.5 Berechnungsmodell

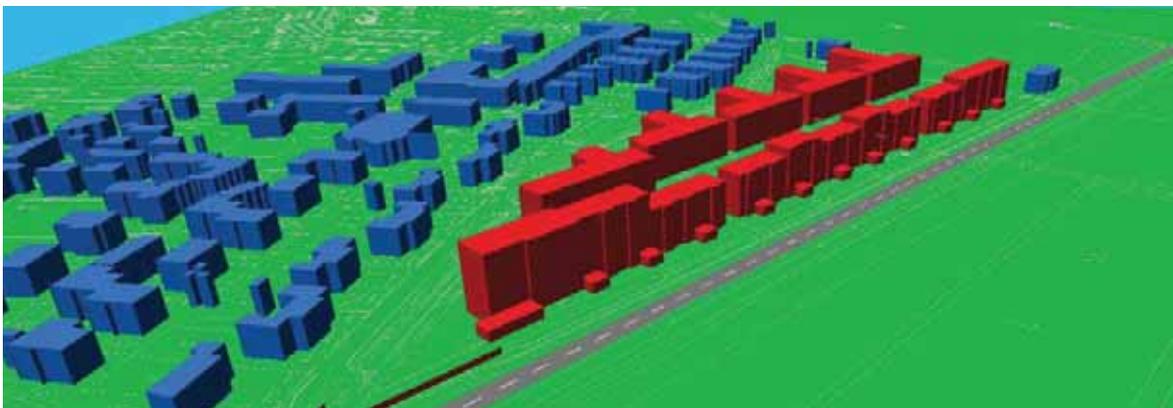
Die Berechnungen wurden mit CadnaA (Computer Aided Noise Abatement; Software zur Berechnung, Darstellung, Beurteilung und Prognose von Umgebungslärm; Version 2017 (build 157.4702)) mit der folgenden Konfiguration durchgeführt:

Land	Allgemein	Aufteilung	Bezugszeit	Zielgrößen	DGM	Bodenabs.
	Reflexion	Industrie		Straße		Schiene
<input type="checkbox"/> Streng nach STL 86 / RLS-90 <input type="checkbox"/> Rechne erste Reflexion (nicht mehr und nicht weniger) <input checked="" type="checkbox"/> Rechne keine Seitenbeugung <input checked="" type="checkbox"/> Rechne keine Bebauungsdämpfung <input checked="" type="checkbox"/> Rechne keine Bewuchsdämpfung <input checked="" type="checkbox"/> Rechne die beiden äußeren Fahrstreifen getrennt <input type="checkbox"/> Abschirmung: Negativer Umweg nach ISO 9613 <input type="checkbox"/> Ausbreitungsrechnung nach RLS-90						

Land	Allgemein	Aufteilung	Bezugszeit	Zielgrößen	DGM	Bodenabs.
	Reflexion	Industrie		Straße		Schiene
max. Reflexionsordnung: <input type="text" value="3"/> Bedingungen für Reflexionsberechnung: Reflektor-Suchradius um Quelle: <input type="text" value="100.00"/> um Immpkt: <input type="text" value="100.00"/> Max. Abstand Quelle - Immpkt: <input type="text" value="1000"/> Interpoliere ab: <input type="text" value="1000.00"/> Min. Abstand Immpkt - Reflektor: <input type="text" value="1.0"/> Interpoliere bis: <input type="text" value="1.00"/> Min. Abstand Quelle - Reflektor: <input type="text" value="0.1"/>						

Modelliert wurden neben der Emissionsachse das Richtprojekt aus der Testplanung sowie alle anderen für die Lärmausbreitung relevanten Objekte (Nachbargebäude, Teile der bestehenden Lärmschutzwand).

Die nachfolgende Modellansicht zeigt die Situation mit dem Richtprojekt (neue Bauten sind rot dargestellt):



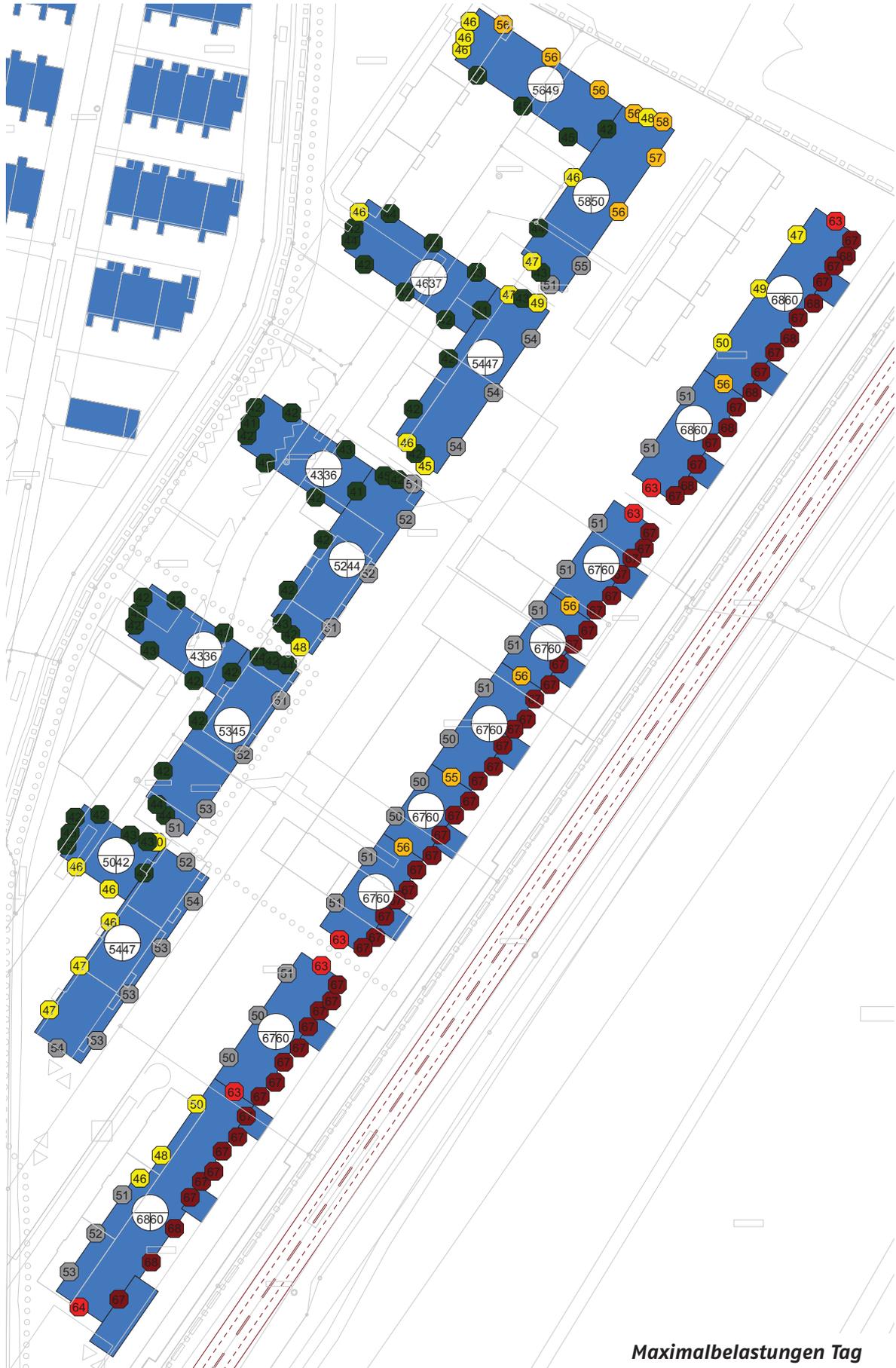
4

Berechnung

4.1 Maximalbelastungen Gebäude

Die Darstellungen auf den Folgeseiten zeigen die maximalen Fassadenbelastungen pro Gebäude oder Gebäudeteil am Tag und in der Nacht.

Es ist ersichtlich, dass die Belastungen am **Riegel an der Frauenfelderstasse** maximal 68 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht betragen. Damit sind die IGW für Wohnnutzung hier 8–10 dB(A) überschritten.



Maximalbelastungen Tag



ten und **müssen genauer beurteilt werden.**

Die Belastungen an den **rückwärtigen Gebäuden** betragen maximal 58 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Damit sind hier **keine weiteren Beurteilungen nötig.** Zu erwähnen ist, dass dieser hohe Wert nur beim nordöstlichsten Gebäude auftritt, welches durch die vorgelagerten Riegel weniger geschützt ist. Zum Vergleich: Die anderen Gebäude weisen Maximalbelastungen von 52–54 dB(A) am Tag und 44–47 dB(A) in der Nacht auf und liegen damit – teilweise sogar deutlich – unter dem IGW.

Die IGW für Betriebsnutzung sind am Tag zwar um 3 dB(A) überschritten. Betriebsnutzung kann trotzdem ohne Einschränkungen angeordnet werden, wenn die Räume mit einer kontrollierten Lüftung versehen werden.

4.2 Geschossweise Fassadenbelastungen

Betreffend Wohnnutzung sind die Nachtbelastungen massgebend. Auf der nächsten Seite sind die kritischen Nachtbelastungen des Riegels an der Frauenfelderstrasse in allen Geschossen dargestellt. Die Frauenfelderstrasse befindet sich rechts. Der massgebende IGW beträgt 50 dB(A).

Es ist ersichtlich, dass ...

- ... die Belastungen an der strassenzugewandten Fassade durchwegs 58–60 dB(A) betragen. Und auch an den Seitenfassaden liegen Belastungen von 55–57 dB(A) vor. Damit sind die IGW in diesen Bereichen massiv überschritten.
- ... die Belastungen an den rückwärtigen Fassaden überall unter 50 dB(A) liegen.

Da mit Massnahmen in der Fassade (Balkone, Loggien, Fassadenversätze, Erker usw.) maximal eine Reduktion von 3 dB(A) erzielt werden kann, sind diese Massnahmen bei Weitem nicht geeignet, um an den strassenseitigen und seitlichen Fassaden die IGW einzuhalten. Fenster von lärmempfindlichen Räumen dürfen nur dann an diesen Fassaden angeordnet werden, wenn es sich um Räume handelt, die auch über ein Lüftungsfenster an der rückwärtigen Fassade belüftet werden können (Durchwohnen).

Im Richtprojekt weisen die Riegel an der Frauenfelderstrasse eine Tiefe von ca. 10.5 m auf, was betreffend Lärmschutz-Vorgaben für einen Durchwohn-Typ ideal ist. Die maximal mögliche Tiefe beträgt – aufgrund der Regeln des Kantons Zürich – 14 m (2 m Abstand zur Fassade + 12 m maximaler Abstand für Durchlüften).

Die Grundrisse des Richtprojektes sind detailliert zu überprüfen.

EG

1.0G

2.0G

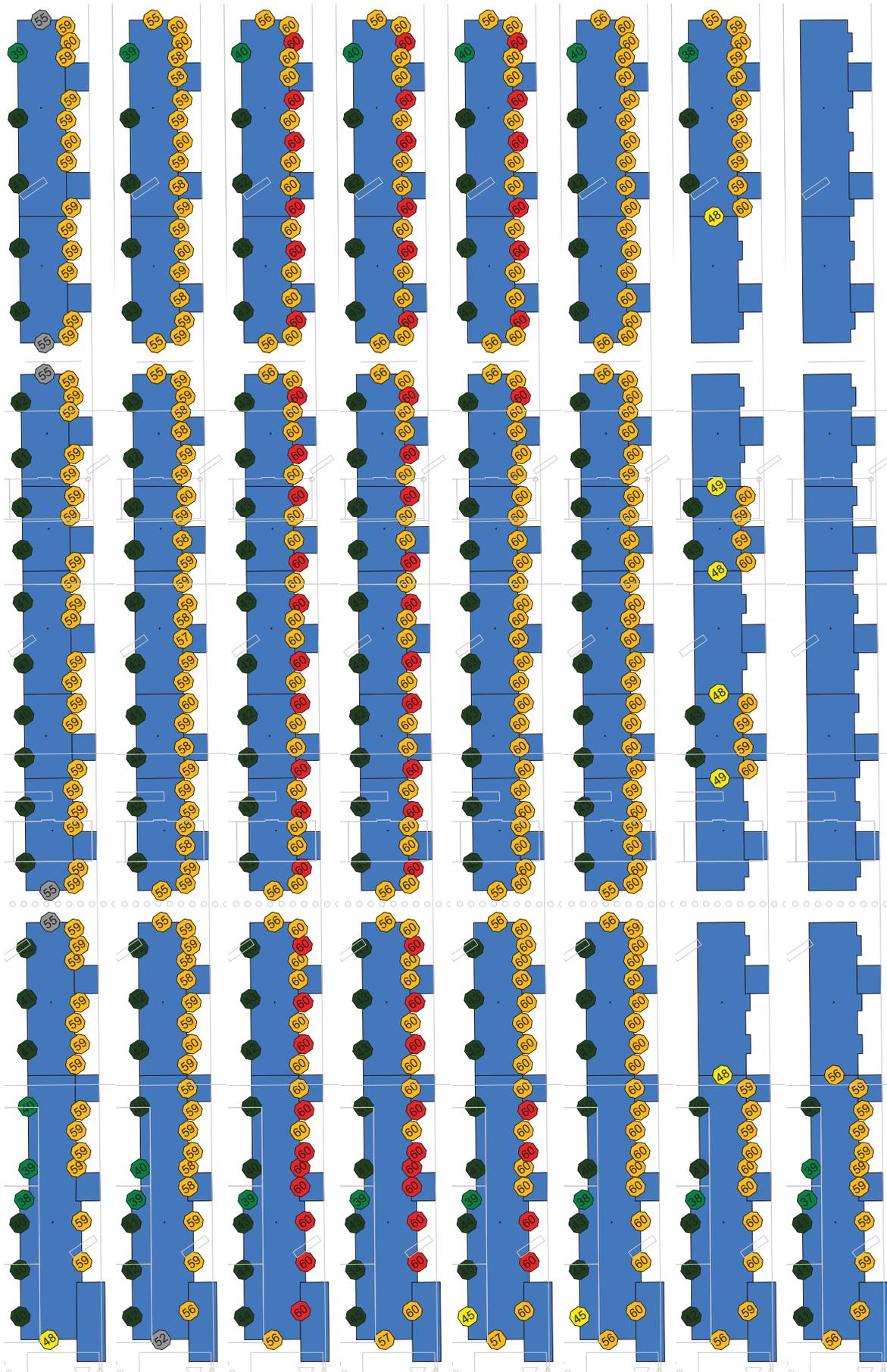
3.0G

4.0G

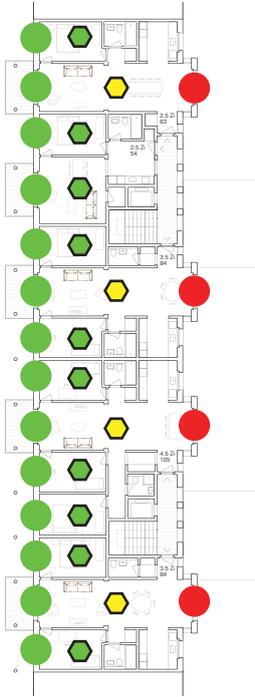
5.0G

6.0G

7.0G



suter
Ingenieurburo



4.3 Überprüfung Grundrisse

Nebenstehender Ausschnitt aus einem Regelgrundriss des Riegels zeigt die Belastungen durch Strassenlärm bei allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen. Die Belastungen sind mit einem ● angegeben, wenn der IGW eingehalten ist und mit einem ●, wenn der IGW überschritten ist.

Mit der Farbe des Symbols innerhalb der Räume werden die einzelnen lärmempfindlichen Räume wie folgt typisiert (Vorgaben FALS):

- IGW an allen Fenstern überschritten (alle Fenster ●)
- IGW am Lüftungsfenster eingehalten (mindestens ein Fenster ●)
- IGW an allen Fenstern eingehalten (alle Fenster ●)

Alle roten Fenster benötigen eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

4.4 Ausnahmegenehmigung

Verbleiben Räume vom Typus ● oder ●, so darf die Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

4.4.1 Überwiegendes Interesse

Das überwiegende Interesse kann durch die Stadt Winterthur problemlos vertreten werden:

- Das Bauvorhaben ist Ersatz bestehender Bausubstanz und trägt zu zonenkonformer Ausnutzung und Verdichtung von Siedlungsgebiet bei (haushälterischer Umgang mit bestehenden Bauzonen)
- Das Bauvorhaben verzichtet auf Massnahmen, die dem Siedlungsbild und dem Strassenraum abträglich sind
- Alle betroffenen Räume verfügen über Fenster mit Belastungen unter dem IGW

4.4.2 Zustimmung Kanton

Der Kanton erteilt seine Zustimmung, wenn verschiedene Bedingungen kumulativ erfüllt sind.

- Vorgesehen sind Neubauten mit neuer Wohnnutzung in einem städtischen Siedlungsgebiet, wo aus raumplanerischen Gründen (haushälterische Nutzung, Verdichtung nach innen, Anbindung an den öffentlichen Verkehr) trotz hoher Lärmbelastung urbaner Wohnraum geschaffen werden soll.
- Bei den Lärmquellen handelt es sich um Strassen im Siedlungsgebiet, deren Strassenräume städtebaulich wichtig sind und deshalb

- nicht durch abweisende Lärmschutzbauten belastet werden sollen.
- Der Anteil gewerblicher oder nicht lärmempfindlicher Nutzung entspricht dem raumplanerisch zulässigen oder zumindest zweckmässigen Mass.
 - Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Dazu zählen neben der lärmoptimierten Stellung der Gebäudekörper auch die lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse.
 - Mit der Anordnung der Baukörper (Riegelbauten) werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen.
 - Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Erker, Atrien sowie Loggien und Balkone, die jedoch nicht nur aus Lärmschutzgründen gebaut werden) können die IGW nicht an jedem Fenster der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden.

5

Fazit für Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan sind die folgenden Bestimmungen zum Thema Lärm festgehalten:

- 1 *Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES II.*
- 2 *Für alle Zweitfenster eines Wohnraumes, der die Bedingungen nach Ziffer 1 einhält, kann eine Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV in Aussicht gestellt werden.*
- 3 *Werden die Immissionsgrenzwerte bei lärmempfindlichen Betriebsräumen überschritten und können diese nicht lärmabgewandt unter dem Immissionsgrenzwert belüftet werden, so sind die Räume mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.*
- 4 *Bauten entlang der Frauenfelderstrasse sind in einem Abstand von maximal 3m zur Mantellinie bis zu einer Gebäudehöhe von vier Geschossen in geschlossener Bauweise zu erstellen.*
- 5 *Lärmschutzwände sind bis auf den im Plan bezeichneten Abschnitt nicht zulässig. Die übrigen bestehenden Lärmschutzwände sind zurückzubauen.*
- 6 *Für lärmempfindliche Wohnräume ist mit dem Baugesuch nachzuweisen, dass die Lärmschutzvorschriften gemäss Abs. 2 eingehalten sind.*

6

Beurteilung bestehende Lärmschutzwand

6.1 Ausgangslage

6.1.1 Lärmschutzmassnahme Frauenfelderstrasse

Die Frauenfelderstrasse gehört zu den am stärksten befahrenen Einfallssachsen von Winterthur. Die bestehende Lärmschutzwand entlang des Areals resultiert aus einem Lärm-
sanierungsprogramm für bestehende Gebäude, welches vom Stadtrat Winterthur im Herbst 1998 und vom Regierungsrat des Kantons Zürich im Frühling 1999 genehmigt worden ist.



Bestehende Lärmschutzwand

6.1.2 Wahl Massnahmentyp

Gemäss Technischem Bericht vom 24. September 1999 (Ingenieurbüro ewp) wurde eine Lärmschutzwand erstellt, weil die Frauenfelderstrasse langfristig als Anschluss zur A1 dient und Alternativlösungen wie Entlas-

tungsstrassen erst längerfristig denkbar sind und somit keine unmittelbare Lärmreduktion durch planerische Massnahmen möglich waren.

6.2 Bauvorhaben

6.2.1 Neue Ausgangslage

Bei den bestehenden Bauten zwischen Frauenfelder- und Schoorenstrasse handelt es sich um locker ins Areal gesetzte Zeilenbauten mit grossem Abstand zur Frauenfelderstrasse. Im Rahmen der Testplanung wurde festgehalten, dass die Lärmschutzwand aus städtebaulicher Sicht keine befriedigende Lösung darstellt (Lärmschutz nur für Erdgeschoss, Kanalisation des Strassenraums, fehlender urbaner Bezug) und zugunsten einer gesamthaft besseren Lösung durch andere Massnahmen ersetzt werden kann, sofern der Schutz für die bestehenden Bauten an der Schoorenstrasse gewährleistet ist.

6.2.2 Aufwertung Einfallssachse

Mit der geplanten Neuüberbauung Eichwaldhof soll nicht nur das Areal an sich aufgewertet werden, sondern es wird auch ein Beitrag an die Aufwertung der städtischen Einfallssachse geleistet. Die Bestvariante sieht daher vor, die Zeilenbauten entlang der Frauenfelderstrasse bis zum Baulinienbereich an die Strasse heranzurücken. Damit wird einerseits auf der lärmabgewandten Seite ein grosser, hoch-

wertiger und zusammenhängender Quartierfreiraum geschaffen und andererseits durch den direkten Bezug der Zeilenbauten zur Frauenfelderstrasse der Strassenraum neu gefasst. Die heute bestehende «Kanalwirkung» wird durch einen wahrnehmbaren und belebten Gebäudevorbereich abgelöst.

Gleichzeitig wird der 2016 unter Schutz gestellten Baumallee an der Frauenfelderstrasse (Verfügung vom 21. Dezember 2016) wieder mehr Platz gewährt. Die Lärmschutzwand steht aktuell innerhalb der 11 m breiten Schutzzone zwischen Strassengrenze und Verkehrsbaulinie.

6.2.3 Lärmschutzmassnahmen

Die Planung der neuen Überbauung erfolgte bewusst losgelöst von der bestehenden Struktur im Sinne einer Ideenfindung auf der «grünen Wiese». In diesem Sinne wurde auch bei den Lärmschutzmassnahmen nicht darauf geachtet, was bereits bestehend ist, sondern mit welcher städtebaulicher Setzung der Neubauten die bestmögliche Lösung für den gesamten Strassenraum gefunden wird (raumorientierte Strategie gemäss Arbeitshilfe siedlungsverträgliche Lärmschutzwände der Fachstelle Lärmschutz Kanton Zürich). Als optimale siedlungsverträgliche Lösung im Hinblick auf den gesamten Strassenraum sieht die Bestvariante anstelle einer Lärmschutzwand Ersatzmassnahmen beim Empfänger vor (lärmabgewandte Anordnung empfindlicher Räume).

Seitens Stadt Winterthur wird dieser Ansatz im Hinblick auf das Ziel der besseren Integration der Frauenfelderstrasse in den urbanen Kontext begrüsst und als Aufwertung der Einfallsachse Frauenfelderstrasse beurteilt.

Zudem entspricht eine freistehende Lärmschutzwand nicht den Grundsätzen nach § 71 PBG, wonach Bauten, Anlagen und Umschwung so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

6.3 Beurteilung der Auswirkungen

6.3.1 Ausgangslage unüberbautes Grundstück

Das vorliegende Lärmgutachten erbringt den Nachweis, dass die Grenzwerte mittels Massnahmen beim Empfänger eingehalten werden. Der Fortbestand der Lärmschutzwand ist mit dem vorliegenden Projekt aus folgenden Gründen nicht kompatibel:

- Es entsteht eine unattraktive, enge Rückseite zwischen den Zeilenbauten und der bestehenden Lärmschutzwand. Um dem entgegenzuwirken müssten die Zeilenbauten weiter Richtung Schoorenstrasse geschoben werden, was den grosszügigen Quartierfreiraum massgeblich verkleinern würde.

- Die bestehende Lärmschutzwand entfaltet ihre Wirkung nur auf die Erdgeschosswohnungen der Zeilenbauten, die neu zum Quartierfreiraum hin orientiert sind. Für die darüberliegenden Stockwerke sind damit Grundrissmassnahmen nicht zu vermeiden.
- Das Projekt sieht vor, den Langsamverkehr der Zeilenbauten direkt an die Frauenfelderstrasse anzubinden, was insbesondere für den Veloverkehr eine attraktive Lösung darstellt. Beim Fortbestand der Lärmschutzwand müssten Umwege über die Schoorenstrasse in Kauf genommen werden.
- Bleibt die Lärmschutzwand bestehen, findet keine Aufwertung der unter Schutz gestellten Platanenallee und des Strassenraums der Frauenfelderstrasse statt.
- Ebenfalls geändert hat sich die Ausgangslage auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Wo 1999 noch «grüne Wiese» war, befinden sich aktuell zahlreiche Gewerbebauten ohne Lärmschutzwand im Bau. Die geplanten Zeilenbauten auf dem Gebiet Eichwaldhof nehmen diese Volumetrie auf und bilden ein Gegenüber, welches dem Strassenraum einen urbanen Auftritt verleiht – dieser wird aber nur wahrnehmbar, wenn auf beiden Seiten belebte und von der Frauenfelderstrasse her zugängliche Erdgeschosse geschaffen werden.



Geplante Grundrisse mit direkter Anbindung an die Frauenfelderstrasse (Langsamverkehr) und grosszügigem Quartierfreiraum

6.3.2 Fazit

Der Fortbestand einer Lärmschutzwand entlang der Frauenfelderstrasse steht im schwerwiegenden Konflikt mit der Zielvorstellung des zu-

künftigen urbanen und belebten Erscheinungsbildes dieser wichtigen Einfallssachse sowie der Aufwertung des Bereiches zwischen Frauenfelder- und Schoorenstrasse.

7 Schallschutz am Gebäude

Nach Art. 32 Abs. 1 LSV muss der Bauherr eines neuen Gebäudes nachweisen, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Als solche gelten konkret die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau).

Bis zu Belastungen von 60 dB(A) am Tag gilt für alle vorliegenden Räume ein Anforderungswert an die Schalldämmung der Aussenhülle von 27 dB(A) (mittlere Lärmempfindlichkeit). Übersteigen die Belastungen diese Werte, so werden auch die Anforderungen erhöht und zwar um das Mass der Überschreitung.

Zudem gelten nach Art. 32 Abs. 2 LSV verschärfte Anforderungen, wenn die Belastungen über 65 dB am Tag oder über 55 dB in der Nacht liegen. Hier werden die Anforderungen nach Angabe des Kantons um weitere 3 dB erhöht.

An den lärmexponierten Fassaden liegen damit maximale Anforderungen von hohen 38 dB(A) vor (27 + 8 + 3). Dies wird vor Baubeginn mit einem Schalldämmnachweis nachzuweisen sein⁴.

Thalwil, 30. Oktober 2017

Ingenieurbüro Andreas Suter



Andreas Suter

⁴ Bei sehr hohen Anforderungswerten – in der Regel bei 43 dB, wenn der Fensteranteil unter 50% liegt respektive bei 40 dB, wenn der Fensteranteil 50% und mehr beträgt – kann die Baubehörde bereits mit dem Baugesuch einen Machbarkeitsnachweis verlangen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Es wird trotzdem geraten, die Materialisierung der strassenseitigen Bauteile (Fassade und Fenster) rechtzeitig auszuwählen und auf die Einhaltung der Anforderungen zu überprüfen.

MEMO

An: Suter • von Känel • Wild • AG
Von: Dominik Schmid, HOLINGER AG
Zur Kenntnis:
Projekt: Gestaltungsplan Eichwaldhof, Winterthur
Projektnummer: W2339.103
Betreff: Objektschutzgutachten Hochwasser
Datum: Winterthur, 09.04.2019

Ausgangslage

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Eichwaldhof ist gemäss Gefahrenkarte der Stadt Winterthur von einer geringen Hochwassergefährdung (gelb) bzw. Restgefährdung (gelb-weiss schraffiert) tangiert. In seiner Stellungnahme (Vorprüfung) des Gestaltungsplans vom 20.12.2018 hat das ARE darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Gestaltungsplans mittels eines Objektschutzkonzepts zu prüfen und darzulegen ist, ob und welche gestaltungsplanrelevanten Hochwasserschutzmassnahmen ergriffen werden. Bei der geplanten Überbauung handelt es sich um ein Sonderrisikoobjekt. Die Objektschutzmassnahmen sind deshalb mindestens auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300), bei gegebener Verhältnismässigkeit auf ein Extremhochwasser (EHQ) auszulegen. Vor diesem Hintergrund wurde die HOLINGER AG von Suter • von Känel • Wild • AG beauftragt, ein Objektschutzkonzept Hochwasser im Rahmen des Gestaltungsplans zu erstellen.

Grundlagen

Für die Untersuchung standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- [1] HOLINGER AG (2017): Gefahrenkartierung Naturgefahren – Revision, Stadt Winterthur
- [2] GIS-Browser Kanton Zürich, diverse Themen, www.gis.zh.ch
- [3] Suter • von Känel • Wild • AG (2019): Privater Gestaltungsplan Eichwaldhof – Bestimmungen und Erläuterungen
- [4] AWEL (2017): Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser

Hochwassergefährdung

Bei einem 300-jährlichen Hochwasser uferf der Eichwaldgraben entlang des Eichwaldhofs geringfügig aus, führt aber zu keiner Gefährdung der bestehenden Objekte entlang des Bachs (Abbildung 1, gelbe Flächen). Bei einem EHQ sind einzelne Objekte im Süden des Areals von einer Überflutung betroffen (gelb-weiss schraffierte Flächen).



Abbildung 1: Ausschnitt aus der synoptischen Gefahrenkarte (Quelle:maps.zh.ch) mit Gestaltungsperimeter

Für Sonderrisikoobjekte der Schutz vor einem EHQ zu prüfen. Aufgrund der geringen Wassertiefen im Bereich der Hochbauten und der lokal begrenzten Überflutungen ist der Mehraufwand gegenüber dem Schutz vor einem HQ300 vernachlässigbar. Somit ist davon auszugehen, dass die Verhältnismässigkeit der Massnahmen gegeben ist und das Schutzziel wird auf das EHQ festgelegt.

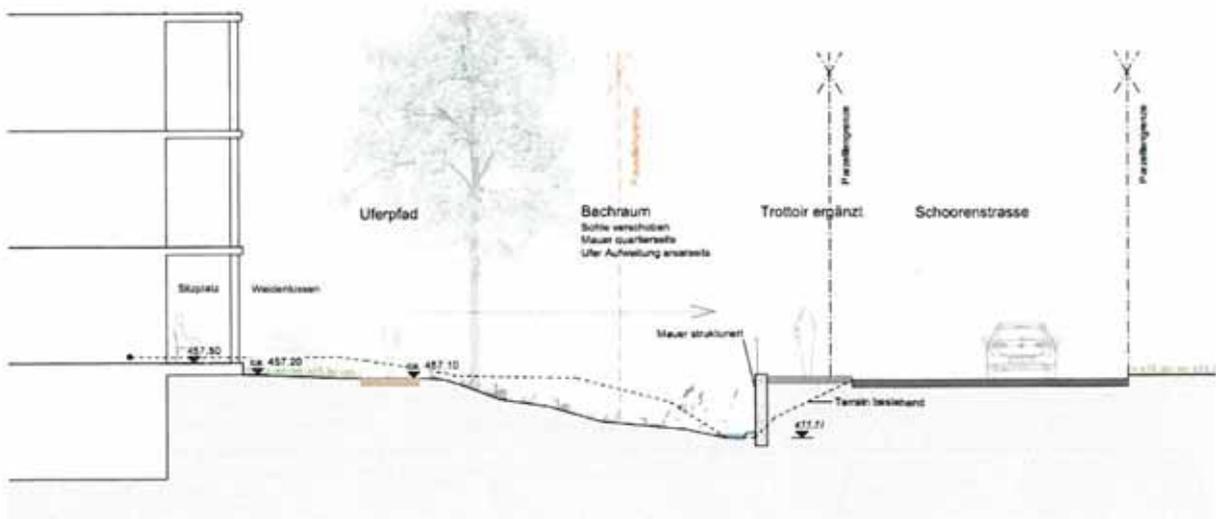
Gemäss den 2D-Modellierungen der Gefahrenkarte führen die Schwachstellen (Brücken) zu Rückstau, und somit zu im Wesentlichen statischen Überflutungen bis auf eine Kote von 457.2 m ü. M. [1] beim EHQ. Aufgrund der Unsicherheiten im Terrainmodell und allfälligen künftigen Veränderungen der Fliesswege in der Umgebung soll jedoch ein Freibord von 20 cm eingehalten werden. Somit wird eine Hochwasserschutzkote von 457.4 m. ü. M. empfohlen.

Massnahmen zum Hochwasserschutz

Das Richtprojekt wurde anhand der Höhenangaben und Umgebungsgestaltung beurteilt. Für die Beurteilung standen neben dem Situations-/Umgebungsplan (Abbildung 2) verschiedene Querprofile (siehe z.B. Abbildung 3) im Bereich des Bachs zur Verfügung.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Situationsplan mit Querprofilagen



Querprofil Nr. 16
Kilometrierung: 350.778

Abbildung 3: Querprofil Nr. 16 aus dem Richtprojekt zum Gestaltungsplan

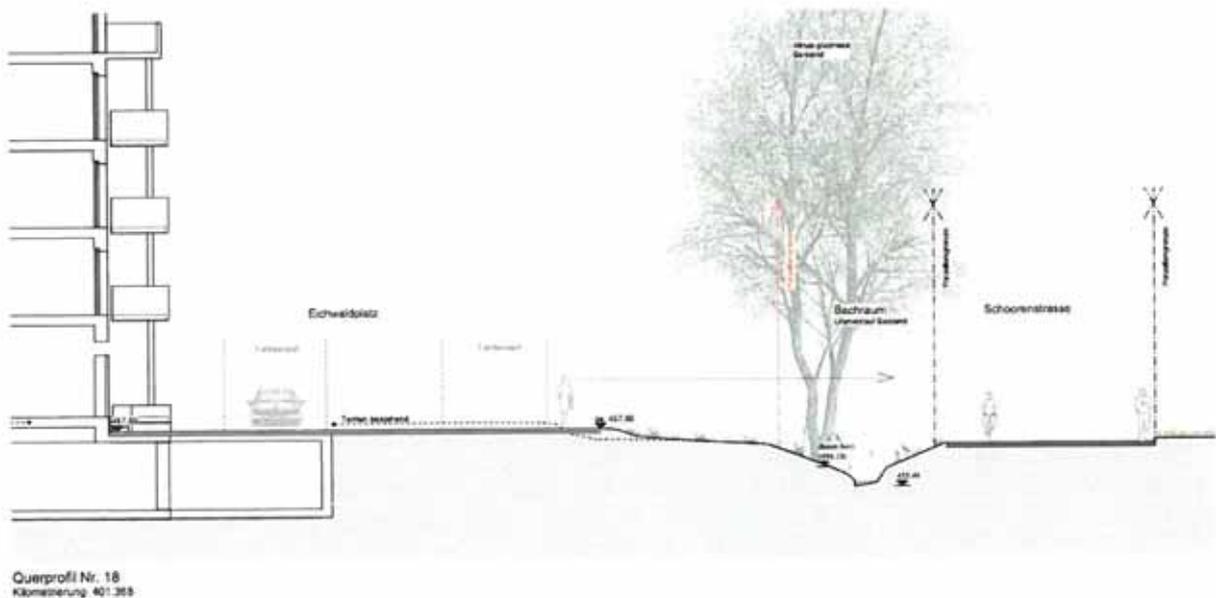
Die geplanten Erdgeschosskoten liegen zwischen 457.5 und 458.5 m. ü. M. Somit sind die Eingänge der Gebäude vor einem EHQ geschützt. Zur Sicherstellung, dass auch die Untergeschosse und die Tiefgarage geschützt sind, sind allfällige weitere Gebäudeöffnungen (Licht- und Lüftungsschächten, Notausgängen etc.) oberhalb der Hochwasserschutzkote anzulegen.

Im Süden des Areals ist eine Brückenverbreiterung für die Tiefgaranzufahrt geplant. Gemäss dem unten dargestellten Planausschnitts (siehe Abbildung 4), ist auf dem Vorplatz vor der Tiefgaragenrampe eine Geländekote von 457.25 m. ü. M. geplant. Um den Schutz der Tiefgarageneinfahrt vor einem EHQ zu gewährleisten, ist das Gelände auf eine Kote von 457.4 m. ü. M. anzuheben. Alternativ kann der höchste Punkt der Tiefgaragenrampe auf diese Kote erhöht werden.



Abbildung 4: Südlicher Bereich des Gestaltungsplans – Zufahrt Tiefgarage.

Auf Höhe des QP 18 (Abbildung 5), ist der Eichwaldplatz auf einer Kote von 457.5 m. ü. M. projektiert und somit oberhalb der berechneten Hochwasserschutzkote. Der geplante Neubau der Brücke auf Höhe Eichwaldplatz bedarf einer separaten Hochwasserschutzprüfung im Rahmen des Bachprojekts.



Querprofil Nr. 18
Kilometerung 401.355

Abbildung 5: Querprofil Nr. 18 aus dem Richtprojekt zum Gestaltungsplan

Abwasser aus den Untergeschossen soll über die Hochwasserschutzkote gepumpt und erst von dort in die Kanalisation geleitet werden. Alternativ ist auch der Schutz des Kanalisationsanschlusses vor Rückstau mittels Rückstauanlage möglich.

Fazit

Der Gestaltungsplanperimeter ist randlich von Hochwasser aus dem Eichwaldgraben betroffen. Ab sehr seltenen Ereignissen (HQ300) ist entlang des Bachs mit lokalen Überflutungen zu rechnen. Die Erdgeschosskoten der Gebäude im Richtprojekt sind bereits über der EHQ-Schutzkote von 457.4 m ü. M. angelegt, so dass die Gebäudeteile über Terrain vor Hochwasser geschützt sind.

Zum Schutz der unterirdischen Gebäudeteile sollen die Tiefgaragenzufahrt sowie weitere Gebäudeöffnungen (Luft- und Lichtschächte, Notausgänge etc.) über der EHQ-Schutzkote angelegt werden, um Wassereintritt ins UG zu verhindern.

Das Einhalten der Hochwasserschutzkote soll in der weiteren Projektierung nochmals im Detail überprüft werden, damit der Objektschutznachweis Hochwasser für die Baueingabe erbracht werden kann.

Freundliche Grüsse

HOLINGER AG



Dominik Schmid
Projektleitung

dominik.schmid@holinger.com
+41 52 267 09 39



Michael Birrer
Projektingenieur

michael.birrer@holinger.com
+41 52 267 09 12

