

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kommunale Nutzungsplanung:
Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Swica»

Antrag:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Swica» wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird eingeladen, für den privaten Gestaltungsplan die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen und den Genehmigungsentscheid zusammen mit dem Beschluss gemäss Ziffer 1 aufzulegen (Rekursfrist). Der Stadtrat bestimmt gestützt auf Art. 77 BZO den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Weisung:

1. Ausgangslage

Der Hauptsitz der SWICA Gesundheitsorganisation befindet sich seit der Gründung 1992 in Winterthur. Die vormalige Schweizerische Betriebskrankenkasse (SBKK) hatte den Hauptsitz schon immer in Winterthur. Die SWICA beschäftigt heute rund 700 Mitarbeitende in Winterthur, davon 430 Personen in den Gebäuden des Campus Römerstrasse. Das Planungsgebiet liegt in der Quartiererhaltungszone, fünf von sieben Gebäuden sind inventarisiert oder denkmalgeschützt.

Die heutige Situation genügt den Ansprüchen der wachsenden SWICA als innovative und fortschrittliche Arbeitgeberin nicht mehr. Daher möchte sie am Standort Römerstrasse einen zeitgemässen Hauptsitz entwickeln. Dazu hat sie ein zweistufiges Konkurrenzverfahren (Testplanung und Studienauftrag) durchgeführt. Dieses wurde durch das Amt für Städtebau, die kantonale Denkmalpflege sowie externe Fachjuroren aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Umgebungsgestaltung begleitet.

Die Testplanung hat gezeigt, dass der Teilbereich Nord über das städtebauliche Potenzial verfügt, um eine reduzierte Kern-Generaldirektion zu realisieren. Die maximale Nutzfläche wird auf 5'200 m² beschränkt. Die übrigen Abteilungen sollen in den bestehenden Bauten südlich der Römerstrasse untergebracht werden. Das Begleitgremium ist sich einig, dass der Teilbereich Süd auf Grund seiner hohen Durchgrünung und der Lage der Inventarobjekte keine substanzielle Verdichtung verträgt. Zur Weiterentwicklung des Areals Nord stimmt die kantonale Denkmalpflege der bedingten Inventarentlassung der Liegenschaft Römerstrasse 37 zu, unter der Voraussetzung eines Neubaus von sehr hoher Qualität und der gleichzeitigen Unterschutzstellung der Inventarobjekte im südlichen Teil.

In der zweiten Stufe wurde ein Studienauftrag im Teilbereich Nord durchgeführt und der Projektvorschlag des Büros Frei + Saarinen Architekten gewählt. Das Begleitgremium attestiert dem Projekt eine gute Einordnung in den Kontext der Quartiererhaltungszone. Gelobt werden die Anordnung des allseitig angeordneten Gebäudes in der Parzellenmitte sowie die grosszügige, parkartige Gestaltung des Freiraums. Durch die Gliederung in drei in der Höhe gestaffelte Teile übernimmt das Gebäude die Körnung der gebauten Umgebung. Durch das Abwinkeln grenzen die Fassaden nur mit Teilstücken an den Strassenraum. Der Hauptzugang erfolgt von der Römerstrasse, führt zum Empfang und weiter ins öffentliche Restaurant im Erdgeschoss.

2. Privater Gestaltungsplan

Das Gestaltungsplanareal umfasst die Parzellen Kat. Nrn. ST3513 und ST3514 mit einer Fläche von insgesamt rund 3'641 m². Der projektierte Neubau entspricht nicht der Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung (BZO). Deshalb hat die SWICA einen privaten Gestaltungsplan erarbeitet. Der Perimeter des Gestaltungsplanes beschränkt sich auf den Arealteil Nord, wird aber über die gleichzeitige Unterschutzstellung des Gebäudes Römerstrasse 38 eng mit dem Südteil verknüpft. Die Kompetenz dazu liegt bei der kantonalen Denkmalpflege.

Das Siegerprojekt des Studienauftrags wurde überarbeitet und bildet als Richtprojekt die Grundlage für den Gestaltungsplan. Der geplante Neubau weicht hinsichtlich der zulässigen Geschosshöhe, der Gebäudehöhe sowie des bestehenden Bauvolumens von den Bestimmungen der Quartiererhaltungszone ab. Mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes tritt die bedingte Inventarentlassung der Römerstrasse 37 in Kraft, sofern die Schutzverfügung über die Liegenschaft Römerstrasse 38 vorliegt.

Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung und Freiraumgestaltung des SWICA-Areals sehr eng und projektbezogen. Für alle Teile wird eine besonders gute Gestaltung verlangt. Die Mantellinie folgt der besonderen Gebäudegeometrie. Gebäudehöhe, Höhenstaffelung sowie die zulässige Baumasse werden genau festgelegt. Die hochwertige Freiraumgestaltung und hohe Durchgrünung des Grundstücks wird ebenfalls geregelt, unter anderem mit dem Erhalt und der Ergänzung der bestehenden Bäume.

3. Mobilität / Parkierung

Das Grundstück ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die Bushaltestelle «Swica» liegt in unmittelbarer Nähe und die Anbindung wird attraktiv gestaltet. Massgebend für die Bemessung der Anzahl Parkplätze ist die Dienstanweisung vom 2. Februar 2011 resp. die Vorwirkung der neuen Parkplatzverordnung (PPVO) gemäss GGR-Nr. 2018.53 vom 20. Juni 2018. Das Gebiet liegt im Reduktionsgebiet B. Heute bestehen für die Liegenschaften 44 Parkplätze im Untergeschoss. Mit dem Neubau sind ca. 40 Parkplätze geplant. Gemäss der aktuellen Dienstanweisung beträgt die maximale Anzahl Parkplätze 30. Gemäss Dienstanweisung können zusätzliche Parkplätze für Betriebsfahrzeuge bewilligt werden. Die konkrete Parkplatzzahl im Projekt ist bei der Baueingabe auf die gültige Regelung anzupassen. Im Gestaltungsplan wird auf die dannzumal gültige Regelung verwiesen.

Die Abstellplätze für die Beschäftigten sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Autoabstellplätze für Besucherinnen und Besucher und die Kundschaft können in den bezeichneten Bereichen oberirdisch angelegt werden. Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage sowie die Anlieferung erfolgen über den im Situationsplan bezeichneten Bereich.

4. Minergie P® oder vergleichbare Standards

Gemäss Beschluss des Stadtrates vom 26. Februar 2014 (SR.14.118-2) 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.

5. Öffentliche Planaufgabe / Vorprüfung Kanton

Der Stadtrat hat am 18. April 2018 (SR.18.295-1) den privaten Gestaltungsplan Swica zustimmend zur Kenntnis genommen und das Amt für Städtebau mit der öffentlichen Auflage beauftragt.

Der Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG vom 30. April bis 28. Juni 2018 öffentlich aufgelegt (Einwendungsverfahren). Es ist ein Schreiben mit 3 Einwendungen eingegangen.

Hauptkritikpunkt ist die Geschosshöhe, welche gemäss den Bestimmungen in der BZO für die dreigeschossige Quartiererhaltungszone auf maximal drei Vollgeschosse zu begrenzen sei. Das Anliegen wird nicht berücksichtigt, weil die Gebäudehöhe im Rahmen der Testplanung und des Studienauftrages vom Begleitgremium als verträglich beurteilt wurde. Zudem liegt die Gesamthöhe mit 18.70 m nur unwesentlich über der gemäss BZO und Planungs- und Baugesetz (PBG) zulässigen Gesamthöhe von 18.40 m (obere Lage des Firstes). Die Nutzfläche wurde seitens Nutzerin auf ein Minimum reduziert. Würde die Geschosshöhe verringert, würde eine grössere Grundfläche resultieren, welche der Durchgrünung des Quartiers widerspräche.

Ebenfalls nicht berücksichtigt werden konnte die Forderung nach der Verlegung der Tiefgarageneinfahrt in der St.-Georgen-Strasse nach Osten und damit näher zur Römerstrasse. Die geplante Einfahrt orientiert sich an der Lage der bestehenden Rampe. Eine Verschiebung der Tiefgarageneinfahrt wird von der städtischen Verkehrsplanung nicht unterstützt, da dies den Knoten Römer- / St.-Georgen-Strasse zusätzlich belasten würde.

Der Antrag nach einer öffentlichen Fusswegverbindung von der Bushaltestelle «Swica» zur St.-Georgen-Strasse wurde berücksichtigt. Der Fussweg wurde in die Bestimmungen und den Situationsplan aufgenommen.

Mit Schreiben vom 20. August 2018 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) den privaten Gestaltungsplan Swica vorgeprüft. Insgesamt wurden 15 Anträge zur Anpassung der Vorlage gestellt, wovon mit einer Ausnahme alle berücksichtigt wurden.

Nicht berücksichtigt wurde die Forderung, das Erstellen eines Mobilitätskonzepts im Gestaltungsplan zu verankern, da der Gestaltungsplan keine Abweichung zum vorgeschriebenen Bedarf an Parkplätzen vorsieht und die gesetzlich geforderten Abstellplätze eingehalten werden. Aus diesem Grund liegt gestützt auf Art. 8 Abs. 2 PPVO (Entwurf) kein Grund vor, ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten. Zudem werden die Anzahl Parkplätze gegenüber dem Bestand nicht erhöht und das Strassennetz wird folglich nicht stärker belastet als bisher.

Von Seiten Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) wurde die Berücksichtigung der Anträge geprüft und bestätigt.

6. Inventarentlassung Römerstrasse 37 und Schutzvertrag Römerstrasse 38

Das Provokationsbegehren § 213 PBG für die bedingte Inventarentlassung der Liegenschaft Römerstrasse 37 ist am 5. Oktober 2018 beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) eingereicht worden.

Für die gleichzeitige Unterschutzstellung des Inventarobjekts Römerstrasse 38 liegen seitens des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) noch keine Grundlagen vor. Der Entwurf des Schutzvertrages wurde bis zum Jahresende 2018 in Aussicht gestellt. Mit dem Abschluss des Vertrages ist im ersten Quartal 2019 zu rechnen.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

- Privater Gestaltungsplan «Swica» vom 29. November 2018:
 - Bestimmungen
 - Situationsplan 1:500
 - Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG mit Bericht zu den Einwendungen und zur kantonalen Vorprüfung

Privater Gestaltungsplan SWICA

Bestimmungen

Kat. Nrn. ST3513 und ST3514

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Dr. Reto Dahinden:

Norbert Reisinger:

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 Gestaltungsplan SWICA bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):
- die Sicherung des Fortbestands der Generaldirektion der SWICA im Einklang mit den denkmalpflegerischen Zielen auf dem Campus
 - die Einfügung eines qualitativ hochstehenden Neubaus in die Quartiererhaltungszone
 - die angemessene Berücksichtigung der Inhalte des ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)
 - die Sicherstellung einer der Gartenstadt Winterthur entsprechenden Bepflanzung (Baumschutz)
- 1.2 Bestandteile
- Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.
- 1.3 Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich des 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 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 Der Neubau ist im Rahmen der Mantellinien und der gemäss Situationsplan festgelegten maximalen Gesamthöhen zulässig. Die Gebäudelänge ist frei.
- ² Die Mantellinien und die im Situationsplan festgelegten Gesamthöhen dürfen mit einzelnen technisch bedingten Aufbauten auf dem Dach die effektive Dachfläche um maximal 3.0 m überschreiten. Sie sind auf ein Minimum zu beschränken und als Einheit zu gestalten.

³ Eine Dachterrasse mit teilweiser Überdachung kann auf dem niedrigsten Gebäudeteil angeordnet werden. Die max. Grundfläche der Überdachung beträgt 250 m². Sie ist gestalterisch in die Gesamterscheinung des Baukörpers zu integrieren und darf die maximale Gesamthöhe nicht überschreiten.

Die Überdachung ist um min. 4.0 m von den Fassaden des darunterliegenden, niedrigsten Gebäudeteils zurückzusetzen.

⁴ Fassadenvorsprünge wie Erker und Balkone, welche die Mantellinie durchstossen, sind nicht zulässig.

⁵ Der Haupteingang ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle vorzusehen.

⁶ Im Bereich von Eingängen und der Anlieferung können Vordächer mit einer Grundfläche von gemeinsam max. 150 m² erstellt werden. Die maximale Tiefe der Vordächer beträgt 4.0 m.

⁷ Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt 26'000 m³.

2.3 Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Gebäude sind in den bezeichneten Bereichen auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

² Im Bereich von Baumstandorten sind unter dem gestalteten Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile nur zulässig, wenn durch eine Überdeckung von mindestens 1.50 m das Gedeihen der Bäume gewährleistet ist.

2.4 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig. Deren Grundfläche darf gesamthaft nicht mehr als 50 m² betragen. Sie sind gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

2.5 Gewachsener Boden

Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten gelten als gewachsener Boden.

2.6 Eigentumsbeschränkung

Die auf Liegenschaften im Geltungsbereich des Gestaltungsplans im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen betreffend Ausnutzungsbeschränkungen (Ausnutzungsrevers) werden im Grundbuch gelöscht. Die Vorschriften über die zulässige Baumasse treten an deren Stelle.

3. Nutzung

¹ Der minimale Gewerbeanteil beträgt 100% der massgeblichen Geschossfläche.

² Es sind nur nicht störende Gewerbenutzungen zulässig.

4. Aussenraum

4.1 Grundsatz

Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.

4.2 Saum

¹ Die Umgebungsfläche wird gegenüber den Strassen mittels Sockelmauer abgeschlossen. Sie ist weitgehend begrünt zu gestalten, vorbehalten sind Flächen der Erschliessung und Anlieferung.

² Die im Situationsplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten oder bei deren Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ergänzend zu den bestehenden Bäumen ist der Saum mit grosskronigen Bäumen sowie Stauden und Sträuchern zu begrünen.

³ Es sind quartiertypische, standortgerechte Arten zu verwenden.

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 Frei + Saarinen Architekten GmbH/Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH vom 24. November 2017. Dieses erfüllt die Anforderungen von § 71 PBG. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

6. Verkehrserschliessung

- 6.1 Öffentlicher Verkehr Die Anbindung an die Haltestelle des öffentlichen Verkehrs ist attraktiv zu gestalten und in die Umgebungsgestaltung einzubinden.
- 6.2 Fussverkehr Im bezeichneten Bereich ist eine Fusswegverbindung zu erstellen.
- 6.3 Veloverkehr Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden. Eine angemessene Anzahl Abstellplätze innerhalb des Gebäudes zu erstellen. Die untergeordnete Anzahl Veloabstellplätze im Aussenraum für Besuchende wird nicht überdeckt.
- 6.4 Motorfahrzeuge ¹ Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage sowie der Anlieferung haben über den im Situationsplan schematisch (mit Anordnungsspielraum) bezeichneten Bereich zu erfolgen.
² Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze und Abstellplätze für Motorräder ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden. Die Abstellplätze für die Beschäftigten sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden können in den bezeichneten Bereichen (mit Anordnungsspielraum) oberirdisch angelegt werden.

7. Umwelt

- 7.1 Energie Es ist der SIA-Effizienzpfad Energie 2040, der Minergie P[®]-Standard oder ein dem Minergie-P[®]-Standard vergleichbarer Standard einzuhalten.
- 7.2 Lärm Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES II.
- 7.3 Hochwasserschutz Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

8. Schlussbestimmung

Der private Gestaltungsplan SWICA wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Privater Gestaltungsplan SWICA

Situationsplan

1:500

Kat. Nm. ST3513 und ST3514

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Dr. Reto Dahinden

Norbert Reisinger

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderates

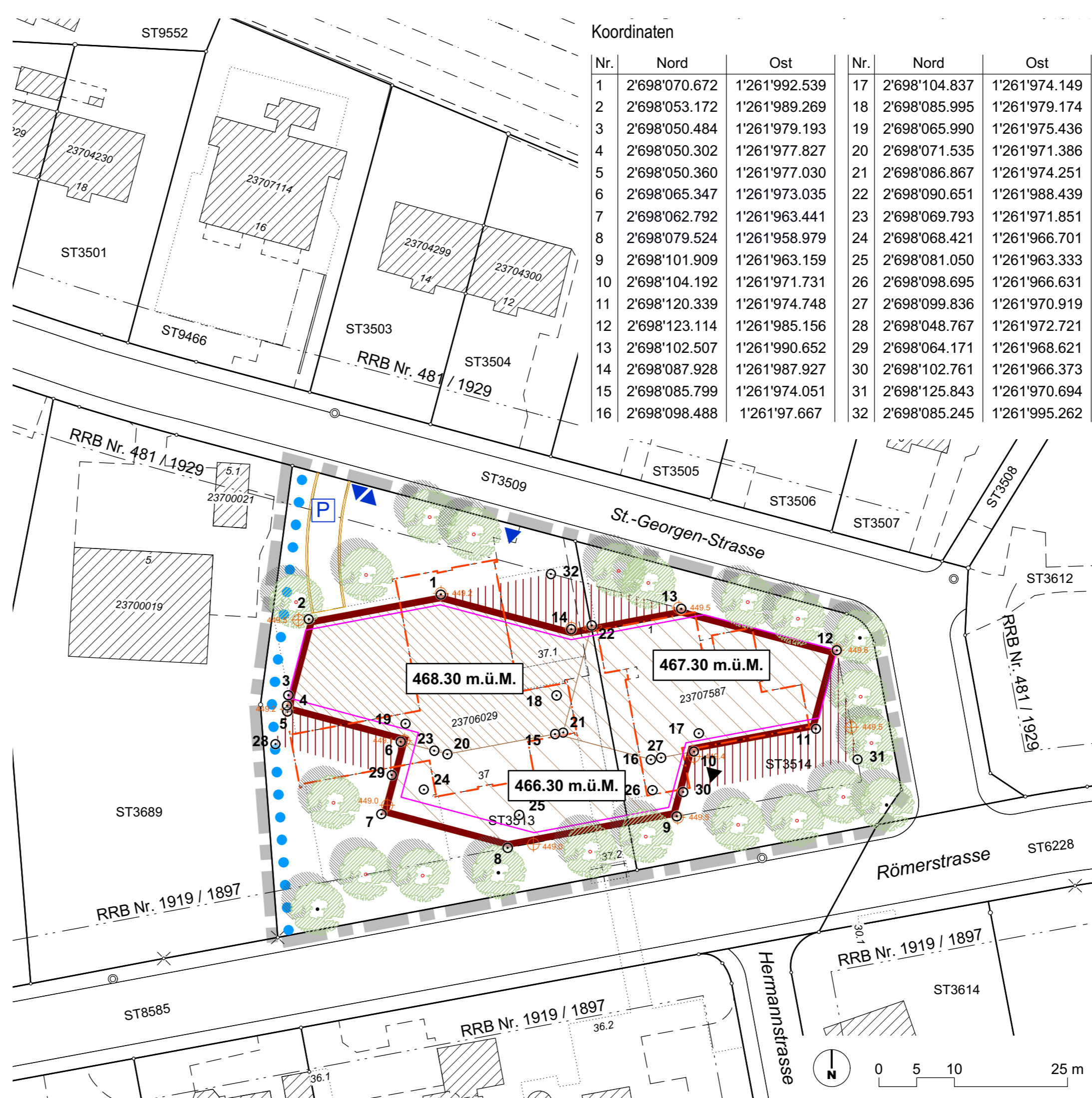
Der Präsident:

Der Ratsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.



Festlegungen

-  Geltungsbereich Ziff. 1.3
-  Bestehende Gebäude Ziff. 2.1
-  Mantellinie Ziff. 2.2
-  maximale Gesamthöhen je Gebäudeteil m ü.M. Ziff. 2.2
-  Haupteingang Gebäude Ziff. 2.2
-  Bereich für unterirdische Gebäude ausserhalb Mantellinie Ziff. 2.3
-  Gewachsener Boden m ü.M. Ziff. 2.5
-  Baum zu erhalten (schematisch) Ziff. 4.2
-  Baum neu (Anzahl und Lage schematisch) Ziff. 4.2
-  Fussweg (schematisch, mit Anordnungsspielraum) Ziff. 6.2
-  Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (schematisch, mit Anordnungsspielraum) Ziff. 6.4
-  Zufahrt Anlieferung (schematisch, mit Anordnungsspielraum) Ziff. 6.4
-  Parkierung Besucher und Kunden oberirdisch (schematisch, mit Anordnungsspielraum) Ziff. 6.4

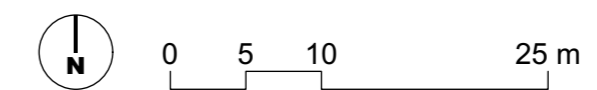
Informationsinhalte

-  Baulinie bestehend (RRB 1919/1897 und RRB 481/1929)
-  Gebäude gemäss Richtprojekt
-  Gebäude ausserhalb Perimeter
-  Rückbau bestehende Rampe Tiefgarage
-  Koordinatenpunkte

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: ARE Kanton Zürich vom 28.6.2018

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Privater Gestaltungsplan SWICA

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Luftbild: Google

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Gesamtentwicklung SWICA-Standort Römerstrasse	3
	2. Grundlagen	8
	2.1 Richt- und Nutzungsplanung	8
	2.2 Verkehr und Parkierung	14
	2.3 Umwelt	15
	2.4 Ver-/Entsorgung	16
	2.5 Grundbuch	17
	3. Richtprojekt	18
	3.1 Grundkonzept	18
	3.2 Bebauung	19
	3.3 Umgebung	27
	4. Regelungsinhalte Gestaltungsplan	29
	4.1 Allgemeine Bestimmungen	29
	4.2 Bebauung	30
	4.3 Nutzung	31
	4.4 Aussenraum	32
	4.5 Gestaltung	32
	4.6 Verkehrserschliessung	32
	4.7 Umwelt	33
	4.8 Schlussbestimmungen	34
	5. Auswirkungen	35
	6. Mitwirkung	36
	6.1 Kantonale Vorprüfung	36
	6.2 Öffentliche Auflage	41
	7. Planungsablauf	43

Auftraggeberin	SWICA Gesundheitsorganisation FischPartner GmbH, Roland Fisch
Richtprojekt	Frei + Saarinen Architekten GmbH Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Tabea Marfurt, Noelle Reich, Reto Wild

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

SWICA-Campus

Die SWICA ist ein traditionelles Dienstleistungsunternehmen mit rund 700 Mitarbeitern in Winterthur. Davon arbeiten ca. 430 Personen in den Gebäuden des Campus Römerstrasse.

Die SWICA Gesundheitsorganisation ist ein innovativer und fortschrittlicher Arbeitgeber. Eine Voraussetzung dafür ist ein modernes und flexibles Arbeitsumfeld, welches die Kommunikation und die Zusammenarbeit fördert. Die SWICA konnte bisher ihre eigenen Bedürfnisse und das Wachstum auf dem firmeneigenen Campus an der Römerstrasse in Winterthur umsetzen und arbeitet heute in sieben Gebäuden. Die stark befahrene Römerstrasse trennt den SWICA-Campus. Diese Bedingungen widersprechen den heutigen Anforderungen einer zeitgemässen und zukunftsgerichteten Firma.

Die SWICA will am Standort Römerstrasse den Hauptsitz in einem zeitgemässen neuen Bürogebäude konzentrieren. Dazu hat sie ein zweistufiges Konkurrenzverfahren durchgeführt und den Projektvorschlag des Büros Frei + Saarinen Architekten gewählt. Der geplante Neubau umfasst die Parzellen Kat. Nrn. ST3513 und ST3514 mit einer Fläche von insgesamt rund 3'641 m². Der Neubau überschreitet die Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung (BZO) und es muss daher in Zusammenarbeit mit dem Kanton und der Stadt ein privater Gestaltungsplan erarbeitet werden.

1.2 Gesamtentwicklung SWICA-Standort Römerstrasse

Stufenweises Vorgehen

Die Entwicklung des Standorts Römerstrasse – mit dem Betrachtungshorizont über die Quartiererhaltungszone und den ISOS-Inventareintrag – wurde in zwei Stufen evaluiert. Alle Schritte der Testplanung und des Studienauftrags wurden durch die Stadt Winterthur, die kantonale Denkmalpflege sowie externe Fachjuroren aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Umgebungsgestaltung begleitet.

Testplanung (1. Stufe)

In einer ersten Stufe wurde eine Testplanung mit drei gemeinsam ausgewählten Teams (Staufer & Hasler Architekten, Frei + Saarinen Architekten, Beat Rothen Architektur) durchgeführt. In der Testplanung wurden drei Szenarien überprüft:

1. SWICA bleibt am Standort Römerstrasse und schafft zeitgemässe Arbeitsplätze in einem neuen Hauptsitz für die ca. 480 Arbeitsplätze des Campus.
2. SWICA konzentriert die für die Führung des Unternehmens notwendigen Arbeitsplätze (Kern-Generaldirektion) auf ein Minimum von ca. 330 Arbeitsplätzen in einem Neubau. Die restlichen Arbeitsplätze können in anderen Gebäuden untergebracht werden.
3. SWICA verlässt den eigenen Campus Römerstrasse und verschiebt die Arbeitsplätze an einen anderen Standort.

Die Testplanung hat gezeigt, dass sich das zweite Szenario mit einem Hauptnutzflächenbedarf (gemäss sia 416) von ca. 5'200 m² (entspricht ca. 5'800 m² mGF gemäss PBG) sinnvoll und qualitativ hochwertig im bestehenden Quartier umsetzen lässt. Dank der Reduktion der Anzahl Arbeitsplätze im neuen Hauptsitz auf ein betriebliches Minimum, kann das Neubausvolumen in einem quartierverträglichen Ausmass umgesetzt werden. Der Neubau ermöglicht eine nachhaltige Weiterentwicklung des SWICA-Geschäftssitzes auf dem firmeneigenen Campus. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen können die Anforderungen und Bedürfnisse einer modernen Firma mit dem notwendigen Neubau sinnvoll umgesetzt werden.

Städtebauliche Grundhaltung

Im Verfahren wurde zudem ermittelt, welche Entwicklung für die SWICA an diesem Standort mit den drei Teilbereichen A (Nord), B (Süd) und C (West) möglich und sinnvoll ist.



Das Begleitgremium war sich bereits während der 2. Zwischenbesprechung einig, dass der Teilbereich Nord über das städtebauliche Potenzial verfügt, um eine reduzierte Kern-Generaldirektion zu realisieren. Die übrigen Abteilungen werden im Teilbereich Süd untergebracht oder an andere Standorte verschoben.

Der historisch gewachsene Charakter der grossbürgerlichen Gartenstadt ist an der Römerstrasse bis heute ablesbar. Auch mit grossvolumigen Gebäuden in halböffentlichen Gartenanlagen ist dieses Bild erhalten geblieben. Über die Grundstücksgrenzen hinweg fassen solitäre Grossbäume die Gärten zu einem grösseren Ganzen mit der Ausstrahlung einer durchgehenden Parklandschaft.

Entlang der Römerstrasse ist eine unterschiedliche Körnung festzustellen. Die Gebäude der Axa Winterthur am Anfang der Römerstrasse sowie die Industrie- und teils auch Wohngebäude haben einen grösseren Massstab.

So gehört es durchaus zum Charakter der Bebauungsstruktur, an der Gabelung der Römerstrasse zur St.-Georgen-Strasse mit einem repräsentativen Solitärbau einen markanten Auftakt in das Quartier "Inneres Lind" zu bilden, welcher sich in die Logik der Gartenstadt einfügt.

Denkmalpflegerischer Umgang

Die Interessensabwägung des ISOS und des Ortsbildschutzes hat ergeben, dass ein Verzicht der Unterschutzstellung der Liegenschaft Römerstrasse 37 vertretbar ist. Einerseits wurde der ursprüngliche Zustand bei einer vor Jahren durchgeführten Sanierung merklich verändert. Andererseits können die inventarisierten Objekte mit einem konzentrierten Bau im Teilbereich Nord bestmöglich geschont sowie sinnvoll weiter genutzt werden und die durchgrünte Gartenstadtqualität bleibt erhalten.

Ein besonderes Augenmerk wird dem Aussenraum geschenkt, der parkartig gestaltet wird, womit die begrünten Strassenräume ihren Charakter behalten.

Wenn der Teilbereich Nord entwickelt wird, verträgt es im südlichen Teil jedoch keine grossen Veränderungen. Deshalb erfolgt die Unterschutzstellung der Inventarobjekte im südlichen Teil gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan, wobei Umnutzungen für den zweckmässigen Fortbestand der Gebäude möglich bleiben müssen. Die Baudirektion und die SWICA beschliessen gemeinsam die Unterschutzstellung mit Überbindungspflicht auf die Rechtsnachfolger. Diese ist Bedingung für die Entlassung des Inventarobjektes und damit für das Inkrafttreten des Gestaltungsplans.

Perimeter Testplanung und
Schutzobjekte (Bericht Begleitgremium,
Verfasser Stadt Winterthur)



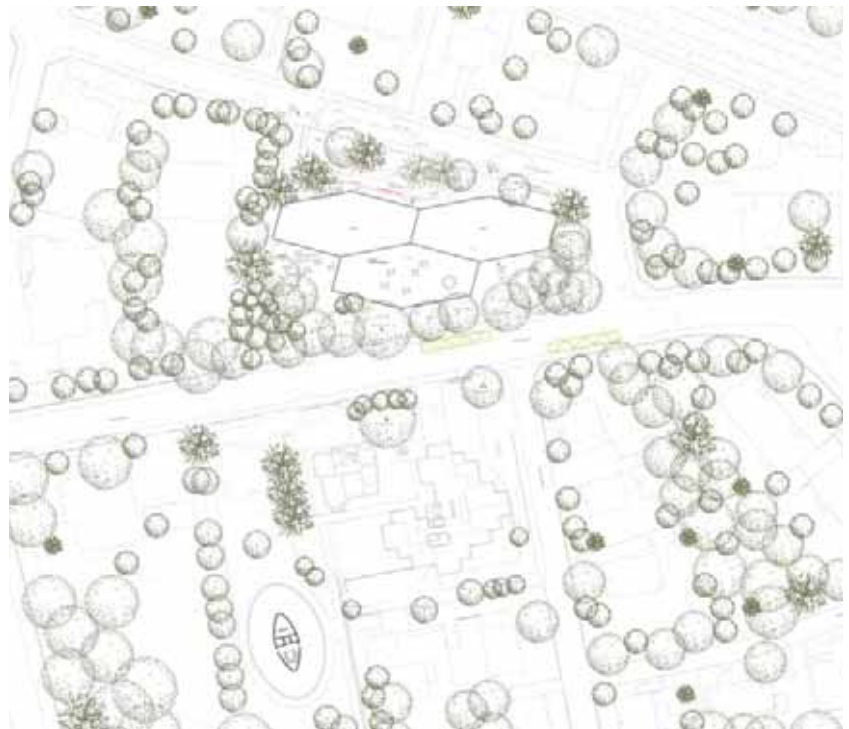
Studienauftrag (2. Stufe)

In einer zweiten Stufe wurden im Teilbereich Nord im Rahmen eines Studienauftrags nach SIA 143 konkrete Projektideen für dessen Bebauung geprüft. Der Empfehlung des Begleitgremiums folgend, wurden die drei Teams der Testplanung eingeladen, Ideen zu entwickeln. Den überzeugendsten Projektvorschlag hat das Architekturbüro Frei + Saarinen Architekten GmbH zusammen mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH erarbeitet. Dieses Projekt wurde entsprechend von der Jury einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Projekt

Als Grundlage für den Gestaltungsplan liegt die Vorstudie von Frei + Saarinen Architekten vor, welche einen in drei Teile gegliederten Baukörper vorsieht, der vom Strassenraum zurückversetzt auf dem Grundstück platziert ist. Das Projekt sieht vier respektive fünf Vollgeschosse vor und überschreitet damit den Rahmen der Regelbauweise nach BZO. Deshalb wird ein privater Gestaltungsplan aufgestellt, mit dem die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Hauptsitzes der SWICA geschaffen werden. Das Projekt von Frei + Saarinen Architekten, in Zusammenarbeit mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, bildet als Richtprojekt die Basis für den Gestaltungsplan.

Situation (Frei + Saarinen Architekten)



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 "mittel", d.h. in der BZO darf die gesetzlich vorgeschriebene minimale bauliche Dichte gemäss § 49a PBG ($1.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$) in der Regel nicht unterschritten werden.

In der Region Winterthur und Umgebung lautet im regionalen Raumordnungskonzept - welches Teil des regionalen Richtplans ist - das 1. Ziel bezüglich der Arbeitsplätze: "Erhalten und fördern des lokal verwurzelten Gewerbes".

Weiter bestehen verschiedene Einträge im Teilbereich Verkehr. Die Römerstrasse ist als regionale Strasse mit ÖV-Hochleistungskorridor (Trolleybuslinie) eingetragen. Zudem ist ein Radweg als geplant bezeichnet.

Fazit

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des regionalen Richtplans und es sind keine Ausbauabsichten bezüglich der Infrastruktur vorhanden.

Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan liegt das Gebiet im Baugebiet. Auf der Römerstrasse sind die kommunalen Buslinien bezeichnet. Die bestehenden Radrouten auf der Römerstrasse (übersteuert durch neue regionale Veloverbindung) und auf der St.-Georgen-Strasse sowie der bestehende Fussweg auf der St.-Georgen-Strasse sind bezeichnet.

Fazit

In der Grundzonierung sind sowohl Wohnen als auch Arbeiten zulässig. Die Festlegungen im kommunalen Richtplan haben keine Auswirkung auf das Areal (keine Ausbauabsichten Infrastruktur und keine Raumsicherung auf den Grundstücken).

Bau- und Zonenordnung

Die Grundstücke liegen in der dreigeschossigen Quartiererhaltungszone (QEZ) "Geiselweid/Lindstrasse". Die QEZ sind Strukturhaltungszonen, welche die Erhaltung und massvolle Entwicklung in sich geschlossener Ortsteile mit hoher Gartenstadt- und Siedlungsqualität bezwecken.

Auszug Zonenplan Stadt Winterthur

-  QEZ dreigeschossig
-  QEZ zweigeschossig
-  W3/2.6
-  Baumschutz
-  Verkehrsbaulinie



"Gebietscharakter" (Art. 35 BZO)

QEZ Geiselweid–Lindstrasse

Neben herrschaftlichen Villen mit Haupt- und Nebengebäuden stehen mehrheitlich zweigeschossige, grosszügig angelegte Einfamilienhäuser. Repräsentierende Solitərbauten sind von bedeutender Gartenarchitektur umgeben. Die Strassenräume werden durch Sockelmauern mit Zäunen oder Hecken gefasst. Der hohe Frei- und Grünraumanteil ist für den Gesamteindruck des Quartiers bestimmend.

"Gestaltung und Ausnützung"
(Art. 38 BZO)

¹ Bauten, Anlagen, Grün- und Freiräume sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Einordnung in die in Art. 35 beschriebene Siedlungsstruktur erzielt wird.

² Das zulässige Bauvolumen richtet sich nach dem Bestand auf der betroffenen Parzelle.

³ Das zulässige Bauvolumen kann in begründeten Fällen bis auf das orts- und quartierübliche Mass erhöht werden, wenn dadurch insgesamt eine bessere Gestaltung und Einordnung erreicht und die Gartenstadtqualität gestärkt wird.

"Grundmasse" (Art. 39 BZO)

Die wichtigsten baurechtlichen Grundmasse sind:

- Dreigeschossige Bauweise, je ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss, das anrechenbare Dachgeschoss kann ausnahmsweise durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn sich dadurch insgesamt eine bessere Gestaltung und Einordnung ergibt.

- Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestabstände
- Baulinien gegenüber der Römerstrasse sowie der St.-Georgen-Strasse
- Baumschutz: Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Art. 66 BZO)
- Zulässig sind Wohnungen, nicht störende Gewerbe sowie Läden und Gaststätten zur Quartiersversorgung. (Art. 40 BZO mit Bezug auf Art 54 Abs. 4 BZO)

Weitere Bestimmungen

Weitere wichtige Bestimmungen (ergänzende Bauvorschriften gemäss BZO) sind:

- Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1.5 m betragen und nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen. Von der Beschränkung ausgenommen sind Haus-, Tiefgaragen- und Kellerzugänge, Gartenausgänge usw. (Art. 70 BZO)
- Sofern der Erdgeschossboden den gewachsenen Boden um mehr als 1.5 m überragt, wird die zulässige Geschosshöhe um ein Vollgeschoss reduziert. (Art. 69 BZO)
- Nicht genutzte Flachdächer sind in der Regel fachgerecht zu begrünen. (Art. 74a BZO)

Fazit

Das Vorhaben entspricht teilweise nicht der Regelbauweise:

- Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe und der Gebäudehöhe
- Überschreitung des bestehenden Bauvolumens

Das vorliegende Richtprojekt erfüllt aus der Sicht der kantonalen und kommunalen Behörde die erhöhten Qualitätsanforderungen an einen Gestaltungsplan. Mit einem privaten Gestaltungsplan können die Abweichungen geregelt werden, ohne dass eine Anpassung der BZO erforderlich ist. An diesem spezifischen Ort (Strassengabelung) ist der Gebietscharakter entsprechend zu interpretieren.

Es werden die bisherigen baurechtlichen Begriffe verwendet (d.h. keine Umsetzung der PBG-Revision "IVHB" im Rahmen des Gestaltungsplans).

Verkehrsbaulinien

Entlang der Römerstrasse sowie der St.-Georgen-Strasse bestehen die Verkehrsbaulinien RRB 1919/1897 und RRB 4817/1929, welche den erforderlichen Raum für die im Richtplan bezeichneten Verkehrsinfrastrukturen sichern.

Fazit

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

Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die ES II (Immissionsgrenzwerte). Die Überprüfung der Lärmsituation der Firma Raumanzug GmbH vom 17. September 2018 weist nach, dass mit dem Richtprojekt die massgebenden Werte eingehalten werden können.

Fazit

Die Grenzwerte können an der Mantellinie ("Baulinie") eingehalten werden und es sind keine speziellen Massnahmen für den Aussenlärm erforderlich.

Dienstanweisungen des Stadtrates Winterthur

Es bestehen zwei Dienstanweisungen des Stadtrates Winterthur:

- Dienstanweisung betreffend Minergie®-Standards in den Baubewilligungsverfahren: Einhaltung Minergie-P®-Standard oder gleichwertiger Standard
- Dienstanweisung betreffend Berechnung Parkplatzbedarf im Baubewilligungsverfahren: In Gebieten mit öV-Erschliessung Güteklasse A und B wird für Kunden und Beschäftigte höchstens das Minimum gemäss Wegleitung bewilligt.

Parkplatzverordnung

Die Parkplatzverordnung befindet sich in Überarbeitung und der Entwurf ist zu beachten (negative Vorwirkung).

Natur- und Heimatschutz ISOS-Bundesinventar

Das Gebiet ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung verzeichnet. Es liegt im Gebiet 4, welches mit dem Erhaltungsziel C bezeichnet ist.

Das Gebiet wird als ehemaliges Villenquartier mit grosszügigen Gartenanlagen, durchsetzt mit Verwaltungs- und Bürogebäuden, beschrieben.

Unmittelbar westlich des Areals befindet sich der Landsitz "Zur Pflanzschule" (zweigeschossiger Bau mit franz. Mansardwalmdach im spätbarocken Stil in Garten mit Riegelhaus und Brunnen, 1771/72), welcher dem Erhaltungsziel A zugeordnet ist (Nummer 4.0.4).

Gebiet 4 im Aufnahmeplan des ISOS



Für Gebiete mit Erhaltungsziel C gilt gemäss den Erläuterungen zum ISOS: Erhalten des Charakters, Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten. Als Massnahme sind besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten vorzusehen. Die Anforderungen des ISOS sind in der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) führt die historische Route ZH 15 (Römerstrasse) entlang des Areals (Winterthur - Frauenfeld - Konstanz: Kunststrasse 19. Jahrhundert).

Schutzobjekte (überkommunal und kommunal)

Fünf der sieben Bauten auf dem SWICA-Campus sind inventarisierte oder geschützte Objekte.

Die beiden Villen südlich der Römerstrasse stehen unter Schutz. Das Objekt Römerstrasse 34 ist mit einer privatrechtlichen Regelung auf kommunaler Stufe geschützt. Das Objekt Römerstrasse 36 ist auf kantonaler Ebene ebenfalls mit einer Personaldienstbarkeit geschützt.

Die Objekte Römerstrasse 37 und 38 sind derzeit inventarisiert. Im Rahmen der Testplanung hat sich gezeigt, dass ein Verzicht auf Unterschutzstellung des Gebäudes Römerstrasse 37 denkbar ist (vgl. Kap. 1.2). Das Objekt Römerstrasse 38 ist nach den Erkenntnissen der Testplanung erhaltenswert und soll formell geschützt werden.

2.2 Verkehr und Parkierung

Erschliessungsgrad

Das Gebiet gilt als erschlossen.

Parkierung

Auto-Abstellplätze

Massgebend für die Bemessung der Anzahl Auto-Abstellplätze ist die Dienstanweisung, basierend auf der kantonalen Wegleitung respektive der Entwurf der Parkplatzverordnung. Das Gebiet liegt im Reduktionsgebiet B.

Heute bestehen für die Liegenschaften 44 Parkplätze im Untergeschoss. Mit dem Neubau sind insgesamt ca. 40 Parkplätze geplant. Gemäss der aktuellen Dienstanweisung beträgt die maximale Anzahl Parkfelder 30. Gemäss Dienstanweisung können zusätzliche Parkfelder für Betriebsfahrzeuge bewilligt werden. Im Gestaltungsplan wird auf die dannzumal gültige Regelung verwiesen. Die Parkplatzzahl im Projekt ist bei Baueingabe auf die gültige Regelung anzupassen.

Fläche mGF m2	Beschäftigte			Besucher		
	1 PP pro 80 m2 mGF	Min 30%	Max 30%	1 PP pro 300 m2 mGF	Min 40%	Max 40%
5'800	72.5	21.8	21.8	19.3	7.7	7.7

Total	Minimum	29.5
Dienstanw.	Maximum	29.5

Velo-Abstellplätze

Massgebend für die Bemessung der Anzahl Velo-Abstellplätze ist die kantonale Wegleitung. Pro 200 m² massgebliche Geschossfläche ist 1 Velo-Abstellplatz für Beschäftigte zu erstellen (Maximalwert der Stufe C "sehr gute Veloeignung"). Zudem sind ausreichend Velo-Abstellplätze für Kunden zu errichten.

Motorrad-Abstellplätze

Es wird eine ausreichende Anzahl Motorradabstellplätze vorgesehen.

Fazit

Die Anzahl Parkfelder für Autos und Velos richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden gesetzlichen Grundlage.

Öffentlicher Verkehr

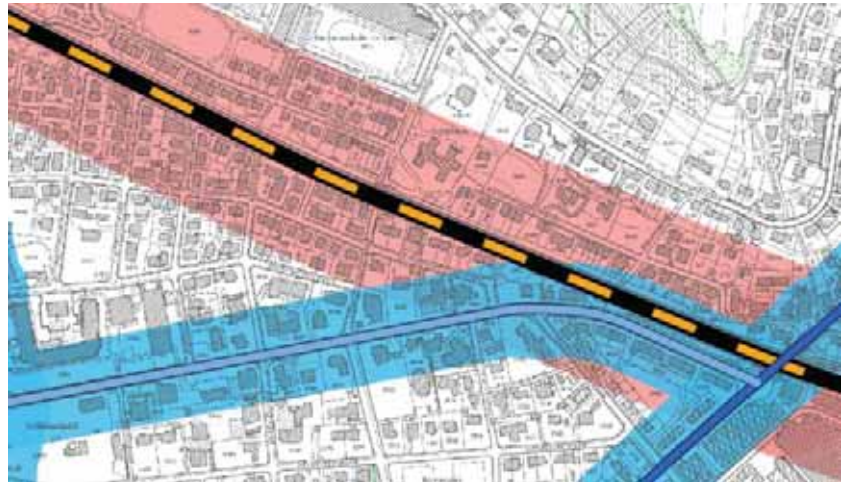
Vor dem Areal besteht eine Bushaltestelle an der Römerstrasse, welche derzeit von den Linien 1 und N60 bedient wird.

Fazit

Der Raum für einen sinnvollen Ersatz der bestehenden Haltestelle ist durch die Baulinien gesichert. Die Anbindung des Neubaus an die Haltestelle ist im Gestaltungsplan sicherzustellen.

Störfallvorsorge

Das Areal liegt im Konsultationsbereich der Staatsstrasse Römerstrasse (blau) und der Bahnlinie (rot, überlagert). Für die Stufe Gestaltungsplan sind voraussichtlich keine relevanten Massnahmen erforderlich.



Die Gefährdung aufgrund der Römerstrasse ist gering, es sind keine Massnahmen notwendig.

Das Störfallrisiko liegt heute auf diesem Teil der Bahnstrecke weit unten im tragbaren Bereich. Nach einer Erhöhung der Personenzahl am Standort der SWICA auf ca. 350 Personen liegt das Risiko immer noch im tragbaren Bereich. Ein gewisser Schutz ist auch dadurch gegeben, dass der Perimeter in der zweiten Baureihe liegt.

Daher ist das Objekt nicht als risikorelevant zu betrachten und es sind keine besonderen Schutzmassnahmen erforderlich.

Fazit

Das Neubauprojekt ist aus der Sicht Boden, Grundwasser, Gefahrenkarte und Störfallvorsorge umsetzbar ohne weitere Massnahmen im Gestaltungsplan.

2.4 Ver-/Entsorgung

Erschliessungsgrad

Das Gebiet gilt als grob- und feinerschlossen.

Energieplan

Das Areal befindet sich im Prioritätsgebiet E1 (Eignungsgebiet Inneres Lind), wo die Nutzung der ortsgebundenen, hochwertigen Abwärme (KVA Winterthur) im Vordergrund steht. Dies ist auf Stufe Bauprojekt umzusetzen und entsprechend kein Thema des Gestaltungsplans.

Entwässerung

Gemäss Generellem Entwässerungsplan der Stadt Winterthur ist dieses Gebiet grundsätzlich im Mischsystem zu entwässern. Die Stadt verlangt bei Neubauvorhaben grundsätzlich jedoch 100% Versickerung. Die Entwässerung wird im Rahmen des Bauprojektes behandelt.

Die Grundstücksanschlussleitung muss neu erstellt und die bestehende Leitung verschlossen werden.

Zivilschutz

Für reine Gewerbebauten ohne Wohnanteil oder spezielle Nutzungen wie Pflege besteht keine Schutzraumbaupflicht. Für den bestehenden Schutzraum muss kein Ersatz geleistet werden.

Fazit

Das Projekt soll mittels Fernwärme-Anschluss versorgt werden. Im Gestaltungsplan sind zum Thema Ver-/Entsorgung keine Festlegungen nötig. Dies soll jedoch in der Bauprojektphase geprüft werden.

2.5 Grundbuch

Ausnutzungsrevers

Die Grundstücke im Perimeter des Gestaltungsplans sind im Grundbuch mit einem Ausnutzungsrevers aus dem Jahre 2003 belegt. Die Grundstücke gelten als baulich ausgenützt.

Im Rahmen der Testplanung wurde mit der Stadt Winterthur geklärt, dass vom bestehenden Bauvolumen abgewichen werden kann, wenn die Konkurrenzverfahren zeigen, dass ein grösseres Volumen städtebaulich verträglich ist (vgl. Bericht zur Testplanung).

Für die Buswartehalle ist auf der Parzelle Kat. Nr. ST3513 ein Baurecht eingetragen.

Fazit

Mit der Festsetzung des Gestaltungsplans kann das Ausnutzungsrevers aus dem Grundbuch gelöscht werden.

3. Richtprojekt

3.1 Grundkonzept

Einordnung in die
Quartiererhaltungszone

Eine gute Einordnung in die Siedlungsstruktur bildet die Basis für das Richtprojekt. Der Gebietscharakter der Quartiererhaltungszone ist – wie in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur beschrieben – geprägt von repräsentierenden Solitärbauten, welche von bedeutender Gartenarchitektur umgeben sind. Der neue Hauptsitz der SWICA soll ein solcher werden. Er wird als Solitärbau in die Mitte des Grundstückes platziert.

Stärkung des Grünraums

Das Richtprojekt zeigt auf, dass sich durch ein Abweichen von der Bauordnung der dringend benötigte Raum für Büroflächen verwirklichen lässt, ohne den Charakter der Quartiererhaltungszone zu schwächen. Denn ohne Gestaltungsplan wäre es möglich, ein drei- bis viergeschossiges Gebäude allseitig bis an die Baulinie zu setzen. Der Gestaltungsplan schreibt nun vor, dass das neue Gebäude nur teilweise bis zur Baulinie tritt, ansonsten davon zurückversetzt ist und dazwischen ein grüner Puffer entsteht, welcher vom Strassenraum her als hoher Grünraumanteil wahrgenommen wird.

Das Richtprojekt beschreibt ein gegliedertes Gebäudevolumen, zusammengesetzt aus zwei viergeschossigen und einem fünfgeschossigen Trakt. Das Gebäude besetzt knapp 40% der Parzelle, während der andere Teil der Fläche als gestaltete Grünfläche mit befestigten Bereichen für Zugänge und Aussensitzplätze, welche teilweise überdacht sind, frei bleibt.

Im Gegensatz zur bestehenden Situation, welche deutlich durch eine repräsentative Vorderseite entlang der Römerstrasse sowie eine Rückseite für Anlieferung und Zufahrt geprägt ist, wird der projektierte Solitärbau allseitig gleich behandelt und durch den Garten "umspült", sodass dieser zum quartierbestimmenden Grünraum beiträgt.

Modell



3.2 Bebauung

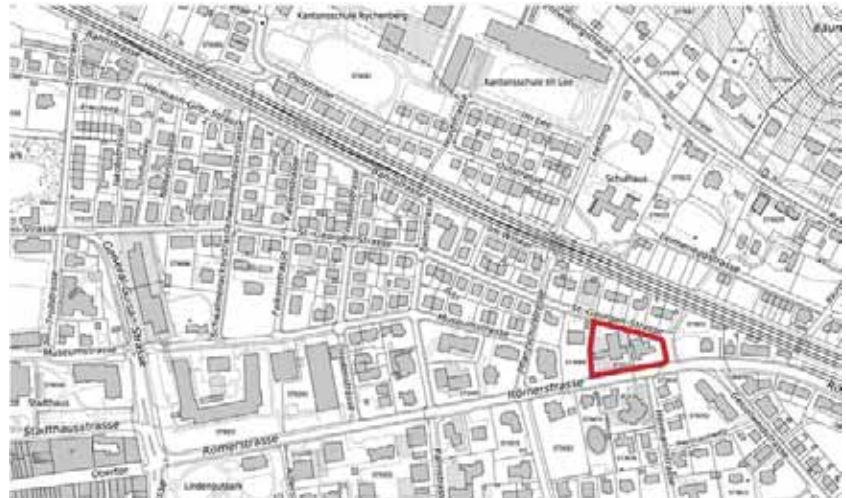
Städtebauliche Herleitung

Der SWICA-Campus liegt im Quartier Inneres Lind, welches im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS als heterogen beschrieben wird, weil es in "unterschiedliche, meist in sich stimmige Abschnitte" unterteilt ist.

Massgeblich für die SWICA sind die Erläuterungen zum östlichen Abschnitt der St.-Georgen-Strasse sowie zum Teilgebiet Geiselweid, dessen Grenze das ISOS allerdings anders definiert, als der nach ihm benannte Quartierverein "Wohnliches Geiselweid".

Bebauung entlang der St.-Georgen-Strasse: Obwohl dreigeschossige Bauten den Regelfall darstellen, offenbart eine Sichtung vor Ort, dass einige Bauten viergeschossig wirken, weil deren Untergeschoss geschosshoch in Erscheinung tritt, wie es beispielsweise an der Friedenstrasse 18 oder der Falkenstrasse 17 der Fall ist. Stadteinwärts wird die Bebauung durch ein markantes, fünf- bzw. sechsgeschossige Axa-Gebäude an der Ecke St.-Georgen-Strasse / General-Guisan-Strasse begrenzt.

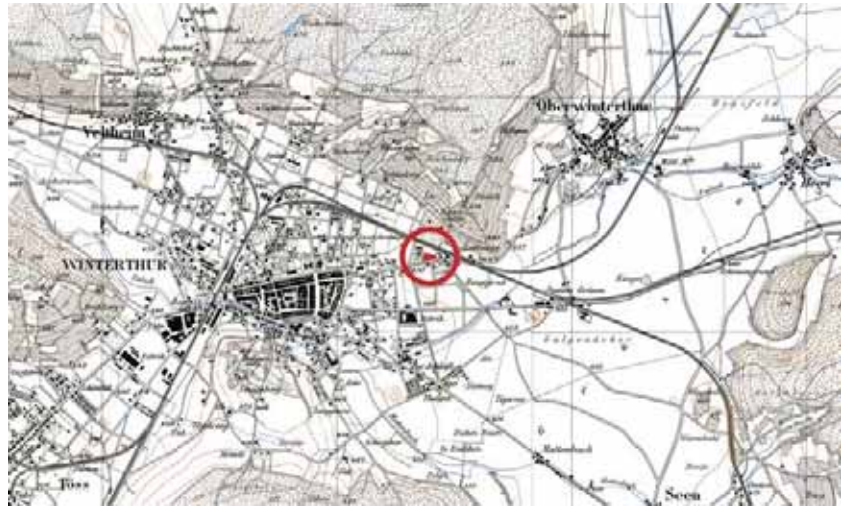
Bereich Gestaltungsplan im heterogenen
Kontext
Hintergrundbild: maps.zh.ch



Gemäss ISOS ist der SWICA-Campus dem Teilgebiet Geiselweid zugehörig, welches insbesondere durch die beiden Hauptachsen, der Römer- und Seidenstrasse, durch repräsentative Villen gesäumt wird, die durch die zurückversetzte Lage vom Strassenraum sowie dichte Baumbepflanzungen häufig verborgen bleiben.

Die Römerstrasse ist in zweierlei Hinsicht von besonderer Bedeutung: Einerseits stellt sie historisch in linearer Fortsetzung der Marktgasse die wichtigste Verbindung nach Osten dar, wie man in der Siegfriedkarte von 1881 gut erkennt. Bezeichnenderweise verbindet die Buslinie 1 denn auch den Altstadtkern mit dem wichtigsten Subzentrum Oberwinterthur.

Siegfriedkarte, 1881: Die Römerstrasse
ist die Verlängerung der Marktgasse
Richtung Oberwinterthur
Hintergrundbild: swisstopo.ch



Andererseits skizzieren das Amt für Städtebau Winterthur und das Amt für Verkehr Kanton Zürich im "Zukunftsbild 2030 – Zukunftsbild der Siedlungsentwicklung Winterthur" eine bipolare Stadt, in welcher Neuhegi-Grüze ein urbanes Zentrum von überregionaler Bedeutung darstellt. Bereits heute ist das Gebiet im Richtplan ein solches von kantonaler Bedeutung. Die Römerstrasse führt von Winterthur Mitte am SWICA-Campus vorbei nach Neuhegi-Grüze, weswegen diese historische Ausfallachse auch zukünftig bedeutsam bleiben wird.

Zukunftsbild Winterthur: Die beiden urbanen Zentren (rot umrandet).
Ergänzend eingetragen die Buslinie 1 (rot gestrichelt)
Hintergrundbild aus: Amt für Städtebau Winterthur, Amt für Verkehr Kanton Zürich: Städtisches Gesamtverkehrskonzept, Winterthur (sGVK 2010), Teilstrategie Siedlung / Zukunftsbild, 2011



In der Schrägluftaufnahme wird besonders gut erkennbar, dass entlang der Römerstrasse etliche Bauten mit vier- oder fünfgeschossigen Fassaden stehen. Sie weisen tatsächlich so viele Geschosse auf oder deren Unter- oder Dachgeschosse werden als Vollgeschosse wahrgenommen. Zudem haben viele der älteren Bauten dominante und steile Dächer. Im ISOS ist denn auch vermerkt, dass das Quartier mit Büro- und Verwaltungsbauten durchsetzt sei, die teilweise aufdringlich wirkten. Dennoch sei es gemäss ISOS der Charakter eines gehobenen Wohnquartiers, was offensichtlich weniger mit den

Bauten selbst, sondern eher mit deren von der Strasse zurückversetzten Lage in Verbindung mit der üppigen Bepflanzung zusammenzuhängen scheint. Das Ineinandergreifen von Grünraum und Bebauung scheint dazu zu führen, dass das Quartier trotz unterschiedlich grossen Bauten homogen erscheint.

Heterogener Kontext mit Axa- Bauten und markanten kubischen Wohnhäusern (links oben). Auch stadtauswärts treten bestehende Häuser deutlich höher als dreigeschossig in Erscheinung (rechts unten). Das Ineinandergreifen von Grünräumen und Bebauung charakterisiert das Quartier.

Hintergrundbild: Google

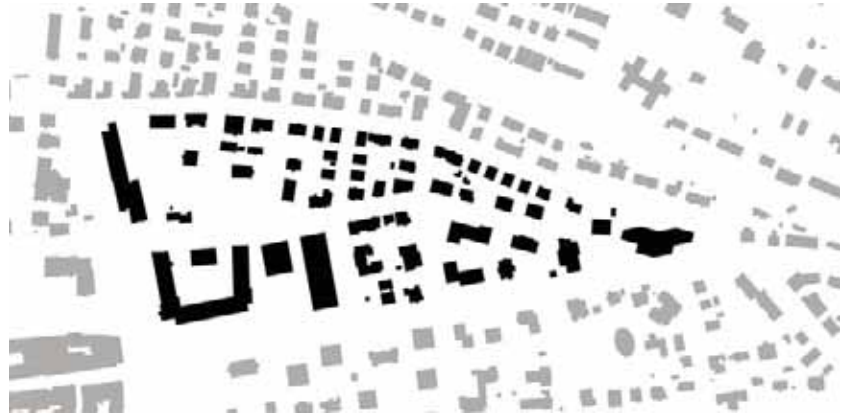


Besonders hervorgehoben wird die architekturhistorische Bedeutung des Wohngebäudes zur Pflanzschule, welches auf dem westlichen Nachbargrundstück des SWICA-Richtprojektes steht. Es ist eines der wenigen erhaltenen Landhäuser aus dem 18. Jahrhundert in Winterthur und ist im Besitz der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde.

Stadteinwärts befindet sich das Gestaltungsplangebiet am Ort, an dem die Römerstrasse in die historische Achsverlängerung der Marktgasse einlenkt.



Das Geviert zwischen Römer- General-
Guisan- und St-Georgen-Strasse weist
sehr unterschiedliche Körnungen auf.



Gemäss ISOS soll von einer weiteren Verdichtung des Gebiets Geiselweid abgesehen werden, um die Differenziertheit der historischen Quartiere nicht zu verlieren. Das ISOS bezieht sich gemäss seiner "Kernsätze zu Inhalt und Umfang, Methode und Bewertung" auf die äusseren Merkmale der Bebauung. Die Inventarisierung stützt sich auf "morphologische, räumliche und architekturhistorische Beurteilungskriterien". Folglich bezieht sich die Verdichtung in erster Linie auf die Erscheinung der gebauten Umgebung und weniger auf die Nutzfläche.

Genau hier setzt die Konzeption des Gestaltungsplans für die neue Generaldirektion der SWICA an: Die Grundidee ist es, den visuellen "Impact" – also die wahrgenommene Baumasse gemäss ISOS – mit drei Massnahmen zu minimieren:

Erstens wird die maximal überbaubare Fläche quartiertypisch aus dessen Mitte nach aussen entwickelt und lässt drei der vier Parzellen-Ecken frei. So wird das resultierende Gebäudevolumen aus keiner Perspektive in seiner Gesamtheit, sondern nur teilweise erfassbar, womit sich dessen wahrgenommene Körnung derjenigen der umliegenden Bauten annähert.

Parzellengrenze und maximale Gebäudefläche gemäss Gestaltungsplan sind als rote Linien abgebildet. Gestrichelt dargestellt sind Baulinien und Grenzabstände. Gesamthaft verläuft nur ein Drittel der Fassaden entlang der Baulinien oder Grenzabstände. Der dadurch entstehende "grüne Puffer" ist quartiertypisch. Dies gewährleistet Einheitlichkeit der Strassenräume trotz sehr unterschiedlicher Bauten.



Gebäudevolumen

Durch Knicke wird die Fassadenabwicklung in 12 Segmente aufgeteilt, deren einzelne Längen vergleichbar zu denjenigen der umliegenden Bauten sind. Nur ein Bruchteil verläuft entlang der Baulinie und rund zwei Drittel der Fassadenabwicklung sind zum Teil erheblich von der Grundstücksgrenze zurückversetzt.

Freibleibende Parzellenecken:
Das Volumen entwickelt sich aus der Mitte.
So tritt es ebenso wie die benachbarte Villa zur Pflanzschule hin zurück und bildet einen zusammenhängenden Grünraum.



Die wahrgenommene Körnung nähert sich den umliegenden Bauten an.



Durch Knicke wird die Fassadenabwicklung in Segmente aufgeteilt, deren einzelne Längen quartiertypisch sind.



Zweitens ist die quartiertypische Durchgrünung auch bestimmend für die Umgebungsgestaltung des Richtprojekts. Es wäre kostengünstiger, anstelle von zwei Untergeschossen nur eines vorzusehen, welches sich bis zu den Baulinien erstreckt. Durch das zweite Untergeschoss bleiben die frei gebliebenen Parzellen-Ecken soweit als nur möglich von Kellerräumen befreit, sodass grosse Bäume gepflanzt werden können, die ihrerseits die visuelle Wahrnehmung des Volumens zusätzlich sehr stark reduzieren. Der Neubau unterbricht diesen "grünen Puffer" nur alternierend mit Bereichen, in denen er deutlich zurückversetzt hinter Bäumen wahrgenommen wird.

Quartiertypische Durchgrünung:
In den frei gebliebenen Parzellen-Ecken können grosse Bäume gepflanzt werden, die ihrerseits die visuelle Wahrnehmung des Volumens zusätzlich sehr stark reduzieren.



Höhengliederung

Das Gebäudevolumen ist in der Höhe abgestaffelt, wodurch die einzelnen Gebäudeteile vergleichbar gross, wie die umgebenden Bauten wahrgenommen werden. Der Gebäudeteil 1 ist am höchsten, weil sein Abstand zur nördlich angrenzenden Bebauung am grössten ist.

Und drittens ist das Gebäudevolumen auch vertikal in drei Teile gegliedert, die jeweils um ein Drittelgeschoss zueinander versetzt sind. Dadurch wird die Massstäblichkeit der Grundrissfigur auch in dessen Silhouette ablesbar. Im Gegensatz zu einem konstant hohen Flachdach, wird die Gesamtform somit auch in der dritten Dimension in kleinere Einheiten unterteilt, deren Abmessungen im Quartier vorkommen. Die zonenkonforme Gebäudehöhe wird in zwei Dritteln der Fassadenlänge um ein Vollgeschoss überschritten, in einem Drittel um zwei.



Der höchste Gebäudeteil befindet sich dort, wo der Abstand zu den bestehenden Bauten im Norden am grössten ist. Es wird aber auf Dachgeschosse verzichtet, die bei einer Regelbebauung zulässig wären: Im zonenkonformen Regelfall wären über den 3 Vollgeschossen zwei Dachgeschosse erlaubt, womit unter Berücksichtigung des zulässigen Kniestocks selbst bei einer geringen Gebäudetiefe von 12m eine Firsthöhe resultiert, die 7m höher ist, als die Decke des obersten Vollgeschosses. Diese Höhe entspricht fast zwei Bürogeschossen. Darüber hinaus dürften im ersten Dachgeschoss auf einem Drittel der Fassadenlängen Attika-Aussenwände in der Fassaden-Ebene vorgesehen werden, womit das regelkonforme Volumen auf diesem Drittel eine viergeschossige Höhe erreichen würde. Die zulässige durchschnittliche Fassadenhöhe beträgt im Regelfall dementsprechend mehr als 3.33 Geschosse, weil die Giebelseiten der Dachgeschosse gar nicht von den Vollgeschoss-Fassaden-Ebenen zurückversetzt werden müssen. Die durchschnittliche Fassadenhöhe des Richtprojekts beträgt 4.33 Geschosse. Hervorzuheben ist auch, dass im höchsten Teil des Richtprojektes die Raumhöhe im Erdgeschoss extrem niedrig ist und dieses zusätzlich deutlich unter der bestehenden Terrainhöhe liegt. Es wird deshalb weitaus weniger in Erscheinung treten als beispielsweise die erwähnten Untergeschosse in der

Umgebung. So tritt es gegenüber dem westlichen Nachbarhaus zur Pflanzschule als viergeschossiges Bürohaus auf einem niedrigen Sockel in Erscheinung.

Die aus Höhe und Grundrissform resultierende Proportionierung führt die Freiräume fort und bewahrt die eigenständige Wirkung des Hauses zur Pflanzschule westlich des SWICA-Campus



Der Gebäudeabstand bildet einen sich zur St.-Georgen-Strasse leicht öffnenden Zwischenraum, dessen Breite an der engsten Stelle immer noch quartiertypisch ist (zweifacher Grenzabstand). Die leichte Abdrehung gegenüber dem bestehenden Haus auf westlichen Nachbargrundstück des SWICA-Campus bewahrt dessen Eigenständigkeit. Eine Beurteilung des dreidimensionalen Zusammenspiels von Richtprojekt und dem Haus zur Pflanzschule erfordert eine gleichzeitige Betrachtung von Fassadenhöhen und -längen. Das Richtprojekt ist höher als das Haus zur Pflanzschule, aber dessen grenznahe Fassadenlänge Richtung Westen sehr kurz (kürzer als die des bestehenden Hauses). So bleibt dieses unabhängig von der Höhe des Richtprojekts von den Strassenräumen her gut sichtbar und die strassenbegleitenden Freiräume setzen sich zum Richtprojekt hin kontinuierlich fort. In seiner Gesamtwirkung (keine Dachgeschosse, sehr niedriges Erdgeschoss, Herabsetzung des Erdgeschosses gegenüber dem Terrain, kurze Fassadenlänge Richtung Westen) zielt die Gestaltung des Richtprojekts auf eine möglichst sensible Einpassung in die bestehende Situation.

Dank der Überhöhe gegenüber einer zonenkonformen Bebauung kann eine zumeist von der Baulinie zurückversetzte Anordnung der Fassaden bewerkstelligt werden und die der Testplanung zugrundeliegende Mindestnutzfläche des Hauptsitzes kann so eingehalten werden. Dies gewährleistet den Erhalt der quartiertypischen Begrünung der Bebauung und führt zu angenehm proportionierten Strassen- und Grünräumen.

Zusammenfassend ist das Richtprojekt das Resultat eines Planungsprozesses, bei welchem erst die Standortwahl und das minimal für betriebliche Bedürfnisse erforderliche Gebäudevolumen eruiert wurden. Dieses wurde in Höhe und Grundrissform sorgfältig proportioniert, sodass ein Resultat vorliegt, welches das betrieblich minimierte Gebäudevolumen durch Gliederung quartierverträglich einzubetten vermag. Damit hat der SWICA-Campus in Winterthur eine Zukunft.

Zufahrt

Die Zufahrt der neuen Tiefgarage nutzt die bereits heute bestehende Position der Rampe. Obwohl mehr Arbeitsplätze geschaffen werden, bleibt die Anzahl der Parkplätze in etwa gleich. Durch die verkehrsgünstige Lage und Ausstattung werden die Mitarbeiter zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Velos motiviert. Dadurch ist kein Mehrverkehr für das Quartier zu erwarten.

SWICA-Campus

Das Quartier ist im Richtplan als Wohngebiet bezeichnet, seit Generationen hat es jedoch zahlreiche Arbeitsplätze in verschiedenen Bauten des Quartiers (AXA, SWICA, Ingenieure, Rechtsanwälte, etc.).

Die SWICA legt traditionellerweise Wert auf gute Architektur. Dies fällt in der Gesamtbetrachtung des SWICA-Areals beidseitig der Römerstrasse an der Reihe signifikanter Bauten aus verschiedenen Zeitepochen auf, wovon fünf von sieben Bauten geschützt sind. Als zukunftsorientierte Versicherungsgesellschaft ist sie interessiert daran, diese Tradition mit einem visionären Projekt fortzuführen.

Die öffentlich zugängliche Cafeteria im Erdgeschoss des Neubaus bildet einen Mehrwert für das Quartier.

3.3 Umgebung

Grundsatz

Das ehemalige Villenquartier an der Römerstrasse zeichnet sich durch seine grosszügigen, baumbestandenen Gartenanlagen aus. In dieser Tradition wurden grösstenteils auch die Aussenräume der v.a. seit den 60er-Jahren entstandenen Geschäftshäuser fortgesetzt und soll auch der Garten des neuen SWICA-Hauptsitzes stehen.

Saum

Die Sockelmauer ist ein typisches und wichtiges Element in der Quartiererhaltungszone. In Anlehnung daran wird der neue Garten gegenüber dem Strassenraum durch eine niedrige Mauer eingefasst. Grosse Bäume, Sträucher und Stauden bilden einen grünen Rahmen. Eingebettet in den grünen Saum führen frei schlängelnde untergeordnete Wege zu Sitzbereichen für den

Rückzug oder das Arbeiten im Freien. Diese Bereiche werden als grüne Räume durch dichte Stauden und Sträucherpflanzung gefasst. Gezielte Öffnungen nach aussen schaffen gleichzeitig einen einladenden Charakter.

Bepflanzung

Bestehende Bäume mit hohem Wert (z.B. Hängebuche, Flügelnuss) bleiben erhalten und weitere standortgerechte und quartiertypische Grossbäume (z.B. Buche, Flügelnuss, Rotahorn) werden gepflanzt. Gefällt werden v.a. relativ junge, kranke oder schadhafte Bäume. Diese werden in angemessener Weise ersetzt. Freiwachsende Sträucher (z.B. Perückenstrauch, Liguster, Wildrose, Hortensie) und Schattenstauden (z.B. Funkie, Geissbart, Elfenblume) säumen Aufenthaltsbereiche und Wege und schaffen eine dichte grüne Atmosphäre im Aussenraum.

Wegverbindungen

Der Neubau ist mit einem grosszügigen Eingangsplatz an die Bushaltestelle an der Römerstrasse angebunden. Vom Gehweg entlang der Römerstrasse aus führt ein sekundärer Weg zur Cafeteria mit Terrasse. Tiefgarage und Anlieferung werden ab der St.-Georgen-Strasse erschlossen.



Legende

Bäume Bestand zu erhalten:

- Pf - Pterocarya fraxinifolia
- FsP - Fagus sylvatica f. pendula
- Tb - Taxus baccata
- Fe - Fraxinus excelsior

Bäume Abbruch

- Tb - Taxus baccata
- Ps - Pinus sylvestris
- Ar - Acer rubrum
- Abbruch kleine Bäume:
 - Cj - Cercidiphyllum japonicum
 - Ca - Corylus avellana

Bäume neu, Vorschlag (mit Spielraum bezüglich Anzahl und Standort):

- Pf - Pterocarya fraxinifolia
- Ar - Acer rubrum
- Fs - Fagus sylvatica
- Fe - Fraxinus excelsior
- Cb - Catalpa bignonioides

4. Regelungsinhalte Gestaltungsplan

4.1 Allgemeine Bestimmungen

zu 1.1 "Ziele"

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung des im Konkurrenzverfahren gefundenen, hochstehenden Bürogebäudes. Er ermöglicht planungsrechtlich den Fortbestand der Generaldirektion auf dem SWICA-Campus. Die Ziele der Quartiererhaltungszone und des Baumschutzes werden im Gestaltungsplan spezifisch umgesetzt. Es ist die Zustimmung des Grossen Gemeinderates 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 im Erläuterungsbericht integriert und die Behörden entscheiden mit der Planfestsetzung gesamtheitlich darüber.

zu 1.3 "Geltungsbereich"

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. ST3513 und ST3514, auf welchen der Neubau geplant ist.

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 des Gestaltungsplans 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 vorgeht.

Es werden die bisherigen Baurechtsbegriffe nach 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 Bürobauten werden für die Realisierung der Überbauung gemäss Gestaltungsplan zurückgebaut. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für den Ersatz durch Neubauten. Da es sich beim Gebäude Römerstrasse 37 um ein Inventarobjekt handelt, ist zudem eine Inventarentlastung erforderlich. Das Gebäude Römerstrasse 38 soll formell geschützt werden.

zu 2.2 "Neubauten"

Die Grundmasse überschreiten diejenigen der BZO. Im Gestaltungsplan werden diese für den Baubereich spezifisch festgelegt. Das Hauptgebäude darf nur innerhalb der Mantellinien erstellt werden. Die Abmessungen der Mantellinien und der Gesamthöhe orientieren sich am Richtprojekt. Das Richtprojekt weist eine Baumasse von rund 25'500 m³ auf, welche sich aus der vorgesehenen minimalen Betriebsgrösse mit 330 Arbeitsplätzen ergibt. Die Gebäudehöhe des Richtprojekts ist gestaffelt über die drei Gebäudeteile. Im Gestaltungsplan wird die maximale Höhe mit einer Gesamthöhe von 468.30 m ü. M. im Situationsplan festgelegt. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen sind ein wesentliches Merkmal des Richtprojekts, weshalb sie im Gestaltungsplan vorgeschrieben werden.

Es wird ein ausreichender Projektierungsspielraum eingeräumt (§ 83 Abs. 2 PBG). Dies gewährt die nötige Flexibilität, sollten in der Bauprojektphase aus nicht vorhersehbaren Gründen geringfügige Anpassungen notwendig sein. Auch mit allfälligen Anpassungen hat das Projekt den erhöhten Anforderungen zu genügen, was im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft wird. Die Mantellinien dürfen mit einzelnen technisch bedingten Aufbauten durchstossen werden. Die Lüftung wird grundsätzlich im Untergeschoss vorgesehen. Der Rauch- und Wärmeabzug des Atriums muss aufgrund von Vorschriften auf dem Dach platziert werden.

Einige Bereiche der Dachflächen sollen für die Nutzung durch die Angestellten zugänglich sein. Zugunsten einer optimalen Nutzung der Dachterrasse ist die teilweise Überdeckung dieser zulässig (Schutz vor Witterung/Sonneneinstrahlung). Es ist auf eine gute Einpassung in die Gesamterscheinung zu achten, wobei die maximale Gesamthöhe nicht überschritten werden darf. Die Bemessung der Überdeckung ist auf 250 m² beschränkt. Sie ist einzig auf dem niedrigsten Gebäudeteil zulässig und ist von der Fassade zurück zu setzen.

In den Bereichen der Gebäudezugänge und Anlieferung ist die Erstellung von Überdachungen mit einer max. gemeinsamen Grundfläche von 150 m² möglich. Diese Vordachsituationen sind optimal in die Gebäude- und Freiraumgestaltung zu integrieren.

zu 2.3 "Unterirdische Bauten"

Unterirdische Gebäude dürfen ausserhalb des Baubereichs in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen erstellt werden.

zu 2.4 "Besondere Gebäude"

Besondere Gebäude gemäss PBG § 273 (z.B. für gedeckte Aussenarbeitsplätze etc.) sind im Rahmen von Art. 73 BZO zugelassen. Ihre Grundfläche darf gesamthaft max. 50 m² betragen, wobei auf eine gute Integration in die Umgebungsgestaltung zu achten ist.

zu 2.5 "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.

zu 2.6 "Eigentumsbeschränkung"

Vor der Umzonung in die QEZ wurden in diesem Gebiet Ausnutzungsbeschränkungen bezogen auf die damalige Ausnutzungsziffer im Grundbuch angemerkt. In der heute rechtskräftigen QEZ gibt es keine Ausnutzungsziffer, die Revers sind deshalb hinfällig. Die zulässige Nutzung wird mit dem Gestaltungsplan unabhängig von der massgeblichen Grundfläche festgelegt. Die Ausnutzungsbeschränkungen widersprechen den neuen Bestimmungen des Gestaltungsplans und sind deshalb im Grundbuch zu löschen. Es handelt sich um folgende Anmerkungen:

Kat. Nr. ST3513 Ausnutzungsrevers (BAB-Nr. A 2003/154)
Dat. 22.05.2003, Bel. 213

Kat. Nr. ST3514 Ausnutzungsrevers (BAB-Nr. A 2003/154)
Dat. 22.05.2003, Bel. 214

4.3 Nutzung

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine höhere Dichte, damit der betrieblich notwendige Neubau für die Generaldirektion realisiert und der Fortbestand des Hauptsitzes der SWICA gesichert werden kann. Deshalb wird die Arbeitsplatznutzung vorgeschrieben. In sämtlichen Baubereichen sind ausschliesslich Gewerbebenutzungen zulässig (Gewerbeanteil 100%).

Es sind nur nicht störende Gewerbebenutzungen zulässig (ESII). Das Richtprojekt sieht ein öffentlich zugängliches Personalrestaurant mit einem Aussenbereich vor, dessen Fokus auf der Mittagsverpflegung liegt. Abgestützt auf die kantonale Zusammenstellung von Nutzungen und dem Störgrad, wird das Personalrestaurant als nicht störend eingestuft.

4.4 Aussenraum

zu 4.1 "Grundsatz"

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

zu 4.2 "Saum"

Nebst der typischen Sockelmauer als Einfassung zum Strassenraum, ist das zentrale Merkmal des Gartens die intensive Begrünung des Aussenraums mit Grossbäumen, Sträuchern und Stauden.

Bestehende Bäume mit hohem Wert werden erhalten, zu fallende Bäume werden in angemessener Anzahl und Artenwahl ersetzt. Baumanzahl und Standorte im Plan sind wegleitend und sind im Bauprojekt zu konkretisieren. Die Bäume dürfen entlang der Strassen ungeachtet der Vorschriften gemäss ZGB an den im Situationsplan vorgesehenen Standorten gepflanzt 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 Regelausbauweise 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.

zu 5.2 "Grundlage"

Zur Vereinfachung des Vollzugs gilt als Beurteilungsstandard das Richtprojekt des Teams Frei + Saarinen Architekten GmbH/Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH vom 24. November 2017. Allfällige Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen abzulehnen.

4.6 Verkehrserschliessung

zu 6.1 "Öffentlicher Verkehr"

Die Verbindung von der Bushaltestelle SWICA zum Haupteingang soll grosszügig und attraktiv ausgestaltet sein, um die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel zu unterstützen.

zu 6.2 "Fussverkehr"

Entlang der Parzellengrenze zum Grundstück Kat. Nr. 3689 wird eine arealinterne Fusswegverbindung festgelegt, die eine Durchquerung des Areals erlaubt.

zu 6.3 "Veloverkehr"

Das Richtprojekt sieht auf dem Grundstück rund 50 Veloabstellplätze vor, was über den gesetzlichen Minimalanforderungen liegt. Die Abstellplätze sind primär innerhalb des Gebäudes anzuordnen.

Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den gesetzlichen Grundlagen, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe gelten.

zu 6.4 "Motorfahrzeuge"

Das Areal wird über die St.-Georgen-Strasse erschlossen. Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage und die Zu- und Wegfahrt für oberirdische Anlieferungen sind innerhalb des bezeichneten Bereichs vorzusehen. Sie sind so auszugestalten, dass keine Rückwärtsfahrmanöver auf öffentlichem Grund (St.-Georgen-Strasse) nötig sind.

Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den gesetzlichen Grundlagen, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe gelten.

Oberirdisch sind ca. 3 Besucherparkplätze am bezeichneten Standort vorgesehen. Für Abstellplätze im Baulinienbereich wird in der Regel ein Beseitigungsrevers im Grundbuch eingetragen.

Das Richtprojekt sieht die Erstellung einer neuen Tiefgaragenzufahrt weiter östlich an der St.-Georgen-Strasse vor. Die bestehende Tiefgaragenzufahrt wird zurückgebaut.

4.7 Umwelt

zu 7.1 "Energie"

Die im Beschluss des Stadtrates vom 26. Februar 2014 festgelegten Vorgaben werden als Bestimmung formuliert.

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

zu 7.2 "Lärm"

Es gilt wie bis anhin die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Für den Gestaltungsplan wurde ein Lärmgutachten (Büro Raumanzug GmbH vom 17. September 2018) erstellt, welches den Nachweis der Machbarkeit ohne weitere Massnahmen erbringt.

zu 7.3 "Hochwasserschutz"

Der Gestaltungsplan umfasst Flächen, die mit einer Restgefährdung bezeichnet sind. Sollte sich daraus eine Gefährdung ergeben, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Diese sind im Objektschutzkonzept (Ingenieurbüro Holinger AG vom 1. Oktober 2018) dargelegt.

4.8 Schlussbestimmungen

Da es sich bei der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans und der Inventarentlassung der Römerstrasse 37 sowie der Unterschutzstellung der Römerstrasse 38 um unterschiedliche Verfahren handelt, können die beiden Geschäfte im Rahmen des Gestaltungsplans nicht miteinander verknüpft werden.

Die Inventarentlassung wird vorgezogen. Sie wird jedoch nur bedingt ausgesprochen und wird erst mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans rechtskräftig.

5. Auswirkungen

Mit dem Gestaltungsplan kann die Weiterentwicklung des SWICA-Campus durch einen Neubau sichergestellt werden. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, damit der Hauptsitz der SWICA auf dem firmeneigenen Campus in Winterthur bleiben kann.

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

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind von untergeordneter Natur, respektive sind sie durch den Flächenzuwachs und das damit verbundene Verkehrsaufkommen bedingt. Bedeutsam ist, dass die Anzahl Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr trotz der Nutzungssteigerung nicht erhöht wird. Somit kann ein Beitrag zur nachhaltigen Verkehrsentwicklung geleistet werden (Fokus auf den öffentlichen bzw. den Langsamverkehr für zentrale und gut erschlossene Lagen).

6. Mitwirkung

6.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 20. August 2018 hat das Amt für Raumentwicklung Zürich zur Vorlage Stellung genommen. Im Folgenden wird auf die Anträge der unterschiedlichen Amtsstellen eingegangen.

Antrag 1

Eintrag Situationsplan zu Ziff. 2.2 Abs. 1

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

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Um Unklarheiten betreffend die Geometrien der Mantellinie vorzubeugen, werden Koordinatenpunkte angegeben.

Antrag 2

Ziff. 2.2 Abs. 1 Neubauten

Der mit Mantellinien fixierte Baubereich ist auf die vorgesehene Dreiteiligkeit zu differenzieren und die maximalen Gebäudekoten pro Gebäudeteil sind festzulegen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Dreiteiligkeit des Gebäudes ist ein wesentliches Merkmal des Richtprojekts.

Antrag 3

Ziff. 2.2 Abs. 3 Neubauten

Auf dem niedrigsten Gebäudeteil ist ein Bereich zu definieren, in welchem Überdachungen erstellt werden dürfen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Eine Überdachung ist nur im rückwärtigen Bereich an der Fassade der beiden angrenzenden Bauteile vorgesehen (keine Einsehbarkeit von der Römerstrasse her). Die Vorgabe des Richtprojektes kann in den Situationsplan übernommen werden.

Antrag 4

Ziff. 2.2 Abs. 6 Neubauten

Die Regelung zu den Vordächern ist so zu formulieren, dass die maximale Auskragung fixiert wird. Es ist zu prüfen, ob zusätzlich oder stattdessen ein Eintrag im Situationsplan Sinn macht.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die maximale Tiefe der Vordächer wird auf 4.0 m begrenzt. Auf einen Eintrag im Situationsplan wird verzichtet, da die Lage mit der Vorschrift genügend präzise eingegrenzt ist.

Antrag 5

Ziff. 3 Nutzung

In Ziffer 3 der Bestimmungen ist zu ergänzen, dass nur nicht störende Gewerbenutzung zulässig ist.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Das Projekt sieht nur nicht störende Gewerbenutzung vor, weshalb einer Präzisierung nichts im Weg steht.

Antrag 6

Ziff. 6 Verkehrserschliessung

Im Hinblick auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Erschliessungslösung für die rund 350 Arbeitsplätze wird empfohlen, die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes bereits im Gestaltungsplan zu verankern, mit folgender Formulierung:

¹ Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, welches mindestens die folgenden Inhalte umfasst:

- Ziele entsprechend den Vorgaben aus der kantonalen und regionalen Richtplanung und dem kantonalen Gesamtverkehrskonzept GVK 2018
- Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage
- Umsetzung der Parkplatzbewirtschaftung
- Informationen/Anreize zur Benützung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs (Leih-Velostationen, Ladestationen für E-Bikes etc.)
- Nachfragegerechtes Carsharing-Angebot
- Ladestationen für Elektroautos
- Monitoring/Controlling
- Massnahmen, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden.

² Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen. Bei wesentlichen Änderungen ist es anzupassen.

³ Das Mobilitätskonzept kann sich auf den Gestaltungsplanperimeter beschränken oder Teil eines Gesamtkonzeptes für ein grösseres Planungsgebiet sein. Allfällige übergeordnete kommunale Vorgaben sind dabei zu berücksichtigen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Gestaltungsplan sieht keine Abweichung zum vorgeschriebenen Bedarf an Parkplätzen vor. Das Richtprojekt hält die gesetzlich geforderten Abstellplätze ein. Aus diesem Grund liegt gestützt auf Art. 8 Abs. 2 PPVo Winterthur kein Grund vor, ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten.

Darüber hinaus sieht Art. 8 Abs. 1 PPV vor, dass mit einem Mobilitätskonzept bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen Massnahmen aufgezeigt werden, die den verursachten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr abstimmen. Im vorliegenden Fall wird die Anzahl Auto-Abstellplätze gegenüber dem Bestand nicht erhöht. Das Strassennetz wird folglich nicht stärker belastet als bisher. Hinzu kommt, dass der Gestaltungsplan in Ziffer 6.1 festhält, dass die Anbindung an die Haltestelle des öffentlichen Verkehrs attraktiv zu gestalten sei.

Mit dem Standort an der Römerstrasse bekennt sich die SWICA zum Zentrum Winterthur, was aus verkehrstechnischer Sicht begrüsst wird. Die SWICA ist bestrebt, alle 50 Geschäftsstandorte in der gesamten Schweiz bezüglich der Mobilität gleich zu behandeln und ist derzeit daran, ein Regelwerk auszuarbeiten, das für alle Standorte gilt (u.a. PP-Bewirtschaftung).

Antrag 7

Eintrag Situationsplan
zu Ziff. 6.4 Abs. 1 Motorfahrzeuge

Im Situationsplan soll die "Zu- und Wegfahrt" vollständigkeithalber als "Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage" bezeichnet werden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Präzisierung trägt zur besseren Lesbarkeit des Situationsplans bei.

Antrag 8

Ziff. 7.2 Lärm

Die Strassenlärm-Immissionen sind auf der Baulinie bzw. der Mantellinie gemäss Gestaltungsplan zu ermitteln und auszuweisen. Es sind dafür die aktuellen Emissionsdaten für das Gestaltungsplanverfahren zu verwenden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Mantellinien lassen gegenüber dem Richtprojekt einen minimal grösseren Spielraum offen. Gemäss Ziff. 2.2 Abs. 1 sind für einen Neubau die Mantellinien und nicht die Aussengeometrien des Richtprojekts massgebend. In der Folge sind sie die Referenz zur Beurteilung der Strassenlärm-Immissionen.

Antrag 9

Ziff. 7.3 Hochwasserschutz

Mittels eines Objektschutzkonzepts - als Bestandteil des Erläuternden Berichts - ist darzulegen, welche Hochwasserschutzmassnahmen in den Vorschriften und im Situationsplan des Gestaltungsplans festgelegt werden. Im Objektschutzkonzept sind die Objektschutzmassnahmen auf ein HQ300 auszulegen. Falls mit dem Gestaltungsplan keine Schutzmassnahmen festgelegt werden können, ist dies im Erläuternden Bericht zu begründen. Unter anderem ist zu prüfen, ob die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage weiter östlich (ausserhalb der bestehenden Gefährdungsfläche) angeordnet werden kann und/oder die Festlegung einer Mindesthöhe für diese Zu- und Wegfahrt erforderlich ist.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Damit die Hochwasserschutzmassnahmen bereits auf der Planungsstufe des Gestaltungsplans bekannt sind, wird ein Objektschutzkonzept erarbeitet, das Bestandteil des Erläuternden Berichts ist.

Antrag 10

Ziff. 8 Schlussbestimmung

Die Schlussbestimmung ist mit folgender Formulierung zu ersetzen:

Der private Gestaltungsplan SWICA wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Der Bericht ist ebenfalls entsprechend anzupassen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Bei der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans und der Inventarentlassung handelt es sich um unterschiedliche Verfahren, weshalb die beiden Geschäfte nicht miteinander verknüpft werden können.

Antrag 11

Legendeninhalte Situationsplan

Die Legendeninhalte sind gemäss VDNP (Darstellungsverordnung) in Festlegungen und Informationsinhalte zu gliedern.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Um der VDNP zu entsprechen, werden die Legendeninhalte in Festlegungen und Informationsinhalte gegliedert.

Antrag 12

Erläuternder Bericht Kap. 2.1

Die Interessensabwägung des ISOS und des Ortsbildschutzes sind ausführlicher zu begründen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Interessensabwägung des ISOS und des Ortsbildschutzes erfolgte im Rahmen der Testplanung. Im Begleitgremium waren unter anderem Fachexperten aus den Bereichen Städtebau, Architektur, Denkmalpflege und Landschaftsarchitektur vertreten. Folglich ist die Interessensabwägung in Kap. 1.2 zur Testplanung und nicht im zweiten Kapitel zu den Grundlagen abgehandelt. Der Bericht wird an dieser Stelle ergänzt.

Antrag 13

Erläuternder Bericht Kap. 3.2

Die Begründung des Neubaus ist im Erläuternden Bericht auf den ganzen Strassenzug auszudehnen und mit dem Thema "Campus" (vgl. AXA) zu argumentieren.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Im Kapitel zur Testplanung (Kap. 1.2) erfolgt im Abschnitt zur städtebaulichen Grundhaltung eine Eingliederung des Richtprojekts in den ganzen Strassenzug. Dieselbe Argumentation wird in den Erläuterungen zum Richtprojekt (Kap. 3.2) nochmals aufgegriffen und illustriert.

Antrag 14

Erläuternder Bericht Kap. 3.2

Die einzelnen Gebäudehöhen sind in Bezug auf die direkt angrenzenden Gebäude (Villa St.-Georgen-Strasse 3, überkommunales Schutzobjekt) zu begründen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die städtebauliche Eingliederung umfasst nicht nur die Analyse der Körnigkeit (Antrag 13), sondern auch die vertikalen Übergänge. Der Bericht wird um diesen Aspekt ergänzt (Kap. 3.2).

Antrag 15

Allgemeines zum Erläuternder Bericht

Der Bericht ist klarer zu gliedern und auf die oben genannten Auflagen anzupassen.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Es ist unvermeidbar, dass gewisse Themen im Bericht mehrfach erwähnt werden. So ist z.B. die Interessensabwägung des ISOS und des Ortsbildschutzes zentral. Die denkmalpflegerischen Anforderungen sind sowohl eine planerische Randbedingung (Kap. 2) und sie waren zentral in der Beurteilungsphase der Testplanung (Kap. 1.2). Mithilfe von Verweisen wird versucht, die Zusammenhänge klarer hervorzuheben.

6.2 Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan SWICA wurde gemäss § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern. Innert der Auflagefrist ist ein Schreiben mit insgesamt 3 Einwendungen eingegangen.

Einwendung 1

Ziff. 2.2 Abs. 1 Neubauten

Die Gebäudehöhe für den Perimeter des privaten Gestaltungsplans SWICA soll auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt werden.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Richtprojekt ist Resultat einer Testplanung, in welcher Vertreter des Kantons und unterschiedliche Fachexperten vertreten waren. Es ist also nicht nur die Auffassung der Projektentwickler, sondern auch der zuständigen Vertreter des Kantons Zürich, dass die im Gestaltungsplan vorgesehene Gebäudehöhe ortsverträglich ist.

In einer dreigeschossigen Zone ist gemäss BZO und PBG eine Gebäudehöhe von 11.40 m und eine Firsthöhe von 7.00 m zulässig, was eine Gesamthöhe (oberste Lage des Firstes) von 18.40 m ergibt. Die max. Gebäudehöhe des Richtprojektes von 18.70 m liegt nicht wesentlich über dieser gesetzlich zulässigen Gebäudehöhe.

Durch ein weniger hohes Gebäude würde die Grundfläche wesentlich grösser, was der wichtigen Durchgrünung des Quartiers schaden würde. Die Nutzfläche der Kern-Generaldirektion wurde auf ein Minimum reduziert.

Einwendung 2

Ziff. 6.1 Öffentlicher Verkehr

Es soll eine interne Fusswegverbindung von der Bushaltestelle SWICA zur St.-Georgen-Strasse erstellt werden. Ein entsprechender Eigentumsvorbehalt bzw. ein entsprechendes Durchgangrecht ist dem Grundeigentümer zu überbinden.

Entscheid

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Eine interne Fusswegverbindung entlang der westlichen Parzellengrenze widerspricht dem Grundkonzept des Richtprojektes nicht. Sie wird sowohl in die Bestimmungen als auch in den Situationsplan aufgenommen.

Einwendung 3

Ziff. 6.4 Abs. 1 Motorfahrzeuge

Der Verkehr aus der gewerblichen Tiefgarage SWICA soll auf dem schnellsten Weg in die Römerstrasse abgeführt werden. Die Ausfahrt soll verlegt und direkt in den heute mit Fahrverbot belegten Stumpf der St.-Georgen-Strasse geführt werden.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Zu- und Wegfahrt der geplanten Tiefgarage orientiert sich an der bestehenden Zu- und Wegfahrt. Da auch auf der gegenüberliegenden Seite des östlichen Teils der Parzelle Gebäude stehen, kann durch ein Wegrücken nach Osten hin kein Mehrwert geschaffen werden.

Eine Verschiebung der Tiefgarageneinfahrt wird von der Stadt Winterthur nicht unterstützt, da dies den Knoten Römer-/St.-Georgen-Strasse zusätzlich belasten würde (vgl. derzeitiges Linksabbiegeverbot).

7. Planungsablauf

Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans, der Unterschutzstellung und der Inventarentlassung ist folgender zeitlicher Ablauf vorgesehen.

Arbeitsschritte	2017				2018								2019																
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Gestaltungsplanverfahren																													
Beratung Grundlagen und Arbeitspapier Eckwerte	●																												
Beratung Eckwerte mit ARE	●																												
Entwurf Gestaltungsplan	■	■																											
Beratung Gestaltungsplan mit Afs und ARE			●																										
Bereinigung Entwurf				■	■																								
Eingabe Entwurf Gestaltungsplan an Stadt						●																							
Bauausschuss							●																						
Verabschiedung Stadtrat z.H. öffentliche Auflage								●																					
Öffentliche Auflage									■	■																			
Vorprüfung Kanton										■	■	■																	
Entwurf Einwendungsbericht													■	■															
Beratung der Einwendungen/Vorprüfung																													
Bereinigung Akten Gestaltungsplan																													
Eingabe Gestaltungsplan durch Grundeigentümer an Stadt																													
Antrag Stadtrat an Grossen Gemeinderat																													
Zustimmung Grosser Gemeinderat																													
Genehmigung durch Baudirektion																													
Publikation / Rekursfrist																													
Rechtskraft																													
Denkmalschutz																													
Besprechung Eckwerte	●																												
Entwurf Schutzvertrag / Verzicht Unterschutzstellung																													
Überarbeitung Vertrag																													
Unterzeichnung Vertrag durch BD und Eigentümer																													
Publikation / Rekursfrist																													
Rechtskraft																													