

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kommunale Nutzungsplanung:
Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Joy»

Antrag:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Joy» wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird eingeladen, für den privaten Gestaltungsplan die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen sowie 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

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Neuhegi und umfasst das Grundstück OB 16656. Das Areal weist eine Fläche von 2969 m² auf. Es wird gesamthaft von Strassen umschlossen. Im Süden führt die Sulzerallee und im Westen die tiefergelegte Seenerstrasse vorbei. Auf den übrigen Seiten ist das Areal von der Erschliessungsschleife, dem sogenannten Bügel Ost umgrenzt, welche die beiden Strassen verbindet. Das Areal wird heute als Parkplatz genutzt.

Das Grundstück ist als Zentrumszone 3 zoniert und befindet sich im jeweiligen Perimeter des Ergänzungsplans «Neuhegi-Grüze» Erschliessung und Freiraum bzw. Nutzung, 25. September 2013.

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Joy» verfolgt das Ziel, auf dem heutigen Parkplatz ein städtebaulich attraktives Gebäude zu realisieren.

2. Privater Gestaltungsplan

Die Regelbauweise erlaubt ein dreigeschossiges Gebäude mit einem Dachgeschoss (unter Flachdächern). Aus städtebaulichen Überlegungen soll sich das Gebäude an die Höhe der benachbarten sechsgeschossigen Überbauung ausrichten. Für eine Arealüberbauung ist die Fläche zu klein, eine sechsgeschossige Bauweise ist nur mit einem Gestaltungsplan möglich.

Die architektonische Form eines zukünftigen Gebäudes wird von der speziellen Form der Parzelle und der Baulinien geprägt. Das Zielpublikum für die vorgesehenen Wohnnutzungen sind in erster Linie berufstätige jüngere Menschen. Der Bau soll öffentliche und private Nutzungen anbieten. Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss sind nur publikumsorientierte und / oder gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Vermietung dieser Flächen hat zu günstigen Konditionen zu erfolgen, massgebend ist die Kostenmiete. Die Regelung erfolgt im Einzelnen im Rahmen eines Personaldienstbarkeitsvertrags. Die Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Winterthur muss vor Baubeginn auf dem Grundstück eingetragen werden. Die publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen sollen zur Belebung der Sulzerallee beitragen und einen Mehrwert für die Öffentlichkeit darstellen.

3. Minergie P® oder vergleichbare Standards

Gemäss SRB 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. 14) übernommen.

4. Personaldienstbarkeitsvertrag

Ein Personaldienstbarkeitsvertrag zwischen Grundeigentümerschaft und Stadt soll insbesondere die Vermietung der Flächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zu günstigen Konditionen regeln. Das Vorgehen orientiert sich am studentischen Wohnen (Stuwo) Bürglistrasse (GGR-Nr. 2011-026 vom 29. August 2011), wo die Nutzung als preisgünstiges studentisches Wohnen durch eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadtgemeinde Winterthur gesichert wurde. Die Personaldienstbarkeit ist Voraussetzung, dass der Gestaltungsplan «Joy» durch den Stadtrat in Kraft gesetzt werden kann. Sie ist nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage.

5. Infrastrukturen Stadtwerk Winterthur

Auf Parzelle Kat.-Nr. OB16656 befinden sich mehrere mit Durchleitungsrechten gesicherte Gas- und Wasserleitungen von Stadtwerk Winterthur. Auf der angrenzenden städtischen Parzelle OB16653 befindet sich ausserdem unmittelbar an der Parzellengrenze eine Gasdruckregelanlage.

Sämtliche Anlagen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, die im Perimeter des Gestaltungsplans sind bzw. daran angrenzen, sind in ihrem Fortbestand zu sichern. Kosten einer allfällig notwendigen Verlegung von Anlagen und Versorgungsleitungen werden durch den Verursachenden bzw. die Grundeigentümerschaft der Parzelle OB16656 getragen.

Im Perimeterbereich des Gestaltungsplans «Joy» sind für die Versorgung der Gebäude mit Elektrizität eine Trafostation und die notwendigen Verteilkkabinen vorzusehen. Für den Bau einer Trafostation wird innerhalb der Gebäudehülle (Tiefgarage) Raum eingeplant. Die notwendigen Dienstbarkeiten werden spätestens vor Baufreigabe öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen.

6. Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Die öffentliche Auflage für den privaten Gestaltungsplan «Joy» erfolgte vom 11. September bis 9. November 2017. Während dieser Frist sind keine Einwendungen eingegangen.

Der Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Datum vom 2. November 2017 vorgeprüft. Anschliessend fanden Gespräche mit Beteiligung des Kantons, der Stadt und den Projektverfassenden statt. Im Fokus stand die anspruchsvolle Lärmsituation für eine besonders gute Wohnnutzung. Mit der Aufnahme verschiedener Vorschriften in den Gestaltungsplan wird garantiert, dass die Wohnungen eine ruhige, lärmabgewandte Seite erhalten. Die Dimensionierung des Belichtungs- und Belüftungshofes zwecks Sicherung einer hohen Wohnqualität wurde im Planungsprozess durch die Stadt überprüft. Der Planungsbericht vom 14. Mai 2018 gibt Auskunft über die kantonale Vorprüfung und die Bereinigung der vom Kanton eingebrachten Punkte.

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 «Joy» vom 14. Mai 2018
 - Situationsplan
 - Bestimmungen
 - Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Aufgestellt durch die Grundeigentümerinnen

Datum:

arex immobilien ag

Wyfonsa Immobilien und Verwaltungen AG

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsident

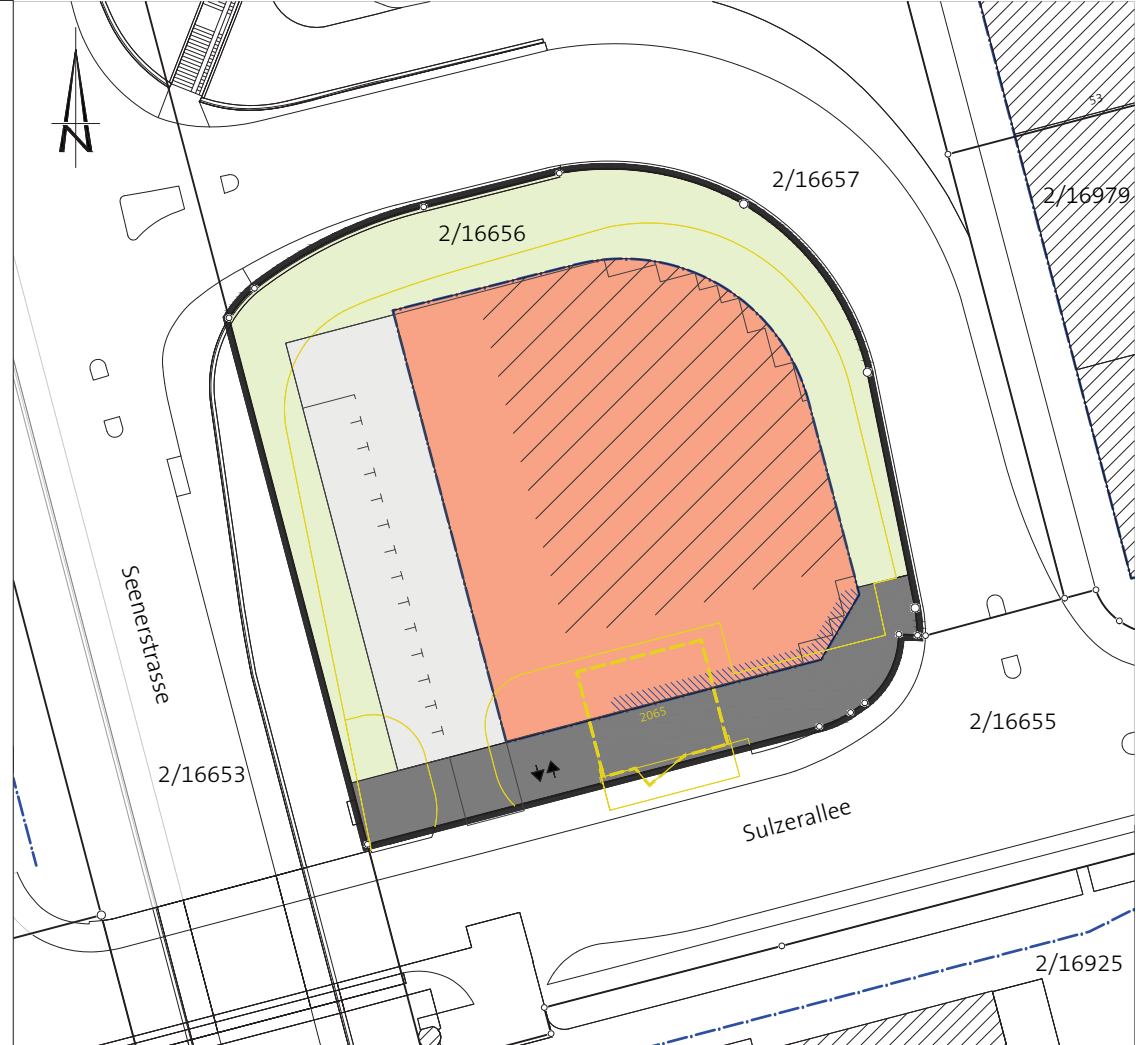
Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

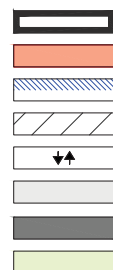
Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.



Festlegungen



Geltungsbereich	Art. 1
Baufeld	Art. 3
Bereich Hauptzugang	Art. 3
Anordnungsbereich Belichtungs- und Belüftungshof	Art. 8
Standort Zu- und Wegfahrt	Art. 9
Verkehrsfläche, privat	Art. 10
Freiraum, öffentlich	Art. 13
Freiraum, halböffentlich	Art. 13

Informationsinhalte



Baute und Anlage, abzubauen	
Vorprojekt (Stand: 2. Dezember 2015)	
Verkehrsbaulinie	

Kanton Zürich

Gemeinde Winterthur

Sondernutzungsplanung

Privater Gestaltungsplan Joy

Vorschriften

14. Mai 2018

Aufgestellt durch die Grundeigentümerinnen

Datum:

arex immobilien ag

Wyfonsa Immobilien und Verwaltungen AG

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsident

Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die vorliegenden Bestimmungen gelten innerhalb des im zugehörigen Situationsplan M 1:500 bezeichneten Geltungsbereiches.

² Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und der Planungsbericht sind für die Beurteilung des Bauprojektes wegleitend.

³ Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Es kommt das Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung, die bis am 28.02.1017 in Kraft war, zur Anwendung.

Art. 2 Zweck

Der private Gestaltungsplan Joy schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Entwicklung des Grundstücks. Dazu gehören namentlich:

- a) eine angemessene städtische Dichte;
- b) eine besonders gute städtebauliche und architektonische Gestaltung;
- c) eine lärmoptimierte Anordnung der Wohnnutzung;
- d) die Sicherung angemessener Flächen für publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss;
- e) eine effiziente Erschliessung.

II. Bebauung

Art. 3 Baufeld

¹ Gebäude dürfen ausschliesslich innerhalb des Baufeldes, das durch die Verkehrsbaulinien begrenzt wird, realisiert werden. Abweichungen gegen innen sind zulässig.

² Der durch das Gebäude gegenüber den umgebenden Strassen einzuhaltende Abstand ergibt sich aus dem im Situationsplan festgelegten Baufeld.

³ Der Hauptzugang der Baute ist innerhalb des bezeichneten Bereichs zu erstellen.

Art. 4 Geschosse

¹ Es sind 6 Vollgeschosse zu erstellen. Die Bodenplatte des Erdgeschosses richtet sich nach dem Strasseniveau der Sulzerallee. Eine geringfügige Einbindung des Erdgeschosses in das gewachsene Terrain ist zulässig.

² Die Dachfläche darf begehbar ausgestaltet werden. Ein Gemeinschafts- oder Gewerberaum mit einem Volumen von maximal 350 m³ zur Benützung und Bewirtschaftung der Dachfläche ist zulässig. Die entsprechende Dachaufbaute muss gegenüber den Aussenfassaden der Vollgeschosse allseits um mindestens 8 m zurückversetzt sein.

³ Weitere Dachgeschosse und anrechenbare Untergeschosse (unter Vorbehalt der Regelung in Art. 4 Abs. 1) sind nicht erlaubt.

Art. 5 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe darf die Kote von 477.70 m ü. M. nicht überschreiten.

² Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- a) Die gemäss Art. 4 Abs. 2 zulässige Dachaufbaute;
- b) Die Brüstung zur Sicherung der begehbaren Dachfläche;
- c) Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technische Aufbauten im Sinne von § 292 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 6 Nutzung

¹ Das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss sind publikumsorientierten und/oder gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Wohnnutzung ist nur nach nachgewiesenem längeren Leerstand und mit ausdrücklicher Zustimmung des Stadtrates Winterthur zulässig. Die Vermietung der Flächen im Erd- und im 1. Obergeschoss hat zu günstigen Konditionen zu erfolgen. Massgebend ist die Kostenmiete. Die Regelung erfolgt im Einzelnen im Rahmen einer Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Winterthur, die vor Baubeginn auf dem Grundstück eingetragen werden muss.

² In den übrigen vier Vollgeschossen ist Wohnen und/oder Gewerbe zulässig.

³ Das gemäss Art. 4 Abs. 2 zulässige Dachgeschoss dient als Gemeinschafts- oder Gewerberaum zur Nutzung der begehbaren Dachflächen.

Art. 7 Gestaltung

¹ Die Überbauung und ihre Aussenräume sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen sowohl städtebaulich wie auch architektonisch besonders gut zu gestalten.

² Das Erdgeschoss soll mit Blick auf die darin vorgesehene publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzung eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4,5 m aufweisen.

³ Es sind nur Flachdächer erlaubt. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse dienen.

⁴ Technisch bedingte Aufbauten (Liftüberfahrten, Kamine, Abluftrohre, Dachausstiege etc.) inkl. Aufbauten gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. b und c sind zu minimieren und gegenüber dem Dachrand unter einem Winkel von 45° zurückzusetzen. Die Gebäudetechnik (Lüftungszentralen, Rückkühler etc.) ist generell in das Gebäudevolumen zu integrieren.

Art. 8 Gebäudeeinschnitte

¹ Mindestens 2'700 m³ des gemäss Gestaltungsplan grundsätzlich zulässigen Gebäudevolumens sind im Interesse von Belichtung und Belüftung des Baukörpers für Innenhöfe und Gebäuderücksprünge vorzusehen.

² Es ist ein Belichtungs- und Belüftungshof innerhalb des bezeichneten Anordnungsbereichs vorzusehen, der eine zweiseitige Belüftung von lärmbelasteten Wohnungen ermöglicht. Die Dimensionierung von Belichtungs- und Belüftungshöfen richten sich nach den Vorgaben der kantonalen Fachstelle Lärmschutz.

III. Erschliessung

Art. 9 Zugänge / Zufahrten

Zugänge und Zufahrten zum und aus dem Gestaltungsplanareal haben an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen und Standorten zu erfolgen.

Art. 10 Motorisierter Verkehr, Parkierung

¹ Sämtliche Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer Tiefgarage anzuordnen.

² Für Besucher und Kunden sind oberirdische Abstellplätze innerhalb der «Verkehrsfläche privat» zulässig. Soweit sich Parkplätze im Baulinienbereich befinden, dürfen diese nur erstellt werden, wenn die spätere Verlegung auf Kosten des Pflichtigen möglich und rechtlich gesichert ist.

³ Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren.

Art. 11 Langsamverkehr

¹ Veloabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind witterungsgeschützt und mit zweckmässiger Abschiessvorrichtung mehrheitlich im Erdgeschoss, für Besucher und Kunden witterungsgeschützt und an gut zugänglicher Lage zu erstellen.

² Sämtliche Fussgängererschliessungen sind barrierefrei zu realisieren.

Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Darin ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Verkehrsinfrastruktur entlastet werden kann.

IV. **Umgebung**

¹ Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine besonders gute Qualität erreicht wird.

² Die im Situationsplan als «Freiraum, öffentlich» bezeichnete Fläche ist nach Vorgaben der Stadt Winterthur zu gestalten.

³ Die im Situationsplan als «Freiraum, halböffentlich» bezeichnete Fläche ist möglichst durchlässig zu realisieren.

V. **Umwelt**

¹ Bauten haben den SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040), den Minergie-P-Standard oder einen mit dem Minergie-P-Standard vergleichbaren Standard einzuhalten.

² Für die Energieversorgung von Bauten und Anlagen ist der jeweils aktuelle Energieplan der Stadt Winterthur massgebend.

¹ Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung einzuhalten, was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.

² Alle lärmempfindlichen Wohnräume verfügen über mindestens ein lärmabgewandtes Lüftungsfenster mit Belastungen unter den massgebenden Immissionsgrenzwerten.

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

VI. **Schlussbestimmung**

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

AREX Immobilien AG
Wyfonsa Immobilien und
Verwaltungen AG

Planungsbericht

14. Mai 2018

Privater Gestaltungsplan Joy

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Situation	3
1.2	Planungsgegenstand	3
2	Grundlagen	7
2.1	Bau- und Zonenordnung	7
3	Erläuterungen	10
3.1	Allgemeines	10
3.2	Bebauung	10
3.3	Erschliessung	13
3.4	Umgebung	14
3.5	Umwelt	14
3.6	Schlussbestimmungen	16
4	Nachweise	17
4.1	Belastete Standorte	17
4.2	Naturgefahren	18
4.3	Gewässerschutzbereich	18
5	Mitwirkung	19
5.1	Öffentliche Auflage	19
5.2	Kantonale Vorprüfung	19
	Anhang	22
A1	Nachweis Autoabstellplätze	23
A2	Nachweis Veloabstellplätze	24
A3	Nachweis Gebäudeeinschnitte	25
	Beilage	26
	Impressum	27

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Abb. 1 Ausschnitt Luftbild Stadt Winterthur 2013, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)

1.1.1 Planungsgegenstand

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Neuhegi und umfasst das Grundstück Nr. 2/16'656. Es wird gesamthaft von Strassen umschlossen. Im Süden führt die Sulzerallee und im Osten die Seenerstrasse vorbei. Auf den übrigen Seiten wird das Areal von der Erschliessungsschleife umgrenzt, welche die beiden Strassen verbindet.



1.1.2 Anlass

Die Arex Immobilien AG und die Wyfonsa Immobilien und Verwaltungen AG haben sich zum Ziel gesetzt, das heute als Parkplatz genutzte Grundstück mit einem städtebaulich attraktiven Gebäude zu bebauen. Die Zentrumszone Z3 erlaubt nach Regelbauweise ein dreigeschossiges Gebäude mit Attikageschoss. Für eine Arealüberbauung ist die Fläche zu klein. Damit demnach eine sechsgeschossige Bauweise wie auf den umliegenden Grundstücken möglich wird, ist ein Gestaltungsplan notwendig.

1.2 Planungsgegenstand

1.2.1 Architektonisches Konzept

Die architektonische Form des Neubaus wird von der speziellen Form der Parzelle und den festgesetzten Baulinien geprägt. Die Architekten schlagen ein nach allen Seiten orientiertes Gebäude vor. Die sechsgeschossigen Fassaden sind in senkrechter und waagrechter Ausrichtung gegliedert. Das ganze Volumen respektive deren Grundform wird stark von den direkt angrenzenden Verkehrsflächen geformt.

In Grundriss und Schnitt entwickelt das Gebäude ein zentrales Herz, welches die vertikale und horizontale Erschliessung enthält. In diesen sind zum ei-

nen Aufzüge und Treppen untergebracht, zum anderen werden sie für Innenhöfe genutzt, welche die grosszügige Breite des Gebäudes mit natürlichem Licht durchfluten. Dieses fällt durch das Dachgeschoss in die unteren Wohngeschosse und belichtet den Korridor sowie einen Teil der einzelnen Wohnungen.

Das Gebäude «Joy» verfügt über rund 48 Wohnungen. Das entspricht zwölf Wohnungen pro Geschoss. Vorgesehen sind durchgehend 2.5-Zimmer Wohnungen.

Abb. 2 Situation, dominic schmid architektur, Winterthur, Stand 30.01.2018 (ohne Massstab)



Abb. 3 Fassade Süd, dominic schmid architektur, Winterthur, Stand 31.08.2015 (ohne Massstab)



1.2.2 Nutzungskonzept

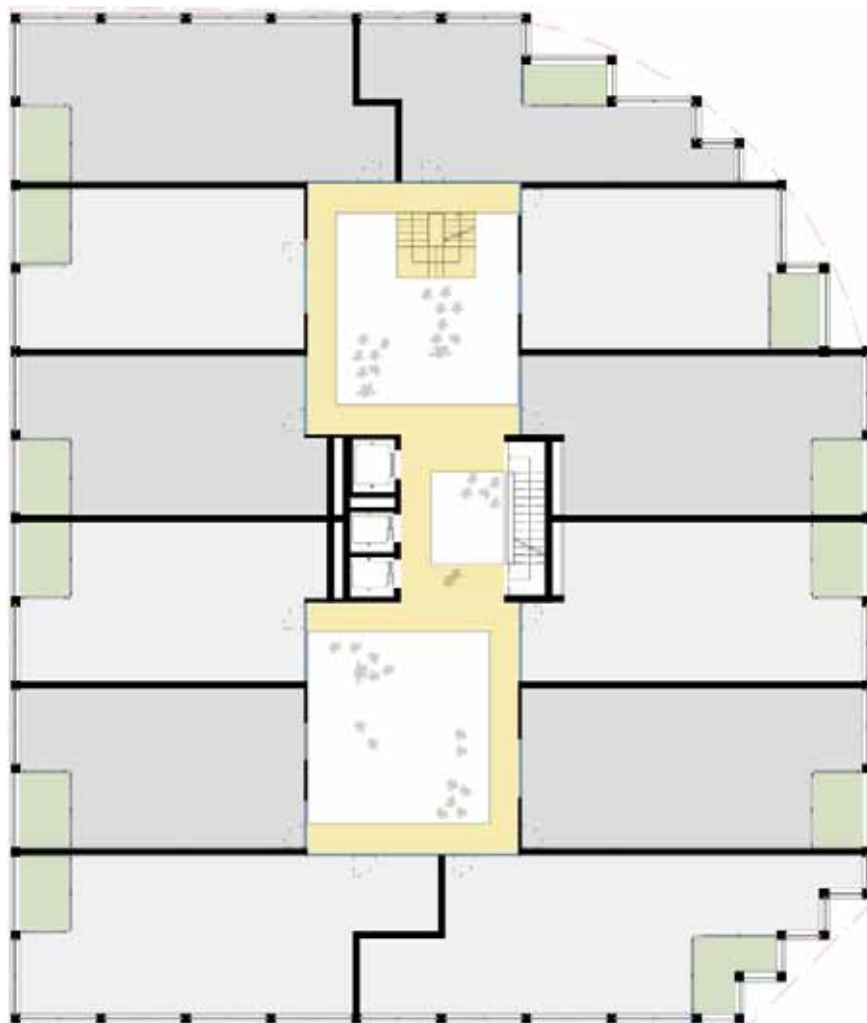
Zielpublikum sind in erster Linie berufstätige, junge Menschen, die ihre Freizeit geniessen möchten. So bietet das Konzept «Joy» Dienstleistungen aller Art, die das Leben vereinfachen. Dies können beispielsweise Verpflegungsmöglichkeiten oder Freizeitbeschäftigungen im Haus sein.

Alle Wohnungen entwickeln sich in Ost- und West-Ausrichtung und weisen eine ähnliche Raumstruktur auf. Im Mittelpunkt steht sowohl die Funktionalität der Einteilung als auch das offene Konzept mit grosszügigen und klaren Raumfolgen. Jede Wohnung profitiert von einer 2 m tiefen Loggia, welche zusätzlich eine akustische Distanz zu den Strassen herstellt.

Der Bau bietet generell öffentliche und private Nutzungen an: öffentliche Nutzung im Erd- sowie Zwischengeschoss, gemischte Nutzung im Dachgeschoss und private Nutzung in den dazwischenliegenden Wohngeschossen.

Das Erdgeschoss ist ausschliesslich für Gewerbe vorgesehen: Geschäfte, Cafés, Restaurants und ein Fitnesszentrum beleben die Räumlichkeiten. Das ebenfalls öffentlich genutzte Zwischengeschoss soll vom Erdgeschoss aus durch eine zentrale, monumentale Treppe erschlossen werden. Es sind eine Bibliothek mit einem öffentlichen Lesesaal, Büros, Verwaltungs- sowie Wellnessräume vorgesehen. Ein gemischt genutztes Dachgeschoss soll über eine grossflächige Terrasse, für welche unterschiedliche Verwendungen angedacht sind – ein Bad, eine Lounge-Bar sowie mehrere urbane Kleingärten sind hier geplant.

Abb. 4 Schematischer Grundriss, 2. – 5. Obergeschoss, dominic schmid architektur, Winterthur, Stand 30.01.2018 (ohne Massstab)



2 Grundlagen

2.1 Bau- und Zonenordnung

Abb. 5 Ausschnitt Richtplan – Teil Strassen, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)

2.1.1 Kommunaler Richtplan

Das Planungsgebiet ist als Gebiet für Wohnen und Arbeiten mit Zentrumsfunktion festgelegt. Die Strassen und Verbindungen (Radroute, Fuss- und Wanderweg, Buslinien) sind bereits bestehend. Änderungen oder Ergänzungen sind für das Planungsgebiet keine vorgesehen.



2.1.2 Zonenplan

Das Planungsgebiet, wie auch das östlich und nördlich angrenzende Gebiet ist der dreigeschossigen Zentrumszone 3 (Z3) zugewiesen. Die westlich und südlich angrenzenden Gebiete liegen in der Industriezone 2 (I2).

Abb. 6 Ausschnitt Zonenplan, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)

- Zentrumszone 3 (Z3)
- Industriezone 2 (I2)



Innerhalb des Planungsgebiets sind Verkehrsbaulinien festgesetzt. Gemäss Art. 47 BZO sind Gebäude auf diese Verkehrsbaulinien zu stellen. Es gelten folgende Grundmasse für das Planungsgebiet.

Tab. 1 Grundmasse gem. Art. 46 BZO und § 279 PBG

	Zentrumszone 3 (Z3)
a) Vollgeschosse	3
b) Dachgeschosse	
– unter Schrägdächern	2
– über Flachdächern	1
c) Anrechenbare Untergeschosse	1
d) Freiflächenziffer	20 % ¹
e) Ausnützungsziffer	–
Gebäudehöhe (§ 279 PBG)	1.5 m + 3 x 4 m = 13.5 m

2.1.3 Ergänzungsplan

Neuhegi-Grüze

Der Ergänzungsplan Neuhegi-Grüze besteht aus den Plänen «Nutzung» und «Erschliessung und Freiraum» sowie den zugehörigen Bestimmungen. Der Grosse Gemeinderat hat diesem Ergänzungsplan am 24. Februar 2014 zugestimmt. Die Genehmigung durch den Kanton erfolgte am 14. Dezember 2014.

Abb. 7 Ausschnitt Ergänzungsplan «Neuhegi-Grüze», Teil Erschliessung und Freiraum, Stand 25. September 2013 (ohne Massstab)



¹ Aufgrund einer Dienstbarkeit (im Zusammenhang mit dem Eulachpark) ist lediglich eine Freiflächenziffer von 10 % erforderlich

Gemäss dem Ergänzungsplan sind für die Nutzung folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Stark verkehrserzeugende Nutzungen sind nicht zulässig;
- Bauten und Anlagen haben sich am bestehenden orthogonalen Raster auszurichten;
- Vorgaben bezüglich Gestaltung der Sulzer-Allee (vgl. den nachfolgend aufgeführten Art. 6) sind zu beachten.

Bezüglich der Gestaltung ist Folgendes festgehalten:

Art. 6 Gestaltung Sulzerallee in Zentrumszonen

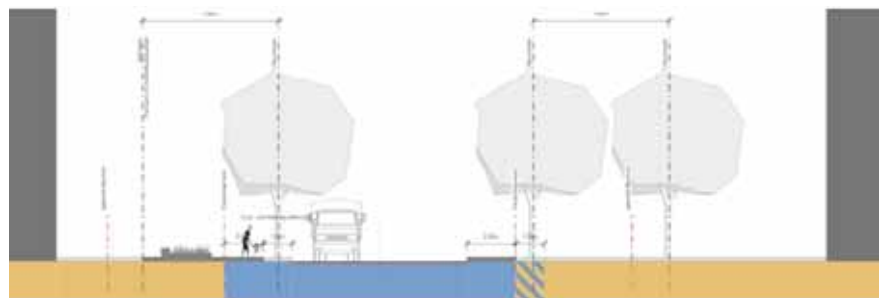
¹ Wo nicht bis an die Baulinie der Sulzerallee gebaut wird, ist in Zentrumszonen sofern möglich im Abstand von 7 m zu den bestehenden Strassenbäumen eine zweite Baumreihe zu pflanzen.

² Die Baumreihe ist im gleichen Raster sowie mit denselben Baumarten wie die bestehenden anzulegen. Mindestens zwei Drittel der möglichen Bäume sind zu pflanzen.

³ Alternativ zur zweiten Baumreihe kann ein hochwertiger Freiraum gestaltet werden.

Der Nachfolgende Regelquerschnitt für die Sulzerallee zeigt auf, wie die Gestaltung in Zentrumszonen mit einer zweiten Baumreihe respektive einer alternativen hochwertigen Gestaltung angedacht wird:

Abb. 8 Grafik zu Art. 6 Ergänzungsplan «Neuhegi-Grüze», Teil Erschliessung und Freiraum, Stand 25. September 2013 (ohne Massstab)



Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV

Gemäss dem Ergänzungsplan gelten für das Planungsgebiet die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe 3 (ESIII). Es sind in der Nacht 55 dB und am Tag 65 dB einzuhalten.

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst eine Fläche von rund 2'970 m². Der Geltungsbereich wird im Situationsplan parzellenscharf definiert.

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den Vorschriften. Er wird vom Grossen Gemeinderat festgesetzt und vom Kanton genehmigt. Er ist grundeigentümerverbindlich.

Der vorliegende Bericht hat wegleitenden Charakter und ist somit nicht rechtsverbindlich. Er erläutert die Planung.

3.1.2 Ergänzendes Recht

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur sowie das übergeordnete Recht bilden die Grundlage des Gestaltungsplans. In den Vorschriften werden Präzisierungen und Abweichungen zur BZO festgelegt.

Mit einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden per 1. März 2017 die Baubegriffe gemäss IVHB harmonisiert. In der BZO der Stadt Winterthur wurde die Harmonisierung noch nicht vollzogen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben im Rahmen des privaten Gestaltungsplans «Joy» ist demnach die bis am 28. Februar 2017 rechtskräftige Fassung des PBG beizuziehen.

3.2 Bebauung

3.2.1 Baufeld

Die Ausdehnung des Baufeldes richtet sich nach den Verkehrsbaulinien. Gemäss Art. 47 BZO sind Gebäude in den Zentrumszonen auf die bestehenden und vorgesehenen Verkehrsbaulinien zu stellen. Der Gestaltungsplan erlaubt Abweichungen gegen innen. Kleinere Abweichungen und Rücksprünge sind zulässig.

Die Hauptzugänge des Gebäudes sollen im Bereich des Knotens Sulzerallee / Erschliessungsschleife realisiert werden. Dies verdeutlicht die Wichtigkeit der Sulzerallee und schafft eine Verbindung zur Bebauung «Roy» welche unmittelbar östlich angrenzt.

3.2.2 Masse

Geschosse

Gemäss Art. 46 BZO sind im Planungsgebiet drei Vollgeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss sowie ein anrechenbares Dachgeschoss über Flachdach zulässig.

Entgegen der Regelbauweise wird die Höhe an die östlich angrenzende Bebauung «Roy» und die westliche Industriebaute angeglichen. Die Bebauung

«Roy» weist 5, die Industriebauten der Burckhardt Compression bis zu 8 Vollgeschosse auf. Der Gestaltungsplan Joy liegt mit 6 Vollgeschossen innerhalb dieses Bereichs. Ein vollwertiges Attika ist nicht mehr zulässig. Durch die Angleichung der Höhe wird ein attraktives und der künftigen Nutzung entsprechendes städtisches Erscheinungsbild geschaffen.

Im Projekt ist vorgesehen, die Dachfläche mit einer Bar, Solarium, Sauna, Aussensitzplätzen etc. attraktiv zu nutzen. Diese Nutzungen schaffen einen hohen Mehr- und Erlebniswert für die Bewohner und Besucher. Um diese attraktive Nutzung zu realisieren, ist ein stark reduziertes Attikageschoss notwendig. Damit das Gebäude nicht höher als die 6 Vollgeschosse in Erscheinung tritt, ist das Dachgeschoss als Dachstuhl zu gestalten und muss von der Fassade zurückversetzt realisiert werden.

Anrechenbare Untergeschosse sind grundsätzlich ausgeschlossen. Beim Erdgeschoss soll kein Höhenversatz zwischen der Sulzerallee und dem Erdgeschoss geschaffen werden. Das Erdgeschoss darf nur geringfügig in das gewachsene Terrain eingebunden werden.

Gebäudehöhe

Mit dem Gestaltungsplan wird eine Gebäudehöhe analog der Bebauung Roy von 21 m ermöglicht. Dies entspricht einer Höhenkote von rund 477.70 m ü. M. Durch diese Gebäudehöhe wird ermöglicht, dass das EG eine Höhe von rund 4.5 m (publikumsorientierte Nutzungen) und die restlichen Geschosse jeweils eine Höhe von 3.5 m (Wohnnutzungen) aufweisen können.

3.2.3 Nutzung

Die in einer Zentrumszone zulässigen Nutzungen sind in § 51 PBG festgesetzt. Die Zentrumszone dient unter anderem der Entwicklung von Stadtzentren. Ausser dem Wohnen umfasst dies auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie mässig störendes Gewerbe.

Die zulässige Nutzung wird im vorliegenden Gestaltungsplan eingegrenzt. Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss sind nur publikumsorientierte und/oder gewerbliche Nutzungen zulässig. Diese Nutzungen sollen neben den angestrebten Kleinwohnungen zur Belebung entlang der Sulzerallee beitragen und als Gemeinschaftsräume für die Bewohner dienen.

3.2.4 Gestaltung

Dachform

Innerhalb des Planungsgebiets sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Dadurch passt sich der Baukörper an die neue östliche Bebauung an und widerspiegelt auch den städtischen Charakter. Flachdächer sind zudem zu begrünen, was auch Art. 74a der BZO entspricht. Eine solche Begrünung ist auch zu realisieren, wenn die Dachflächen für Solaranlagen genutzt werden.

Orthogonalität

Das Quartier Neuhegi ist geprägt von einer streng orthogonalen Bebauungsstruktur. Dieses orthogonale Raster verleiht dem Quartier seine eigene Identität und stärkt dabei zugleich den urbanen Charakter. In der Planungszone Neuhegi-Grüze wird geregelt, dass Hochbauten, Aussenanlagen und Plätze sich diesem orthogonalen Raster einzuordnen haben. Das Projekt nimmt diesen Ansatz bis zur Fassadengliederung auf.

3.2.5 Gebäudeeinschnitte

Zur Lärmoptimierung des Grundrisses ist ein Belichtungs- und Belüftungshof innerhalb des Baukörpers notwendig. Damit wird zudem auch eine zusätzliche Tageslichtquelle geschaffen, was die Wohnqualität steigert. Die Gestaltungsplanvorschriften verlangen in Art. 8, vom grundsätzlich zulässigen Bauvolumen müssten mindestens 2'700 m³ für eine ausreichende Belichtung des Baukörpers für Atrien oder Innenhöfe und Rücksprünge gegenüber den Verkehrsbaulinien vorgesehen werden. Die Vorgaben der Fachstelle Lärmschutz zur Dimensionierung sind unter folgendem Link zu finden: www.laerm.zh.ch/atrien. Die Minimalfläche eines Atriums richtet sich dabei nach der Geschossigkeit des Gebäudes. Sie muss über die ganze Höhe eingehalten werden und darf nicht durch Plattformen, Überdachungen oder andere Hindernisse verstellt werden.

Eine geschlossene Gebäudefront entlang der Verkehrsbaulinie soll vermieden werden. Die dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Studie von Dominik Schmid Architektur sieht aus gestalterischen Gründen sowie im Interesse einer möglichst guten Belichtung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsräumen Loggien und Rücksprünge gegenüber den Verkehrsbaulinien vor.

Die 2'700 m³ Gebäudeeinschnitt entsprechen rund 9 % der maximal möglichen Baumasse (ohne Dachstuhl):

- Grundfläche des Baufeldes: 1'397 m²
- Max. Gebäudehöhe: 21 m
- Entspricht einem max. Volumen von: 29'338 m³

Im Anhang A3 ist eine Variante skizziert, wie die Gestaltungsplanvorschrift von Art. 8 eingehalten werden kann.

3.3 Erschliessung

Abb. 9 Zu- und Wegfahrt ab der Sulzer-Allee, sich auf Fassade West, dominic schmid architektur, Winterthur, Stand 31.08.2015 (ohne Massstab)

3.3.1 Motorisierter Verkehr

Zu- und Wegfahrt

Das Planungsgebiet wird über die Sulzerallee erschlossen. Die Erschliessung wird im Bereich der bereits heute bestehenden Zu- und Wegfahrt realisiert.



Parkierung

Die Berechnung nach bisheriger Praxis beruht gemäss Dienstanweisung vom 2. Februar 2011 (SR.08.344-4) auf der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs.

Gemäss einer Grobabschätzung anhand des vorliegenden Konzeptes werden zwischen 49 und 56 Abstellplätze benötigt (vgl. Anhang A1). Gemäss Projekt können in einer unterirdischen Sammelgarage pro Untergeschoss rund 27 Autoabstellplätze realisiert werden. Mit zwei Untergeschossen ist es somit möglich, eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen zur Verfügung zu stellen.

Die Zufahrt der vorgesehenen Sammelgarage wird in das Gebäude parallel zur Seenerstrasse integriert. Zudem können weitere Abstellplätze im Bereich der privaten Verkehrsfläche realisiert werden. Diese oberirdischen Abstellplätze können jedoch nur zeitlich begrenzt gesichert werden. Im Falle eines Ausbaus der Seenerstrasse fallen sie weg. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Stadtteil bis dann soweit entwickelt hat, dass diese Kundenparkplätze durch hohe LV- und ÖV-Frequenzen kompensiert werden können.

3.3.2 Langsamverkehr

Fussverkehr

Die Sulzerallee ist das Rückgrat des Quartiers und die Hauptbewegungsachse aller Verkehrsteilnehmenden. Damit diese attraktiv für den Langsamverkehr bleibt, sind die Wege hindernisfrei zu erstellen. Dies insbesondere auch im Hinblick auf publikumsorientierte Nutzungen.

Der Freiraum entlang der Sulzerallee ist somit attraktiv für die Öffentlichkeit zu gestalten. Die Gestaltung hat nach Angaben der Stadt nach einheitlichem Konzept für die ganze Strasse zu erfolgen.

Veloverkehr

Gemäss einem approximativen Nachweis (vgl. Anhang A2) sind für das vorliegende Konzept rund 124 Veloabstellplätze zu erstellen. Entsprechend dem Vorprojekt sind rund 70 Veloabstellplätze im Erdgeschoss an einer gut zugänglichen Lage vorgesehen. Gemäss SN VSS 640 065 sind Abstellplätze für das Kurzzeit- sowie Langzeitparkieren nötig. Kurzzeitparkieren ist Parkieren für eine Zeitdauer unter zwei Stunden. Diese Abstellplätze sind möglichst nahe an den Eingängen zu realisieren.

3.4 Umgebung

3.4.1 Freiraumgestaltung

Es ist ein qualitativ hochwertiger Aussenraum zu realisieren, welcher einheitlichen Grundsätzen folgt. Der Strassenraum, welcher für die Öffentlichkeit zugänglich ist, ist nach Angaben der Stadt zu gestalten.

3.4.2 Freiflächenziffer

Gemäss einer Dienstbarkeit, welche im Zusammenhang mit einer Landabtretung für den Eulachpark im Grundbuch angemerkt wurde, ist eine Freiflächenziffer von 10 % einzuhalten. Mit dem vorliegenden Konzept kann die geforderte Freiflächenziffer eingehalten werden.

Tab. 2 Approximativer Nachweis der Freiflächenziffer

Nutzung	Fläche
allgemeine Umgebungsfläche	800 m ²
massgebliche Grundstücksfläche	2'969 m ²
Freiflächenziffer	ca. 27 %

3.5 Umwelt

3.5.1 Energie

In einem Gestaltungsplan gelten energetisch erhöhte Anforderungen. Der Stadtrat strebt für den Klimaschutz und eine nachhaltige zukünftige Energieversorgung die 2000-Watt- und 1-Tonnen-CO₂-Gesellschaft an.
Gemäss Stadtratsbeschluss sind für alle Planungs- und Baubewilligungsverfahren, bei denen die Ausnützung gemäss Regelbauweise überschritten wird, der SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040), der Minergie-P-Standard oder mit dem Minergie-P-Standard vergleichbare Standards verbindlich.

Die Baufelder sind wärmetechnisch gemäss Energieplan² zu erschliessen. Nach aktuellem Stand ist das Gebiet für «ortsgebundene hochwertige Abwärme» vorgesehen. Entsprechend ist das Planungsgebiet an den Wärmeverbund der Kehrriichtverwertungsanlage (KVA) Winterthur anzuschliessen.

3.5.2 Lärmschutz

Das Gebiet ist der Zentrumszone 3 zugeteilt, für welche die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) gültig ist. Gemäss dem Ergänzungsplan und Informationen der Stadt sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) (Tag = 65 dB(A) / Nacht = 55 dB(A)) massgebend. Die Immissionsgrenzwerte werden gemäss der Lärmabschätzung von zehnder & kälin ag (vgl. Beilage) gegenüber der Sulzerallee und der Seenerstrasse überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu 2 dB.

Um lärmoptimierte Grundrisse erreichen zu können, wird die Verwendung eines Belichtungs- und Belüftungshofes vorgeschrieben (Art. 8). Damit können die Lärmbelastungen zumindest am Lüftungsfenster um 10 dB und mehr reduziert werden. Somit verfügt jede Wohnung über mindestens eine ruhige Fassade (in Abb. 10 grün dargestellt).

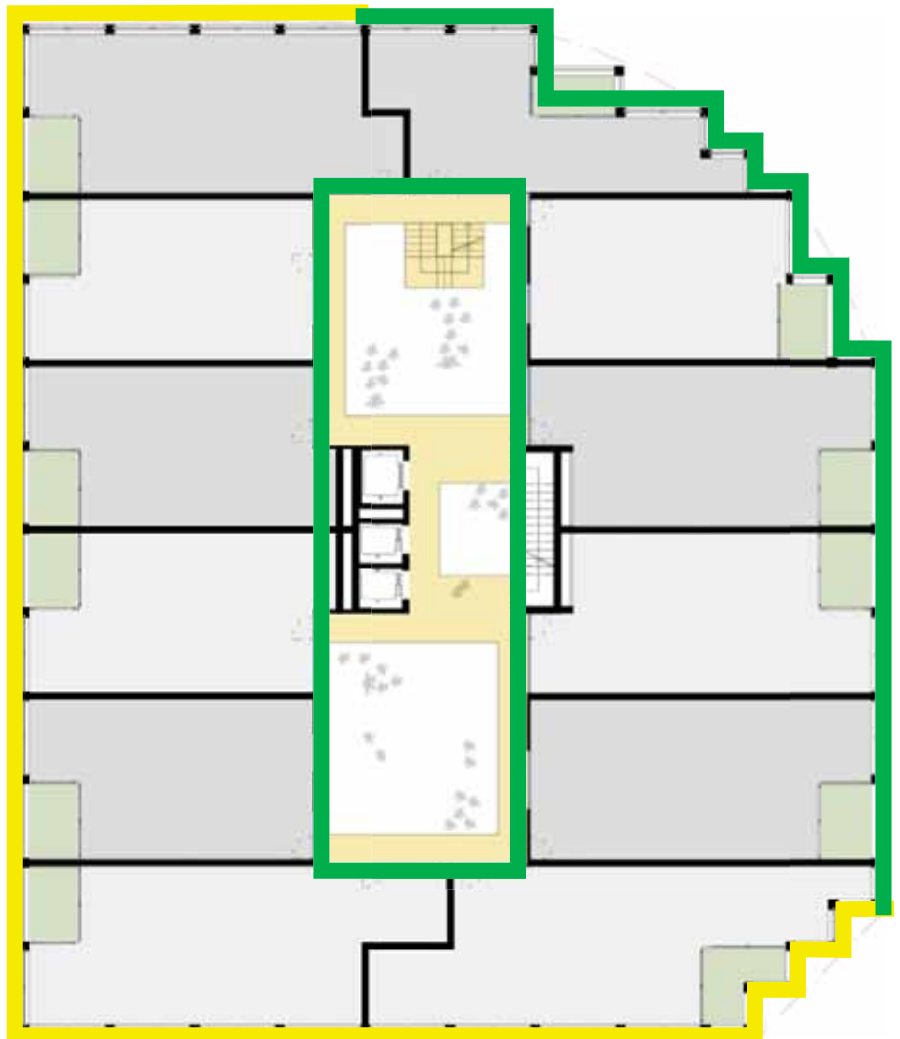
An den lärmbelasteten Fassaden können als Massnahmen z. B. geschlossene Brüstungen und Loggien verwendet werden. Die entsprechende Pegelminderung beträgt dadurch 3 dB. Dabei ist zu beachten, dass geschlossene Balkone und Loggien mindestens 2 m tief und 3 m breit sein, eine geschlossene Brüstung von 1 m Höhe und eine absorbierend ausgestattete Deckuntersicht aufweisen müssen.

Entsprechend dem vorliegenden Bebauungskonzept wurden diese Massnahmen eingehalten. So werden die Räume über die Loggien belüftet, so dass die massgeblichen Grenzwerte auch an diesen Fenstern eingehalten werden.

Zur Steigerung der Wohnqualität werden bei sämtlichen Loggien schallabsorbierende Materialien sowie eine geschlossene Brüstung vorgeschrieben. Dadurch kann auch gesichert werden, dass diese einheitlich gestaltet werden. Weitere Informationen zur Gestaltung der Loggien sind beispielsweise auch unter www.tba.zh.ch → Lärmvorsorge → Bauvorhaben → Lärmschutzmassnahmen einsehbar.

² Kommunalen Energieplan Winterthur, genehmigt am 21. November 2013

Abb. 10 Lärmschutzoptimierter Grundriss Regel-
 geschoss
 Gelb: IGW am LF eingehalten
 Grün: IGW eingehalten



3.5.3 Hochwasserschutz

Die Seenerstrasse und ein Teil des Erschliessungsbügels sind mit einer geringen bzw. Restgefahr durch Hochwasser belegt. Im Sinne der Vorsorge wird die Vorschrift erlassen, dass durch den Grundeigentümer bei Bedarf Massnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen sind.

3.6 Schlussbestimmungen

3.6.1 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der kantonalen Genehmigung in Kraft.

4 Nachweise

4.1 Belastete Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) zeigt Standorte, bei denen feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie mit Abfällen belastet sind. Gemäss diesem Kataster ist ein Teil des Planungsgebiets als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen beurteilt (Standort-Nr. 0230/I.0730–719). Der Standort wurde von der Baudirektion als belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt. Belastungen durch den Prozessstyp «Giessen» wurden mittels bereits erfolgter Untersuchungen nachgewiesen.

Damit einem Bauvorhaben auf einem belasteten Standort zugestimmt werden kann, muss die Bauherrschaft im Rahmen des Bewilligungsverfahrens darlegen, dass ihr Vorhaben in abfall- und altlastenrechtlicher Hinsicht korrekt ist. Bei einem Bauvorhaben an einem Ort, der im Kataster der belasteten Standorte (KbS) markiert ist, ist eine kantonale Bewilligung nötig. Zuständig dafür ist das AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft), Sektion Altlasten.

Ein Bereich entlang der Sulzerallee und der Seenerstrasse ist zugleich gemäss der Karte «Prüfperimeter für Bodenverschiebungen» (PBV) mit dem Belastungshinweis Verkehrsträger überlagert. Bei Altlastenverfahren pflichtigen Vorhaben entfällt das kommunale Bodenverschiebungsverfahren.

Abb. 11 Ausschnitt Kataster belasteter Standorte, maps.zh.ch, Stand Dez. 2014 (ohne Massstab)



4.2 Naturgefahren

Die westlich angrenzende Seenerstrasse und der Erschliessungsbügel sind mit einer geringen bzw. Rest- Gefährdung Hochwasser (Hinweisbereich) überlagert. Durch den Höhenversatz gegenüber dem Planungsgebiet, der beibehalten werden soll, hat dies keinen direkten Einfluss auf die vorgesehene Bebauung. Konkrete Massnahmen sind diesbezüglich im Gestaltungsplan keine vorzusehen.

Abb. 12 Ausschnitt Naturgefahrenkartierung, maps.zh.ch, 16.01.2018 (ohne Massstab)



4.3 Gewässerschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt vollumfänglich im Gewässerschutzbereich A₀ und damit nach Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer.

Nach Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:

- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen
- Grundwassernutzungen (z. B. zu Heiz- und Kühlzwecken)
- Freilegungen des Grundwasserspiegels
- Bohrungen

Ansonsten sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen betroffen. Im Planungsgebiet befinden sich zudem keine eingedolten oder offenen Bachläufe.

5 Mitwirkung

5.1 Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan « Joy » lag vom 11. September bis 9. November 2017 im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens öffentlich auf. Dabei gingen keine Einwendungen ein.

5.2 Kantonale Vorprüfung

5.2.1 Allgemeines

Der Gestaltungsplan « Joy » wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) am 6. September 2017 zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE nahm mit Schreiben vom 2. November 2017 Stellung.

5.2.2 Anträge

Es werden nur materielle Anträge erwähnt. Anträge und Hinweise, die lediglich redaktionelle Änderungen an Plan, Vorschriften und Planungsbericht zur Folge haben, sind nicht aufgeführt.

Antrag 1: Dachaufbaute

Für einen Gemeinschafts- oder Gewerberaum auf der Dachfläche wird ein maximales Volumen von 350 m² festgelegt, wobei die Dachaufbaute jeweils mindestens 8 m von der Fassade zurückzusetzen ist. Neben der Rückversetzung von der Fassade ist vor allem die Höhe der Dachaufbaute wesentlich. Es wird empfohlen, eine einfacher verständliche Festlegung zu wählen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es wird als nicht notwendig beurteilt, die Höhe der Dachaufbaute zu beschränken. Mit Art. 7 der Vorschriften kann eine unangepasste Lösung verhindert werden.

Antrag 2: Gebäudeeinschnitte

Gemäss Art. 8 werden für Innenhöhe und Gebäudeeinschnitte mindestens 2'700 m³ zur Belichtung und Belüftung vorgeschrieben. Die Regelung bezüglich der Gebäuderücksprünge sei zu hinterfragen, da diese lediglich punktuell und nicht an einer Stelle gesamthaft vorzusehen sind. Die Qualität der Architektur könne dadurch stark geschmälert werden. Statt einer minimalen Festlegung ist eine maximale Festlegung zu wählen, welche die maximale Länge und Tiefe der Rücksprünge definiert.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Durch die Anordnung eines Atriums oder eines Hofes im Innern des Baukörpers wird ein Grossteil des Volumens an dieser Stelle konsumiert werden müssen. Die gestalterische Qualität wird mit den Vorschriften zur Gestaltung im Gestaltungsplan ausreichend gesichert.

Antrag 3: Freiraumgestaltung

Es werde nicht ganz klar, wie die als «Freiraum halböffentlich bezeichnete Fläche gestaltet werden soll und aus welchen Gründen sie möglichst durchlässig realisiert werden soll. Aus städtebaulicher Sicht müsse der halböffentliche Grünbereich einen räumlichen Filter zwischen der Erschliessungsschleife, der Seenerstrasse und dem Gebäude darstellen. Es wird empfohlen, Gestaltungsprinzipien für den halböffentlichen Freiraum zu entwickeln, die Themen wie Sichtbeziehungen, Bepflanzung, die Erstellung von An- und Kleinbauten sowie mögliche Einfriedungen gegenüber der Erschliessungsschleife aufzugreifen. Diese Vorgaben seien mit dem Gestaltungsplan verbindlich zu sichern.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Erläuterungen im Planungsbericht wurden spezifiziert. Im Gestaltungsplan wird an sich eine besonders gute Qualität der Freiraumgestaltung verlangt. Durch das Mitspracherecht für die Stadt Winterthur bzw. mit den Vorgaben durch die Stadt kann in der Projektierung die Qualität der Freiraumgestaltung mitbestimmt werden, wodurch die öffentliche Hand über eine zusätzliche Möglichkeit zur Qualitätssicherung verfügt.

Antrag 4: Lärmschutz

Ein Lärmgutachten zeigt, dass die IGW um bis zu 2 dB überschritten werden. Das Nutzungskonzept zeichnet sich durch einen sehr hohen Wohnanteil an dieser stark lärmbelasteten Lage aus. Dabei wird mehr als die Hälfte der Wohnungen ausschliesslich gegen die beiden sehr lauten Strassen ausgerichtet. Die private Verkehrsfläche im Westen und die Einfahrt zur unterirdischen Sammelgarage könnten gemäss Grobabschätzung der Fachstelle Lärmschutz (FALS) ebenfalls zu Lärmproblemen mit Grenzwertüberschreitungen führen. Soll Wohnnutzung realisiert werden, muss somit neben dem Strassenlärm auch der Lärm, der durch die Parkierung und die Einfahrt zur Sammelgarage entsteht, berücksichtigt werden. Die Kleinwohnungen werden ausserdem einzig über Loggien gelüftet und verfügen über keine ruhige Fassade. Das Vorprojekt mit

der grossen Anzahl Wohnungen an dieser Lage ist somit nicht lärmoptimiert. Es ist im Gestaltungsplanverfahren mit einer Machbarkeitsstudie aufzuzeigen, wie die Wohnungen lärmoptimiert angeordnet werden können.

Entscheidung

Der Antrag wird berücksichtigt. In Art. 8 der Bestimmungen wird die Erstellung lärmoptimierter Grundrisse beschrieben:

¹ Mindestens 2'700 m³ des gemäss Gestaltungsplan grundsätzlich zulässigen Gebäudevolumens sind im Interesse von Belichtung und Belüftung des Baukörpers für Innenhöfe und Gebäuderücksprünge vorzusehen.

² Es ist ein Belichtungs- und Belüftungshof innerhalb des bezeichneten Anordnungsbereichs vorzusehen, der eine zweiseitige Belüftung von lärmbelasteten Wohnungen ermöglicht. Die Dimensionierung des Belichtungs- und Belüftungshofes richtet sich nach den Vorgaben der kantonalen Fachstelle Lärmschutz.

Begründung

Das Gebäude wurde unter Absprache mit der FALS lärmoptimiert. Mit dem Belichtungs- und Belüftungshof kann auch für die auf die lauten Strassen ausgerichteten Wohnungen eine ruhige Seite geschaffen werden und lärmtechnisch genügende wohngyienische Verhältnisse.

Antrag 5: Harmonisierung der Baubegriffe

Solange eine durch die Gemeinde harmonisierte BZO nicht rechtskräftig genehmigt ist, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes zu beurteilen. Es sei eine entsprechende Vorschrift aufzunehmen.

Entscheidung

Der Antrag wird mit einer Ergänzung von Art. 1 Abs. 3 berücksichtigt:

³Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Es kommt das Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung, die bis am 28.02.1017 in Kraft war, zur Anwendung.

Anhang

- A1 Approximativer Nachweis | Autoabstellplätze
- A2 Approximativer Nachweis | Veloabstellplätze
- A3 Approximativer Nachweis der Gebäudeeinschnitte

Link zu den Übersetzungsdiensten

Wahl der Güterklasse:
 ÖV Güterklassen A, B, C, D, keine
 Güter zum ÖV Güterklassen-B
 Güterklasse einbezieht

[illegible]

7) Gesamtbedarf, Brutto (je 6 bis 8 Punkte)
aufzuarbeiten

Abbildung 1: Die Betriebsbuchung (2)	Abbildung 1: pp
--------------------------------------	-----------------

	Min	Max
Healthcare/Accident Package	26	33
Healthcare/Accident Insurance	0	0
Healthcare/Accident Travel Expenses	7	9
Healthcare/Accident Insurance (Worship)	13	13
Healthcare/Accident Insurance - 80	49	56

und die menschliche Gesellschaft ist eben, dem Mann und Arbeiter dauernden Männen in

Abstand der unterschiedlichen Punkte kann kein Euklidischer und der Abstand in einem Punkt, komparative Gesamtsumme (z. B. wenn der Mann und Frauen die selben Mannen in 1000

1. Aufgrund der steigenden Tendenz kann kein Rauchwarenmarkt auf die Anzahl an lebende Porcelline reduziert werden. Man geht davon aus, dass die Anzahl an lebenden Porcellinen in den nächsten Jahren auf 1000 bis 1500 ansteigen wird. Die Anzahl an lebenden Porcellinen wird in den nächsten Jahren auf 1000 bis 1500 ansteigen.

Erklärungen sind

Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze

Entwurf des Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (1997)

Die Berechnungen und Planen sind auf der Website des Amt für Städtehaus einzusehen:

[Link zu den Berechnungsgrundlagen](#)

Adresse:	Projekt-Nr.:	Archiv-Nr.:	Gesuchssteller:
----------	--------------	-------------	-----------------

Stufe C (Stadt Winterthur)

Minimaler Standardbedarf

Auslegung	m ² mGF (1)	Stützfläche	Wegreisende	Besucher / Kunden	
				Min	Max
Wohnen	3000,0			40	95
				300	-
				300	-
Verkaufsgeschäfte				300	-
				300	-
				300	-
Gastronomie	1000,0	95,0		5	19
				300	6
				300	4
Spezialnutzungen				600	-
				3	-
				10	-
				2,0	-
				3	-
				3	-
	[Einheit]			-	-
				[Einheit]	-
				[Einheit]	-
	[Einheit]			-	-
				[Einheit]	-
				[Einheit]	-
	[Einheit]			-	-
				[Einheit]	-
				[Einheit]	-

Bevilligungsfähige Anzahl Parkplätze	Min.
Bevilligungsfähige Anzahl Bewohner-Velo-PP	95
Bevilligungsfähige Anzahl Beschäftigte-Velo-PP	6
Bevilligungsfähige Anzahl Kunden-Velo-PP	23
Bevilligungsfähige Anzahl Velo-PP	124

Erläuterungen:
Hier sind Hinweise zur PP-Berechnung und der Flächenzuweisung anzubringen)

Unterschrift

Erläuterungen:

- [illegible]

Aufgrund der vorliegenden Tabelle kann kein Rechtsanspruch auf die Anzahl zulässige Parkplätze erhoben werden. Massgebend ist die jeweilige Berechnung im Baubewilligungsverfahren.

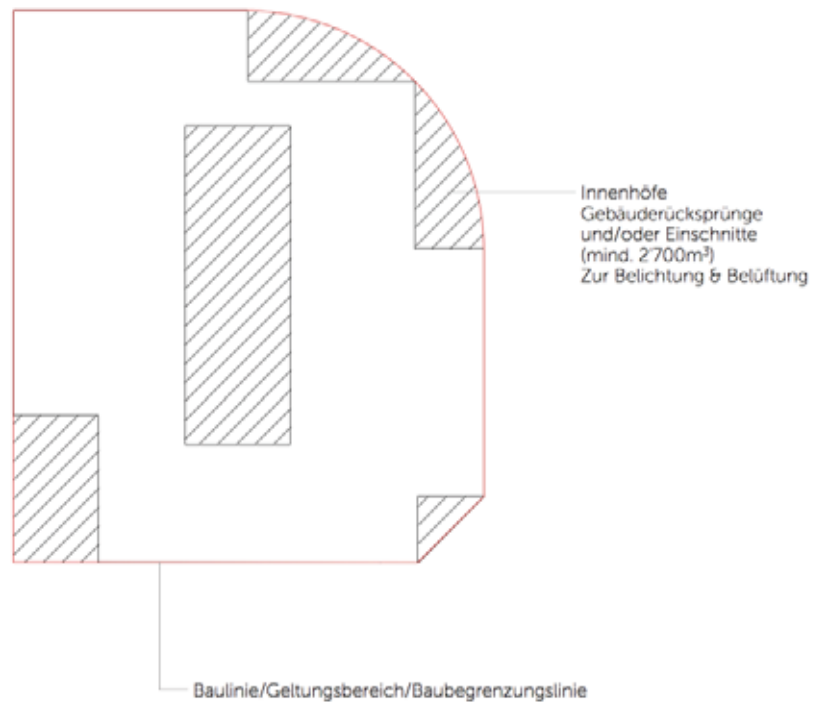
Erforderliche Abstellplätze für Zweiräder sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für leichte Zweiräder müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden. Wir empfehlen für Bewohner/innen und Beschäftigte gedeckte Abstellplätze auszu führen und mit einer zweckmässigen Sicherung gegen Diebstahl vorzusehen.

A3 Nachweis Gebäudeeinschnitte

dominie schmid
architektur

13120 Schema Skizze
Appartementhaus Joy

Anhang 3 (zu Art. 8 der Gestaltungsplanvorschriften)
04.05.2017
29.01.2018, ut



Beilage

AREX Immobilien AG|Wyfonsa Immobilien und Verwaltungen AG
Privater Gestaltungsplan Joy
Planungsbericht

B1 Abklärung Lärmimmissionen, zehnder & kälin ag,
Frauenfeld

Impressum

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

Dipl. Ing. FH SIA
Raumplaner FSU | REG A

Fachbearbeitung

Adrian Cadosch

BSc FHO in Raumplanung

Elio Pescatore

BSc FHO in Raumplanung

519.004|400|430|02|PB_A_180510.docx