

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kommunale Nutzungsplanung:

- Festsetzung der Umzonung / Flächenarrondierung Kälin-Areal und Anpassung des Ergänzungsplans Empfindlichkeitsstufen nach LSV
 - Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan «Areal Kälin & Co.»
-

Antrag:

1. Die Umzonung bzw. flächengleiche Arrondierung von Industriezone I1 und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G auf dem Kälin Areal sowie die entsprechende Anpassung des Ergänzungsplans Empfindlichkeitsstufen nach LSV wird festgesetzt.
2. Dem privaten Gestaltungsplan «Areal Kälin & Co.» wird zugestimmt.
3. Der Stadtrat wird eingeladen, für den privaten Gestaltungsplan und die Umzonung die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen sowie die Genehmigungsentscheide zusammen mit den Beschlüssen gemäss Ziffern 1 und 2 aufzulegen (Rekursfrist). Der Stadtrat bestimmt gestützt auf Art. 77 BZO den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Weisung:

1. Ausgangslage

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Nr. 2/16'802 der Kälin & Co. AG. Das Areal weist eine Fläche von rund 1.7 ha auf. Das Hobelwerk auf dem sogenannten Kälin Areal wurde im Jahr 1904 gegründet. Seitdem ist es sukzessive gewachsen und hat sich stetig verändert. Es wird heute noch betrieben, längerfristig den Ort jedoch verlassen und Platz für eine Neuausrichtung schaffen.

Das Grundstück ist mehrheitlich der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W4G) zugewiesen. Lediglich der nördliche Teil liegt in der Industriezone 1 (I1). Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Gleisanlage und einem Wohnquartier. Um der städtebaulichen Herausforderung gerecht zu werden, wurde zusammen mit der Stadt Winterthur eine Testplanung durchgeführt. Der vorliegende private Gestaltungsplan Kälin & Co. AG wurde auf Basis der Ergebnisse dieser Testplanung erarbeitet. Zwei Bauten, die auch für die künftige Bebauung einen Mehrwert (Adressbildung) bringen, sollen erhalten bleiben: der Klinkerbau des Hobelwerkes von 1904 sowie die Z-Halle (gedeckter Umschlagplatz) aus den 1990er-Jahren. Ziel der Überbauung ist es, ein lebendiges und vielfältiges Kleinquartier zu schaffen mit einem zentralen öffentlichen Platz unter der Z-Halle.

2. Umzonung und Anpassung des Ergänzungsplans Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung

Das Planungsgebiet liegt mehrheitlich in der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbebe-
leichterung W4G, lediglich ein kleiner Teil liegt in der Industriezone I1. Um eine bessere Ab-
grenzung zu schaffen, wird die heute bogenförmige Zonengrenze parallel zur nördlichen
Grundstücksgrenze gelegt. Diese Umzonung erfolgt durch einen flächengleichen Abtausch,
indem rund 700 m² von der W4G der I1 und umgekehrt zugewiesen werden. Die Industrie-
zonenfläche bleibt somit unverändert.

Im Ergänzungsplan Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV ist die Industriezone I1 der Empfind-
lichkeitsstufe ES IV und die W4G der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Entsprechend
müssen die Empfindlichkeitsstufen angepasst werden.

3. Privater Gestaltungsplan

Das Gestaltungsplanareal umfasst einen Grossteil des Grundstücks Nr. 2/16'802. Der nördli-
che Bereich des Grundstücks, welcher zukünftig der Industriezone I1 zugewiesen werden
soll, ist nicht Bestandteil des vorliegenden Gestaltungsplans.

Mit dem Gestaltungsplan soll das Areal als städtisches Quartier entwickelt werden. Die neue
Bebauung wird in mehreren Etappen langfristig geplant und bebaut. Die jeweils verbleiben-
den Bauten werden in Form von günstigem Gewerberaum zwischengenutzt. Der Klinkerbau
mit eindrucklichem Dachstuhl ist gemäss Abklärungen in einem guten Zustand, so dass die-
ser auch mit einem vertretbaren Aufwand erhalten werden kann. Die Z-Halle ist heute der
überdachte Umschlagplatz des Gewerbeareals. Sie soll in der zukünftigen Siedlung als offe-
ne Halle, respektive als zentraler öffentlicher Platz genutzt werden. Hier wird künftig der
Dreh- und Angelpunkt des ganzen Areals liegen. Die umliegenden Gebäude orientieren sich
auf diesen Ort hin.

Das Gestaltungsplangebiet wird in sieben Baufelder unterteilt. In einzelnen Baufeldern wird
eine maximal anrechenbare Geschossfläche für Wohnen festgelegt, damit Gewerbe- sowie
publikumsorientierte Nutzungen möglich werden. Zwei Baufelder sollen mittels Riegelbauten
entlang der Gleise einen Abschluss bilden. Das Hobelwerk wird auch künftig dem Gewerbe
respektive den publikumsorientierten Nutzungen dienen. Das Baufeld mit der bestehenden
Z-Halle soll für das gesamte Gestaltungsplangebiet als öffentlicher Platz dienen. Ein Baufeld
bildet mit einem Gebäude, das aufgrund des Gestaltungsplans mit einer maximalen Höhe
von 30 m gebaut werden kann den Abschluss des Wohnquartiers.

Mit Ausnahme der Z-Halle, die der Öffentlichkeit zu Gute kommt und nicht angerechnet wer-
den soll, beansprucht der Gestaltungsplan keine zusätzliche Ausnützung, d.h. er bewegt sich
nutzungsmässig innerhalb der Regelbauweise (mit Arealüberbauungsbonus und Gewerbe-
zuschlag). Notwendig wird der Gestaltungsplan aufgrund eines geplanten höheren Gebäu-
des sowie eines Gebäudes mit einem zusätzlichen Geschoss. Zudem unterstützt der Gestal-
tungsplan die langfristige Entwicklung des Areals in Etappen sowie die Qualitätssicherung.

4. Mobilitätskonzept

Das Grundstück ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Durch die Lage nahe des Bahnhofs Oberwinterthur kann die Anzahl der Parkplätze auf 0.6 pro Wohnung reduziert werden. Insbesondere für Parkplätze für Bewohner/innen scheint dies zweckmässig. Der minimale Parkplatzbedarf wird somit unterschritten, was gemäss Dienstanweisung vom 2. Februar 2011 die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts erfordert.

Die Dienstanweisung verlangt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der teilweise Verzicht auf die Erfüllung der Parkplatzpflicht im Grundbuch anzumerken ist. Zudem ist die Einhaltung des Mobilitätskonzepts bei der Aufsetzung von Miet- und Kaufverträgen zu berücksichtigen.

5. 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. 28) übernommen.

6. Einwendungsverfahren und kantonale Vorprüfung

Die öffentliche Auflage für den privaten Gestaltungsplan Areal Kälin & Co. erfolgte vom 29. Februar 2016 bis 28. April 2016. Während dieser Frist wurden von fünf Anwohnenden und Organisationen verschiedene Einwendungen eingereicht. Es wurden vor allem folgende Punkte vorgebracht: Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters, die Lage des Gebäudes, das aufgrund des Gestaltungsplans höher als in der Bauordnung vorgesehen, gebaut werden kann und die fehlende Berücksichtigung des geplanten Fuss- und Radwegs gemäss kommunalem Richtplan. Im Sommer 2016 führten Vertreter der Grundeigentümer zusammen mit der Stadt Gespräche mit einzelnen Einwenderinnen und Einwendern. Der Bericht zu den Einwendungen, der kantonalen Vorprüfung und weiteren Korrekturen vom 20. Juni 2016 gibt Auskunft über die Bearbeitung der Einwendungen.

Perimeter des Gestaltungsplans

Zwei Einwendungen bemängeln, dass der Perimeter des Gestaltungsplans sich nur über eine Parzelle hinweg erstreckt. Sie fordern, dass der Perimeter im Zusammenhang mit der Entwicklung des Zentrumsgebietes Oberwinterthur vergrössert werden solle.

Die Grundeigentümer möchten den Perimeter beibehalten. Das Kälin Areal mit seinen 1.7 ha ist genügend gross um städtebaulich eine Relevanz zu haben.

Lage des höheren Gebäudes

Im Rahmen der Testplanung wurde der Bau eines höheren Gebäudes im Areal kritisch beleuchtet. Im Rahmen der hier geltenden Arealüberbauung wäre gemäss Bau- und Zonenordnung ein sechsgeschossiges Gebäude plus Attika möglich. Eine Gebäudehöhe von rund 21 m wäre folglich ohne Gestaltungsplan möglich. Der bei einem Wohnhaus mit max. 30 m Höhe nun im Gestaltungsplan geforderte Grenzabstand ist mit 16.5 m grösser als mit Regelbauweise mit 5 bis 12 m (inkl. Mehrlängenzuschlag). Damit wird bewusst mehr Fläche frei gespielt. Die Positionierung wurde so gewählt, dass das Gebäude den Abschluss der Wohnzone und den Übergang zum Gewerbe- und Industriegebiet markiert. Der Zwei-Stunden-Schatten des Hauses wurde gegenüber dem bestehenden Wohnhaus in der Gewerbezone untersucht. Es zeigte sich, dass die Nachbargrundstücke nicht mehr als erlaubt betroffen sind.

Die Grundeigentümer sind überzeugt, dass ein Wohnhaus mit einer Höhe von max. 30 m die bessere städtebauliche Lösung darstellt, als ein Riegelbau im Gelenk zwischen Hobelwerkweg und Grubenstrasse.

Fuss- und Radweg im kommunalen Richtplan

Im kommunalen Richtplan ist ein Fuss- und Radweg durch das Kälin-Areal eingetragen. Diese Langsamverkehrsverbindung soll künftig den Hobelwerkweg Richtung Norden mit der Flugplatzstrasse verbinden. Das Amt für Städtebau ist vom Stadtrat beauftragt worden, den bestehenden Richtplaneintrag mittels Raumsicherung umzusetzen. Eine Machbarkeitsstudie untersuchte verschiedene Varianten für die Umsetzung. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird mit Art. 19 die Möglichkeit geschaffen, die geplante Verbindung mittels Trasseesicherung an der Grenze des Areals Richtung Norden weiter zu führen.

Die Stadt ist bestrebt eine gute Langsamverkehrsverbindung zu suchen. Der Gestaltungsplan Areal Kälin & Co. verhindert dessen Umsetzung nicht.

Kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig zur öffentlichen Mitwirkung erfolgte die Vorprüfung durch den Kanton. Die Gesamtbeurteilung des Kantons kommt zum Schluss, dass die aufgezeigten Ergebnisse insgesamt zweckmässig und zielführend seien.

Vor dem Hintergrund der nachgewiesenen Qualität des Gesamtkonzepts sei die Umzonung von I1 zu W4G vice versa im nördlichen Bereich des Planungsgebiets «nachvollziehbar und sinnvoll».

Der Kanton regte an, die Bestimmungen zur bestehenden Z-Halle zu ergänzen, um der wichtigen Funktion und Identität des künftigen Quartiers gerecht zu werden. Bei einem Abbruch der Halle sei der Nachweis zu erbringen, dass die städtebauliche Qualität des Gesamtkonzepts nicht geschmälert werde. Diese Empfehlung wurde von den Grundeigentümern in der Bestimmung Art. 11 Abs. 1 des Gestaltungsplans aufgenommen.

7. Schlussbemerkungen

Der Stadtrat unterstützt den vorliegenden privaten Gestaltungsplan auf dem Kälin-Areal in Oberwinterthur. Der Perimeter des Gestaltungsplans garantiert eine schlüssige und qualitätsvolle Planung. Mit dem Gestaltungsplan kann ein attraktives Kleinquartier für Wohnen und Arbeiten entwickelt werden. Dies stellt für das ganze Quartier eine Chance und einen ortsbaulichen Gewinn dar.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

- Privater Gestaltungsplan «Areal Kälin & Co.» vom 20. Juni 2016:
 - Situationsplan
 - Bestimmungen
 - Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG
- Umzonung Kälin Areal und Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG; Anpassung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung.
- Bericht zu den Einwendungen, der kantonalen Vorprüfung und weiteren Korrekturen vom 20. Juni 2016

Sondernutzungsplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
Areal Kälin & Co.

Situationsplan 1:1'000
20. Juni 2016

Grundeigentümer/in

Datum:

Eigentümer/in

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

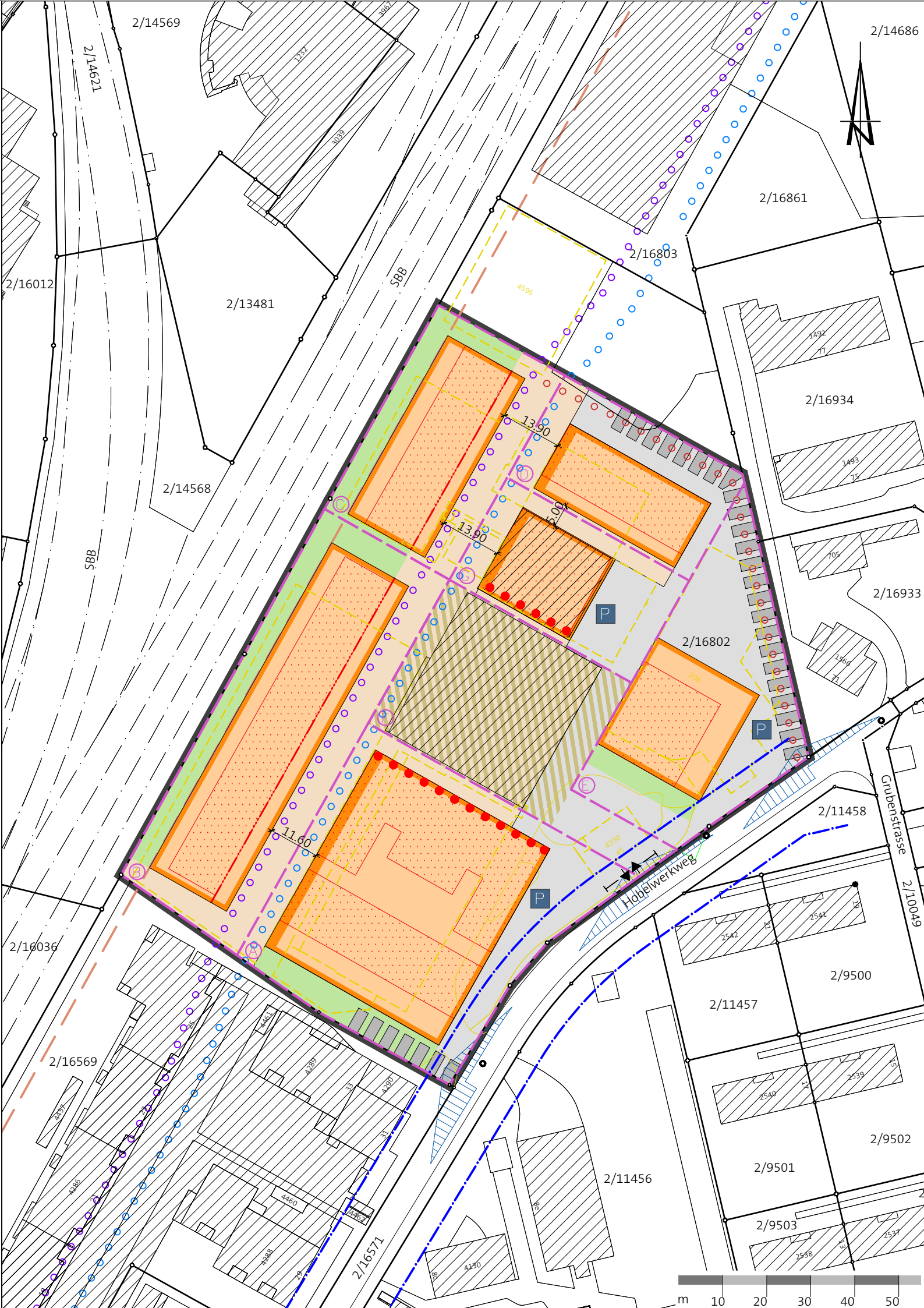
Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

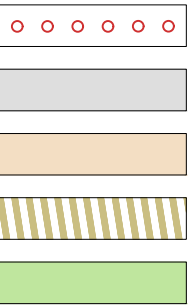
Datum:

Unterschrift:

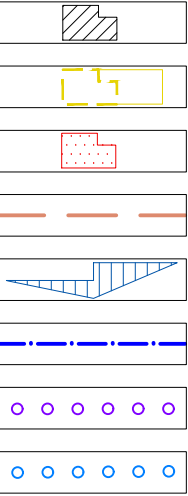
BDV Nr.



Festlegungen



Hinweise



Bestimmungen

Geltungsbereich	Art. 2
Baufelder A-G	Art. 3
Baubereich	Art. 4
Mantellinie	Art. 4
Zwingende Mantellinie	Art. 4
Pflichtbaulinie Erdgeschoss	Art. 4
Publikumsorientierte Nutzung	Art. 14
Private Erschliessung	Art. 16
Bereich Zu- und Wegfahrt	Art. 16
Besucher- / Kundenabstellplatz (Anordnungsspielraum)	Art. 18
Langsamverkehrsverbindung, übergeordnet	Art. 19
Erschliessungsfläche, befestigt	Art. 24
Begegnungs- und Erholungsfläche	Art. 25
Quartierplatz	Art. 26
Privater Aussenraum	Art. 27

Bestehende Bebauung
Abzubrechende Bebauung und Anlage
Mögliche Bebauung gemäss Konzept
Interessenlinie SBB
Sichtfeld gemäss SN VSS 640 273a
Verkehrsbaulinie gemäss Zonenplan
Kommunaler Richtplan, geplante Radroute
Kommunaler Richtplan, geplanter Fuss- und Wanderweg

Sondernutzungsplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Areal Kälin & Co.

Bestimmungen

20. Juni 2016

Grundeigentümer/in

Datum:

Eigentümer/in

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan «Areal Kälin & Co.» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Entwicklung des Grundstücks. Dazu gehören namentlich:

- a) die Identitätsbildung durch den Erhalt bestehender Bausubstanz;
- b) die Ermöglichung einer dichten, städtischen Bebauung;
- c) die Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität;
- d) die Schaffung hochwertiger, öffentlicher und privater Freiräume;
- e) die Sicherung eines Quartiers mit Wohn- und Gewerbenutzungen;
- f) die Entwicklung eines Quartiers mit einem in Bezug auf die Wohnnutzung reduzierten motorisierten Individualverkehrs;
- g) die Schaffung einer etappierten Überbauung des Planungsgebiets über längere Zeit.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Die vorliegenden Bestimmungen gelten innerhalb des im zugehörigen Situationsplan, M 1:1'000, bezeichneten Geltungsbereichs.

² Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie 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.

II. Bebauung

Art. 3 Baufelder und Nutzung

¹ Das Planungsgebiet wird in sieben Baufelder (A – G) aufgeteilt. Für jedes Baufeld werden die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) «total» sowie für «Wohnen» festgelegt. Die Baumassenziffer gemäss Art. 254 PBG und Art. 54 BZO findet keine Anwendung.

² Pro Baufeld dürfen bis zu 3 % der zulässigen aGF total für ein anderes Baufeld freigegeben werden. Transferierte aGF dürfen kumuliert und der aGF total pro Baufeld zugerechnet werden.

Art. 4 Baubereich, Mantellinie und Baulinie

¹ Die Baubereiche gehen nach aussen allen anderen Abstandsvorschriften vor. Gebäude dürfen allseitig an die Baubereichsgrenze gestellt werden. Vorbehalten bleibt §270 Abs. 2 PBG.

² Mantellinien definieren die maximale Grundfläche von Bauten oberhalb des gestalteten Terrains. Im Bereich zwingender Mantellinien sind Hauptbauten mit der Fassade auf die Mantellinie zu stellen.

³ Entlang der Pflichtbaulinie ist das Erdgeschoss zwingend an diese zu erstellen.

Art. 5 Bebauung, allgemein

¹ Mit Ausnahme der zwei Garagenzufahrten dürfen Gebäude ausschliesslich innerhalb der Baubereiche realisiert werden.

² Die Bruttogeschosshöhe des Erdgeschosses (exkl. Hochparterre) hat bei allen Bauten mindestens 4 m zu betragen. Sofern Wohnnutzungen im Erdgeschoss realisiert werden, dürfen diese als Hochparterre gestaltet werden.

Art. 6 Bebauung, Baufeld A

¹ Das Baufeld A bezweckt die Schaffung von attraktiven Wohnflächen in Verbindung mit Gewerbe- sowie publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Thema	Regelung
max. aGF total	5'590 m ²
max. aGF Wohnen	4'680 m ²
Anteil aGF Gewerbe	min. 10 %
Vollgeschosse	max. 5
max. Gebäudehöhe	17.00 m
Dach- / Attikageschosse	keine

Art. 7 Bebauung, Baufeld B

¹ Das Baufeld B bildet zusammen mit Baufeld C mittels Längsbauten den Abschluss zu den Gleisen. Dieses dient unter anderem der Schaffung von familienorientierten Wohnungen mit privaten Aussenräumen.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Thema	Regelung
max. aGF total	4'210 m ²
max. aGF Wohnen	3'910 m ²
Vollgeschosse	max. 5
max. Gebäudehöhe	17.00 m
Dach- / Attikageschosse	keine

Art. 8 Bebauung, Baufeld C

¹ Das Baufeld C bildet mit Baufeld B mittels Längsbauten den Abschluss zu den Gleisen. Dieser dient der Schaffung von Kleinwohnungen mit Ost-West-Orientierung.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Thema	Regelung
max. aGF total	3'530 m ²
max. aGF Wohnen	3'300 m ²
Vollgeschosse	min. 6 / max. 8
max. Gebäudehöhe	25.00 m
Dach- / Attikageschosse	keine

Art. 9 Bebauung, Baufeld D

¹ Das Baufeld D bildet den nördlichen Abschluss und schafft ein Gegenstück zur Bebauung des Baufeldes A.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Thema	Regelung
max. aGF total	2'130 m ²
max. aGF Wohnen	1'840 m ²
Vollgeschosse	max. 5
max. Gebäudehöhe	17.00 m
Dach- / Attikageschosse	keine

Art. 10 Bebauung, Baufeld E

¹ Das Baufeld E bildet mit einem Hochpunkt den Abschluss des Wohnquartiers. Dieses dient ausschliesslich dem Wohnen.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Thema	Regelung
max. aGF total	3'620 m ²
max. aGF Wohnen	3'620 m ²
Vollgeschosse	max. 9
max. Gebäudehöhe	30.00 m
Dach- / Attikageschosse	keine

³ Ein Bauprojekt ist über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu ermitteln. Das Verfahren ist im Einvernehmen und unter Beteiligung der Stadt Winterthur zu gestalten und durchzuführen.

Art. 11 Bebauung, Baufeld F

¹ Das Baufeld F dient für das gesamte Planungsgebiet als zentraler öffentlicher Platz welcher als Zugang zur Sammelgarage dient. Der Abbruch der Halle ist an den Nachweis geknüpft, dass damit die städtebauliche Qualität des Gesamtkonzeptes nicht geschmälert wird. Angemessene Ersatzmassnahmen sind einem Abbruch gegenüberzustellen und abzuwägen.

² Das gesamte Baufeld ist als öffentlicher Freiraum zu gestalten. Teile dieser Fläche dürfen vermietet werden. Der öffentliche Freiraum ist zusammen mit der ersten Bauetappe zu erstellen.

Art. 12 Bebauung, Baufeld G

¹ Das Baufeld G dient auch künftig dem Gewerbe respektive publikumsorientierten Nutzungen. Die bestehende Halle ist mit ihrer Charakteristik zu erhalten. Der Einbau eines zusätzlichen Geschosses ist zulässig.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Thema	Regelung
max. aGF total	930 m ²
Anteil aGF Gewerbe	100 %

Art. 13 Räume für Kinderkrippen, Kindergarten und Horte

Für Kinderkrippen, Kindergarten und Horte sind von der Grundeigentümerschaft ein der lokalen Nachfrage entsprechendes Raumangebot zu für diese Nutzung angemessenen und ortsüblichen Konditionen bereitzustellen.

Art. 14 Publikumsorientierte Nutzung

An den entsprechend bezeichneten Lagen sind die Erdgeschossflächen publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten.

Art. 15 Gestaltung

¹ Die Bauten haben erhöhten Anforderungen gerecht zu werden. Die Bauten der unterschiedlichen Baufelder sind aufeinander abzustimmen.

² Das Material Klinker soll, in Anlehnung an die Bestandesbauten Hobelwerk und Hochkamin, in seiner Materialität und Farbigkeit zu einem wesentlichen Merkmal der Neubauten werden.

³ Mit Ausnahme der Baufelder G/F sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind. Technische Aufbauten sind möglichst zusammenzufassen und unter einem Winkel von 45° vom Dachrand zurückzusetzen.

Art. 16	Motorisierter Verkehr, Erschliessung	¹ In den bezeichneten Bereichen sind Erschliessungsstrassen nach den durch die Stadt Winterthur bewilligten Plänen zu erstellen. Die Lage und Dimensionierung der Planeinträge sind richtungsweisend. ² Die Zu- und Wegfahrt für das Planungsgebiet hat am bezeichneten Standort respektive über die privaten Erschliessungsstrassen auf den Hobelwerkweg zu erfolgen.
Art. 17	Motorisierter Verkehr, Anzahl der Abstellplätze	¹ Die Anzahl der zulässigen Abstellplätze für Beschäftigte, Kunden und Besucher ist gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen und stadträtlicher Dienstanweisung zu bestimmen. ² Für Bewohner dürfen maximal 0.6 Abstellplätze pro Wohneinheit realisiert werden.
Art. 18	Motorisierter Verkehr, Anordnung der Parkierung	¹ Sämtliche Parkplätze für Bewohner/innen sind in Sammelgaragen anzuordnen. ² Innerhalb der beiden privaten Erschliessungen darf jeweils eine überdeckte Zufahrt für die Sammelgarage erstellt werden, welche sich gut in die Bebauung einfügt. ³ Oberirdische Abstellplätze für Beschäftigte, Besucher und Kunden sind an den bezeichneten Standorten zulässig. Die genaue Anzahl, Lage und Gestaltung ist mit der jeweiligen Baueingabe aufzuzeigen.
Art. 19	Langsamverkehr	¹ Die «Erschliessungsflächen befestigt» sowie die «Begegnungs- und Erholungsflächen» sind für den Langsamverkehr möglichst barrierefrei zu gestalten. ² Die nördliche, private Erschliessung kann im Mischverkehr auch als übergeordnete Langsamverkehrsverbindung genutzt werden.
Art. 20	Veloabstellplätze	¹ Für Beschäftigte, Bewohnerinnen und Bewohner sind Veloabstellplätze an gut zugänglicher Lage innerhalb der Baubereiche anzuordnen. ² Abstellplätze für Besucher und Kunden im Freiraum sind nahe der Gebäudezugänge anzuordnen. Diese haben sich gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.
Art. 21	Mobilitätskonzept	¹ Im Rahmen der ersten Baueingabe ist durch die Bauherrschaft ein Mobilitätskonzept für das Planungsgebiet zu erstellen und von der Baubehörde bewilligen zu lassen. Darin ist aufzuzeigen, wie die Mobilität der Bewohner im Sinne von Art. 1 Ziff. f) zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und bewältigt werden kann. Bei wesentlichen Änderungen ist das Mobilitätskonzept anzupassen. ² Das Mobilitätskonzept hat folgende Mindestinhalte zu umfassen: – Ziel, Zweck und Zuständigkeit; – Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage; – Massnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs; – Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen sowie Fuss- und Veloverkehrs; – Monitoring; – Massnahmen, sofern Ziele nicht erreicht werden.
Art. 22	Notzufahrt	Für die Feuerwehzufahrt müssen alle befahrbaren Bereiche auf eine Tragfähigkeit von mindestens 18 Tonnen ausgelegt sein.

IV. Umgebung

Art. 23 Umgebungsgestaltung

Der gesamte Aussenraum des Planungsgebiets soll eine besonders gute Gestaltung aufweisen. Mit der ersten Baueingabe ist ein Umgebungskonzept der Baubewilligungsbehörde vorzulegen und bewilligen zu lassen, welches den erhöhten Anforderungen entspricht. Bei wesentlichen Änderungen ist dieses anzupassen.

Art. 24 Erschliessungsfläche, befestigt

¹ Die im Plan bezeichneten Flächen dienen in erster Linie der öffentlichen Erschliessung des Planungsgebiets sowie der Kurzzeitparkierung. Wo es möglich und zweckmässig ist, sollen diese Flächen auch für die Bewohner nutzbar sein.

² Im Hinblick auf die vorgesehene Funktionen und der angrenzenden Nutzungen sind diese Flächen attraktiv zu gestalten.

Art. 25 Begegnungs- und Erholungsfläche

¹ Die bezeichneten Flächen dienen in erster Linie als Begegnungs- und Erholungsraum für die umliegenden Nutzer. Zugleich dient dieser Bereich auch der Feinerschliessung beispielsweise für den Langsamverkehr, den Anlieferungen oder als Notzufahrt.

² Die Flächen sind offen und befahrbar zu gestalten. Entsprechend der Nutzung sind ausreichend Sitzgelegenheiten und Beschattungen vorzusehen.

Art. 26 Quartierplatz

¹ Der öffentlich zugängliche Bereich ist als multifunktionaler, städtischer Platz zu realisieren. Er ist so zu gestalten, dass er zum Verweilen einlädt und auch für Veranstaltungen genutzt werden kann.

² Für die Nutzung des Quartierplatzes ist ein Reglement zu erstellen und von der Stadt bewilligen zu lassen. Mindestens folgende Inhalte sind im Nutzungsreglement zu klären:

- a) Nutzungsarten und Veranstaltungen;
- b) Erscheinungsbild;
- c) Reinigung und Unterhalt.

Art. 27 Privater Aussenraum

Private Aussenräume dürfen innerhalb der entsprechend bezeichneten Bereiche sowie innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Gegenüber öffentlichen und halb-öffentlichen Flächen dürfen diese mit Lebhägen begrenzt werden.

V. Umwelt

Art. 28 Energie

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

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

Art. 29 Abfall

¹ Für die Bewirtschaftung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen pro Baubereich auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

² Sämtliche Entsorgungsstellen sind mit Unterflurcontainern zu realisieren.

Art. 30 Lärmschutz

Grundsätzlich sind im Planungsgebiet die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III massgebend. Wird in einem Baufeld ein Gewerbeanteil von weniger als 20 % realisiert, so sind die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II massgebend.

VI. Schlussbestimmung

Art. 31 Etappierung

Bei der Etappierung ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung bzw. das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst.

Art. 32 Inkraftsetzung

Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens nach der kantonalen Genehmigung.

Erläuterungsbericht

gemäss Art. 47 RPV

20. Juni 2016

Kälin & Co. AG

Privater Gestaltungsplan Areal Kälin & Co.

Inhaltsverzeichnis

Kälin & Co. AG

Privater Gestaltungsplan Areal Kälin & Co.

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

1	Ausgangslage	3
1.1	Situation	3
1.2	Planungsgegenstand	3
2	Grundlagen	6
2.1	Richtplanung	6
2.2	Bau- und Zonenordnung	11
3	Gestaltungsplan	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Bebauung	13
3.3	Erschliessung	19
3.4	Umgebung	22
3.5	Umwelt	24
3.6	Schlussbestimmungen	25
4	Nachweise	26
	Anhang	37
A1	Umgebung	38
A2	Bebauung	39
A3	Parkierung	40
A4	Bestand	41
A5	Gestaltung	42
A6	Umrechnung Baumasse - aGF	43
	Impressum	44

1 Ausgangslage

1.1 Situation

1.1.1 Planungsgegenstand

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Nr. 2/16'802 der Kälin & Co AG. Das Areal weist eine Fläche von rund 1.5 ha auf. Auf dem Gelände wird heute ein Hobelwerk betrieben. Dieser Betrieb wird längerfristig den Ort jedoch verlassen und Platz für eine Neuausrichtung schaffen.

In der Entwicklungsstrategie Oberwinterthur (2007) wurde festgehalten, dass den drei am Gebietsrand gelegenen Bahn-Stationen Grüze, Hegi und Oberwinterthur eine wichtige Funktion als Eingangspforten ins Gebiet Neuhegi sowie als Verknüpfungspunkte für den Langsamverkehr mit den umliegenden Stadtquartieren zukommt. Das Planungsgebiet soll als städtisches Quartier entwickelt werden.

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

① Bahnhof Oberwinterthur



1.2 Planungsgegenstand

1.2.1 Testplanung

Das Hobelwerk am vorliegenden Standort wurde im Jahr 1904 gegründet. Seitdem ist das Hobelwerk sukzessive gewachsen und hat sich stetig verändert. Diese Entwicklung ist auch in der heutigen Bebauung noch ablesbar. Sie folgt einer für Industrieareale typischen Logik und hinterlässt neben zeittypischen Bauten eine grosse räumliche Faszination. Die neue Bebauung soll sich dieser Logik unterordnen.

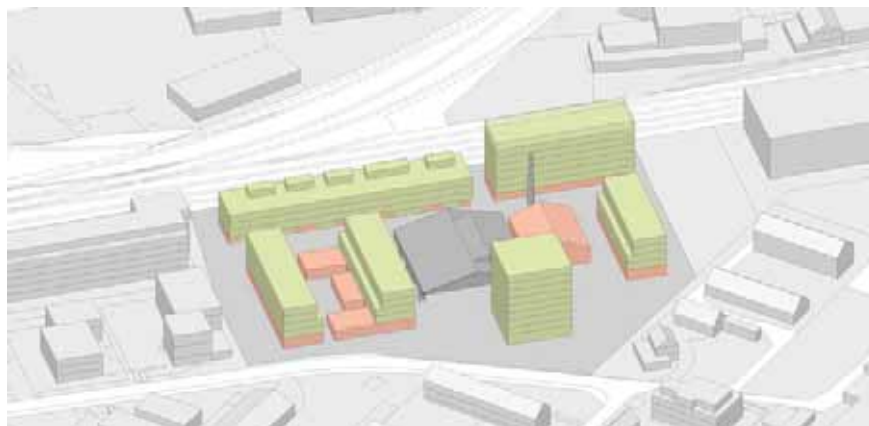
Zwei Bauten, die auch für die künftige Bebauung einen Mehrwert in Form einer Adressbildung für das Quartier bringen können, sollen erhalten werden. Der Klinkerbau des Hobelwerkes von 1904 sowie die Z-Halle, die direkt ans Hobelwerk anschliesst. Die Z-Halle wurde erst in den 1990er-Jahren als gedeckter Umschlagplatz erstellt. Ziel der gesamten Überbauung ist es, ein lebendiges und vielfältiges Kleinquartier zu schaffen.

Abb. 2 Möglicher Endzustand mit Nutzungszuteilung, Testplanung pool Architekten, Zürich, Juni 2015 (ohne Massstab)

- ① Z-Halle (soll erhalten bleiben)
- ② Hobelwerk (soll erhalten bleiben)



Abb. 3 Möglicher Endzustand mit Nutzungs-
teilung, Testplanung pool Architekten, Zü-
rich, Juni 2015 (ohne Massstab)



2 Grundlagen

2.1 Richtplanung

2.1.1 Kantonaler Richtplan

Der aktuelle kantonale Richtplan wurde vom Bundesrat am 18. September 2015 mit Vorbehalten genehmigt. Für das vorliegende Planungsgebiet sind nachfolgende relevante Festsetzungen aufgeführt:

Zentrumsgebiete von kantonaler Bedeutung

Zentrumsgebiete umfassen sowohl Siedlungsteile, denen bereits heute die Funktion als kulturelle und wirtschaftliche Siedlungsschwerpunkte von kantonaler Bedeutung zukommt, als auch Gebiete mit hohem Veränderungspotenzial, die durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung solche Aufgaben übernehmen sollen.

Bei Planungen in den Zentrumsgebieten sind unter anderem folgende Grundsätze begleitend:

- Dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität sollen erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Zu diesem Zweck sind in der Regel Mischnutzungen anzustreben.
- Die baulichen Dichten sind, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten, für Zentrumsgebiete deutlich über den in § 49a Planungs- und Baugesetz (PBG) vorgesehenen Ausnützungen festzulegen. Mit Nutzungs- und Dichtevorgaben in den regionalen Richtplänen sind die Zentrumsgebiete, auch im Hinblick auf die Freiraumgestaltung, bedarfsgerecht zu strukturieren.
- Der Wirtschaft sind optimale Standorte zur Verfügung zu stellen, insbesondere solche mit hoher Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr. Die bereits vorhandenen infrastrukturellen Vorleistungen der öffentlichen Hand sind optimal zu nutzen.
- Die Zentrumsgebiete sollen einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des kantonalen Modalsplit-Ziels leisten. Die Erschliessung der Zentrumsgebiete ist daher auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs auszurichten.
- Die Verkehrs- und die übrige Infrastruktur sind so zu planen und zu projektieren, dass eine zweckmässige Etappierung der Entwicklung der einzelnen Gebiete ermöglicht wird.

Oberwinterthur/Grüze – Entwicklungsgebiet [2.3-2]

Das Zentrumsgebiet Oberwinterthur/Grüze wird im kantonalen Richtplan als Entwicklungsgebiet bezeichnet und es werden folgende Entwicklungsziele festgelegt:

- Entwicklung und Verdichtung der bestehenden Strukturen vorwiegend für Industrie und Gewerbe
- Umstrukturierung des Nahbereichs der drei Bahnhöfe Hegi, Oberwinterthur und Grüze zu durchmischten städtischen Quartieren

Entlastungsstrasse Oberwinterthur [4.2-6]

Die «Entlastungsstrasse Oberwinterthur» ist eine im kantonalen Richtplan als geplant eingetragene Hauptverkehrsstrasse zur Erschliessung des kantonalen Zentrumsgebiets Oberwinterthur/Grüze. Folgende Festsetzungen sind im Richtplantext festgehalten:

- Neubau von 2-streifiger Strasse zur Erschliessung von Zentrumsgebiet Oberwinterthur/Grüze
- Abklassierung Frauenfelderstrasse
- Begleitmassnahmen

Ein Antrag des Regierungs- an den Kantonsrat¹ sieht eine Teilrevision des kantonalen Richtplans (Kap. 4 Verkehr) vor. Darin ist die Anpassung verschiedener Vorhaben vorgesehen. Unter anderem auch den Ersatz der «Entlastungsstrasse Oberwinterthur» durch die «Zentrumserschliessung Neuhegi–Grüze».

Die Stadt Winterthur beabsichtigt eine der zentralen Lage und der hohen Erschliessungsqualität entsprechende Weiterentwicklung dieses Gebiets zu einem urbanen Stadtteil, in dem industrielle und gewerbliche Nutzungen auch zukünftig einen Schwerpunkt bilden.

Das gemeinsam (zuständige Stellen des Kantons sowie Stadt) entwickelte städtische Gesamtverkehrskonzept (sGVK) sieht zur verkehrlichen Erschliessung des Gebiets Neuhegi-Grüze mehrere Massnahmen vor. Während die Verbindung zum bestehenden Stadtzentrum durch eine Stärkung des öffentlichen Verkehrs (öV-Hochleistungskorridor einschliesslich der neuen Busquerung Grüze) und des Langsamverkehrs (Veloschnellrouten) erfolgen soll, soll das Gebiet für den motorisierten Individualverkehr mit einem neuen Element – der Zentrumserschliessung – nach Norden an die A 1 bei Oberwinterthur angeschlossen werden.

Im April 2013 legte der Stadtrat die Linienführung für die Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze gemäss Variante 6u fest. Bei dieser Variante wird die Strasse im Abschnitt Hegmatten bis zum Knoten Sulzerallee/Ohrbühlstrasse in einem Tunnel geführt. Diese Lösung erfüllt ihre verkehrliche Hauptfunktion (Erschliessung des kantonalen Zentrumsgebiets Oberwinterthur) sehr gut und ermöglicht es, den öffentlichen Verkehr auf dem umliegenden Strassennetz auch bei zunehmenden Verkehrsmengen effizient abwickeln zu können. Die genaue Lage und Linienführung sind noch vertieft zu prüfen.

Für den Gestaltungsplan wird aufgrund den vorhergegangenen Planungsarbeiten und deren Erkenntnissen davon ausgegangen, dass die Festsetzung der Entlastungsstrasse im kantonalen Richtplan zeitnah aufgehoben wird. Dies auch, da eine oberirdische Realisierung der Entlastungsstrasse nicht oder kaum mehr möglich scheint. Die geplante Linienführung geht quer durch bereits

¹ Antrag des Regierungsrates vom 8. April 2015 (5179) – Kanton Zürich / Richtplan | Verkehr

stark bebautes Gebiet. Folglich wäre lediglich noch eine unterirdische Linienführung möglich. Hierzu ist zu erwähnen, dass die südlich an das Planungsgebiet angrenzende Bebauung (Realisierung ab ca. 2006) mit einer unterirdischen Sammelgarage erstellt wurde. Entsprechend ist die Höhenlage für eine allfällige Realisierung der Entlastungsstrasse in entsprechender Tiefe vorzusehen. Die geplante unterirdische Sammelgarage im Planungsgebiet würde hingegen einen Bau der Strasse somit nicht zusätzlich erschweren/verunmöglichen.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auf den Bau der Entlastungsstrasse gemäss kantonalem Richtplaneintrag verzichtet wird. Bis zur Festsetzung der Zentrumserschliessung im kantonalen Richtplan ist jedoch der bestehende Richtplaneintrag «Entlastungsstrasse Oberwinterthur» weiterhin behördenverbindlich.

Abb. 4 Ausschnitt kantonalen Richtplan, Stand 18. September 2015, are.zh.ch (ohne Massstab)



2.1.2 Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Abgestimmt auf die Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans wurde eine Revision des regionalen Richtplanes durchgeführt. Das Teilrevisionspaket 2013/2014 wurde vom Regierungsrat am 29. Oktober 2014 festgesetzt.

Im regionalen Richtplan wird insbesondere ersichtlich, dass die Entlastungsstrasse nicht mehr aufgeführt ist. Diese Anpassung wurde mit der letzten Teilrevision vorgenommen. Weitere für das Planungsgebiet relevante Inhalte sind nicht enthalten.

Abb. 5 Ausschnitt regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung – Teil Verkehr, Stand 28. Oktober 2015, rwu-planung.ch (ohne Massstab)



2.1.3 Kommunaler Richtplan

Grundsatz

Das Planungsgebiet ist entsprechend der bestehenden Zonierung grösstenteils als Baugebiet für Wohnen und Arbeiten sowie im nördlichen Bereich als Gewerbegebiet vorgesehen. Zusätzlich ist es als Gebiet mit Zentrumsfunktion festgehalten. In diesem Gebiet ist eine urbane Mischnutzung mit einer hohen baulichen Dichte vorgesehen.

Teil Fuss- und Wanderwege sowie Radrouten

Quer durch das Planungsgebiet ist ein geplanter kommunaler Fuss- und Wanderweg festgesetzt. Analog zu diesem Eintrag ist auch eine kommunale Radroute innerhalb des Planungsgebiets vorgesehen. Der genaue Verlauf dieses Fuss- und Wanderweges sowie der Radroute wird momentan überprüft und geklärt. Bezüglich der Lage ist der kommunale Richtplan lediglich richtungsweisend. Nach aktuellem Planungsstand werden diese Verbindungen nicht quer durch das Planungsgebiet sondern entlang dem Hobelwerkweg geführt. Ent-

sprechende Abklärungen sind bereits im Gange. Der vorliegende Gestaltungsplan wird bereits auf die neue Situation ausgerichtet. Die Richtplaneinträge behalten hingegen bis zur definitiven Änderung ihre Rechtswirkung.

Abb. 6 Ausschnitt Richtplan – Teil Fuss- und Wanderwege, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)

- übergeordnete F+W-Wege
(– bestehend / ... geplant)
- kommunale F+W-Wege
(– bestehend / ... geplant)
- Baugebiet für Wohnen
- Baugebiet für Arbeiten
- Baugebiet für Wohnen und Arbeiten
- Erholungsgebiet



Abb. 7 Ausschnitt Richtplan – Teil Radrouten, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)

- übergeordnete Radroute
(– bestehend / ... geplant)
- kommunale Radroute
(– bestehend / ... geplant)
- Baugebiet für Wohnen
- Baugebiet für Arbeiten
- Baugebiet für Wohnen und Arbeiten
- Erholungsgebiet



Teil Strassen

Die «Entlastungsstrasse Oberwinterthur» ist entsprechend dem kantonalen Richtplan im kommunalen Richtplan enthalten. Sobald diese jedoch aufgehoben respektive ersetzt wird (vgl. detaillierte Erläuterungen im Kap. 2.1.1 – kantonaler Richtplan), wird die Karte entsprechend angepasst. Bis zur Festsetzung der Zentrumserschliessung im kantonalen Richtplan ist jedoch der bestehende Richtplaneintrag «Entlastungsstrasse Oberwinterthur» weiterhin behördenverbindlich.

Abb. 8 Ausschnitt Richtplan – Teil Strassen, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)

- regionale Staatsstrasse
(— bestehend / - - - geplant)
- kommunale Strasse
(— bestehend)
- Baugebiet für Wohnen
- Baugebiet für Arbeiten
- Baugebiet für Wohnen und Arbeiten
- Erholungsgebiet



2.2 Bau- und Zonenordnung

2.2.1 Zonenplan

Das Planungsgebiet ist mehrheitlich der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugewiesen. Lediglich ein kleiner Teil liegt in der Industriezone. Die Zonierung wird in Abstimmung des Gestaltungsplanverfahrens flächengleich angepasst, so dass diese mit dem Geltungsbereich übereinstimmt.

Abb. 9 Ausschnitt Zonenplan, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)



Tab. 1 Grundmasse gem. Art. 54 / 57 / 59 / 66 ff BZO

	Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebe- leuchtung (W4G)
Baumassenziffer**	3,4
Arealbonus Wohnen	10 %
Gewerbebonus	20 %
Vollgeschosse	4
Dachgeschosse	2
anrechenbare Untergeschosse	1
Gebäudelänge	70 m (bei Arealüberbauung unbeschränkt)
Gebäudehöhe	–
Grenzabstand	
– Grundabstand	5
– Mehrlängenzuschlag ab 14 m	1/3, max. 12 m
– Höchstmass	12
Freiflächenziffer	20 %
Arealüberbauung	ab 6'000 m²: + 1 Vollgeschoss ab 8'000 m²: + 2 Vollgeschosse

3 Gestaltungsplan

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst einen Grossteil des Grundstücks Nr. 2/16'802 mit rund 15'355 m². Der nördliche Bereich des Grundstücks, welcher künftig der Industriezone I1 zugewiesen wird (vgl. Umzonung Areal Kälin & Co.), ist im Gestaltungsplan nicht berücksichtigt. Der Geltungsbereich wird im Situationsplan definiert.

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:1'000 und den Bestimmungen. Diese beiden Dokumente müssen vom Grossen Gemeinderat festgesetzt und vom Kanton genehmigt werden. Sie sind grundeigentümerverbindlich.

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt ein Spielraum, der sich aus der Messgenauigkeit des öffentlich aufgelegten Originalerlasses ergibt. 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 Bestimmungen werden in erster Linie Präzisierungen und Abweichungen zur BZO festgelegt.

3.2 Bebauung

3.2.1 Baufelder und Nutzung

Die maximal zulässige Nutzung im Planungsgebiet wird durch die Festlegung der anrechenbaren Geschossflächenziffer (aGF) gemäss § 255 PBG festgesetzt. Bei jedem Baufeld wird die maximal zulässige aGF total sowie aGF Wohnen festgesetzt. Als Berechnungsgrundlage dient die Baumassenziffer. Aufgrund des vorliegenden Bebauungskonzeptes wurde die aGF berechnet (siehe auch Kap. 4.1.2). Die detaillierte Umrechnung ist im Anhang A6 ersichtlich. Das Bebauungskonzept wurde auf der Grundlage der Regelbauweise inklusive dem Gewerbezuschlag sowie dem Arealbonus geplant. Entsprechend wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nicht eine dichtere Bebauung als nach Regelbauweise inkl. des Arealbonus zugelassen. Im Gegensatz zu einer Arealüberbauung kann das vorliegende Gebiet mit dem Gestaltungsplan in Etappen realisiert werden.

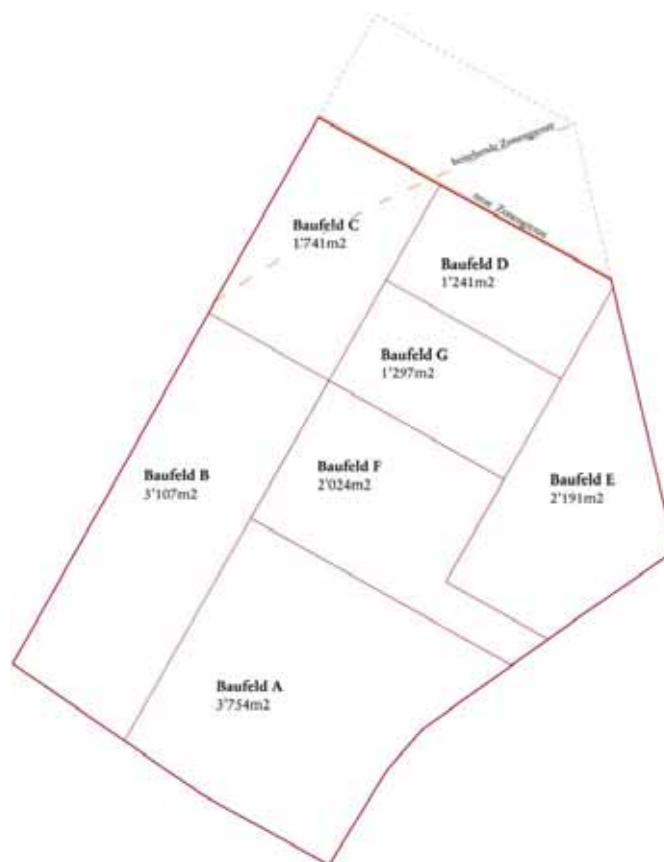
In diversen Baufeldern wird auch der minimale Anteil der Gewerbenutzung festgesetzt. Diese wird in Prozent angegeben. Wenn lediglich ein Teil der zulässigen aGF realisiert wird, muss auch nur ein Teil des Gewerbes realisiert werden. Wie in der Umrechnungstabelle (Anhang A6) zudem ersichtlich ist, wurde beim Wohnen eine Flexibilität von rund 5 % pro Baufeld gewährt. Dieser Spielraum wurde beim aGF Wohnen hinzugeschlagen. Das aGF total wurde hinge-

gen nicht erhöht. Mit dieser Anpassung wird somit die gesamte Baumasse welche gemäss Regelbauweise möglich ist nicht erweitert. Hingegen wird eine flexiblere Zuweisung zwischen Wohnen und Gewerbe zugelassen.

Transfer von max. 3 % der aGF total (Abs. 2)

Von jedem Baufeld dürfen bis zu 3 % der maximal zulässigen aGF total zu einem anderen beliebigen Baufeld transferiert werden. Diese Transfers dürfen auch kumuliert werden. Folglich ist es möglich, dass beispielsweise ein Baufeld von drei anderen Baufeldern jeweils 3 % der zulässigen aGF erwerben kann. Mit diesen Transfers dürfen somit auch die festgesetzten aGF total pro Baufeld überschritten werden.

Abb. 10 Schema der festgesetzten Baufelder | pool Architekten, Zürich, 3.6.2015 (ohne Massstab)



3.2.2 Baubereich, Mantellinie und Baulinie

Entsprechend der Testplanung werden Baufelder festgesetzt. Innerhalb der Baufelder sind die Baukörper mittels der Baubereiche (Mantellinie / zwingende Mantellinie) fixiert. In den Baufeldern B und C werden zudem Pflichtbaulinien festgesetzt, welche die Lage des Erdgeschosses festsetzen.

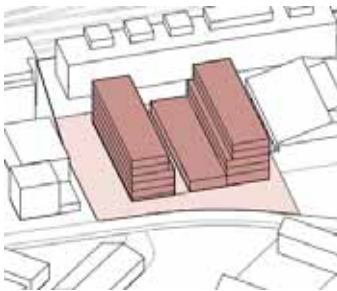
3.2.3 Bebauung

Allgemein

Oberirdische Gebäude sind nur innerhalb der ausgeschiedenen Baubereiche zulässig. Davon ausgenommen sind die beiden Zu- und Wegfahrten zur unterirdischen Sammelgarage. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile wie beispielsweise die geforderte Sammelgarage (Art. 18) dürfen frei, also auch ausserhalb der Baubereiche, angeordnet werden.

Die Abgrenzungen der Baufelder und der Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass für die detaillierte Projektierung weiterhin ein angemessener Spielraum bleibt.

Abb. 11 Baufeld A, Testplanung pool Architekten,
Zürich, November 2014 (ohne Massstab)



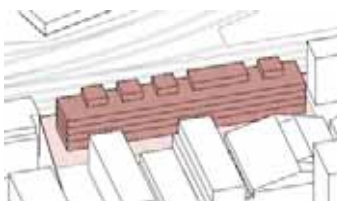
Baufeld A

Das beinahe quadratische Baufeld A dient hauptsächlich dem Wohnen. Durch die Lage am Quartierplatz bietet es sich an, im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzung anzuordnen. Dadurch wird gleichzeitig der Platz belebt und in seiner Attraktivität gestärkt. Es ist möglich, im gesamten Erdgeschoss Gewerbenutzung zu realisieren. Auch ist es denkbar, im süd-westlichen Bereich Hochparterre-Wohnungen zu realisieren.

Die Testplanung zeigt zwei nord-süd-orientierte Bauten, welche über einen «Innenhof» verfügen. Diese Bebauungsstruktur ist im Rahmen der weiteren Planung noch einmal zu untersuchen und zu optimieren. Die Westfassade muss auf die zwingende Mantellinie gebaut werden. Dadurch wird eine Flucht respektive Gasse geschaffen, welche für das Quartier prägend sind.

Aufgrund der Lage bietet sich dieses Bau Feld als erste Bauetappe an, was aber nicht zwingend ist.

Abb. 12 Baufeld B, Testplanung pool Architekten,
Zürich, November 2014 (ohne Massstab)

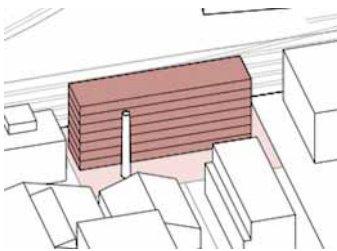


Baufeld B

Das Bau Feld B bildet mit einem langen Gebäude in Nord-Süd-Richtung den Abschluss gegenüber den Bahngleisen. In erster Linie werden familienorientierte Wohnungen vorgesehen. Dazu werden zu den Gleisen hin private Aussenräume geplant. Zugleich besteht die Möglichkeit (wie in der Testplanung vorgesehen), das 5. Geschoss als Attika zu realisieren und die Dachflächen begehbar zu machen. Diese Aufbauten dürfen frei angeordnet werden, da diese nicht zwingend als Dachgeschoss gestaltet werden müssen.

Das Erdgeschoss bietet sich für Kleingewerbe, Ateliers und Büros an. Diese können separat oder direkt zusammen mit den Wohnungen vermietet werden.

Abb. 13 Baufeld C, Testplanung pool Architekten, Zürich, November 2014 (ohne Massstab)

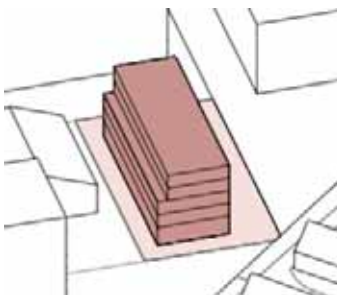


Baufeld C

Das Baufeld C bildet analog dem Baufeld B mittels eines Längsbaus den nord-westlichen Abschluss zu den Bahngleisen. Dieser Abschluss des Planungsgebiets wird mit einem hohen Haus geschaffen. Im Gegensatz zum Baufeld B mit fünf Vollgeschossen sind im vorliegenden Baufeld sechs bis acht Vollgeschosse zulässig. Mit dem Gestaltungsplan werden mehr Geschosse als nach Regelbauweise, inklusive Arealüberbauungsbonus, zugelassen (bei einer Arealüberbauung sind bis zu sechs Vollgeschosse zulässig). Um den Abschluss mittels eines markanten Höhenversatzes gegenüber Baufeld B zu ermöglichen ist eine Überschreitung notwendig.

Im Rahmen der Projektierung ist zu prüfen, ob das Hochkamin erhalten werden kann. Zum jetzigen Zeitpunkt können allfällige Kosten respektive Folgen nicht abgeschätzt werden. Deshalb wird bewusst auf eine Festsetzung respektive Unterschutzstellung verzichtet. Damit dieses Klinkerkamin erhalten werden kann, sind insbesondere bei der Unterkellerung statische Massnahmen zu prüfen.

Abb. 14 Baufeld D, Testplanung pool Architekten, Zürich, November 2014 (ohne Massstab)

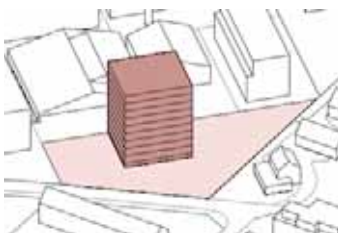


Baufeld D

Mit dem Baufeld D wird ein Volumen geschaffen, welches mit dem Baufeld A korrespondiert. In erster Linie dient dieses Baufeld dem Wohnen. Im Erdgeschoss sind gemäss aktuellem Planungsstand sowie aufgrund der Nähe zur Tiefgarageneinfahrt und dem bestehenden Klinkerbau Wohnnebennutzungen und nicht publikumsorientiertes Gewerbe vorgesehen.

Nördlich des Baufeldes befindet sich zugleich die Zufahrt zur Sammelgarage. Entsprechend sind die Grundrisse so anzuordnen, dass möglichst wenige Konflikte entstehen.

Abb. 15 Baufeld E, Testplanung pool Architekten, Zürich, November 2014 (ohne Massstab)



Baufeld E

Das Baufeld E bildet mit einem hohen Haus in der Achse des Hobelwerkweges den Schlusspunkt des Wohnquartiers. Das Gebäude auf dem Baufeld E ist Teil einer Komposition aus unterschiedlichen Volumen mit unterschiedlichen Nutzungen. Diese Komposition soll das Kälin-Areal selbstverständlich in die vielfältigen Bebauungen entlang der Geleise fügen. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien stehen aber auch für das etappierte Vorgehen, das hier angedacht ist und die Bebauung immer auch mit dem Bestand in Beziehung setzt.

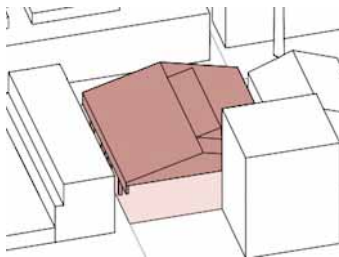
Das Gebäude auf dem Baufeld E ist nur baurechtlich ein Hochhaus. Mit seinen maximal 30m Höhe ist es lediglich der höchste Teil unserer Setzung und entwickelt auf dem Baufeld E keine Fernwirkung. Das Areal-Kälin hat städtebaulich nämlich kaum eine übergeordnete Bedeutung. Vielmehr kommt dem hohen Haus für die nähere Umgebung eine spezielle Rolle zu. Es steht in der Verlängerung des Hobelwerkweges, bildet den Abschluss der Wohnzonen und

somit den Übergang zum Gewerbe- und Industriegebiet. Es markiert aber auch den Zugang zum Kälin-Areal selber mit seinen öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss. Darüber hinaus steht es am Gelenk von Hobelwerkweg mit der Grubenstrasse, die die Verbindung zum Gebiet Neuhegi im Süden herstellt und somit Teil einer innerstädtischen Vernetzung ist.

Diese Argumente rechtfertigen unserer Meinung nach den lokalen Akzent.

Durch den Bau eines Hochhauses darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies betrifft insbesondere den Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebieten. Der Nachweis des 2-h-Schattens wird im Kap. 4.1.12 erbracht.

Abb. 16 Baufeld 1, Testplanung pool Architekten, Zürich, November 2014 (ohne Massstab)



Baufeld F (Z-Halle)

Die Z-Halle soll das öffentliche und gemeinsame Zentrum des Kälin Areals bilden, wofür sie ganz oder teilweise in seiner heutigen Form zu erhalten ist. Die Halle umfasst den Grossteil des öffentlichen Freiraums, wobei allein den Anwohnern zugängliche Flächen und ganz öffentliche Flächen zu differenzieren sind.

Die Umnutzung in einen öffentlichen Platz mit Zentrumscharakter macht die Z-Halle zu einem Aufenthaltsort, welcher über das Kälin Areal hinaus auf das Stadtquartier wirkt. Die Z-Halle bildet zusammen mit dem ebenfalls erhalten bleibenden Hobelwerk das Gebäudeensemble, welches an die ursprüngliche Arealnutzung erinnert und somit dem Quartier eine historisch begründete Identität und einen ganz eigenen Charakter verleiht. Funktionierende öffentliche Plätze, welche zur Belebung und Stärkung des sozialen Zusammenhalts in einem Quartier beitragen, bedingen unter anderem attraktive Verweilmöglichkeiten, architektonische Eigenständigkeit und subjektive Sicherheit zu allen Tageszeiten. Dies bedingt folglich auch die Schaffung überdachter Aussenbereiche, welche auch bei Regen und Hitze angenehme Aufenthaltsbedingungen garantieren.

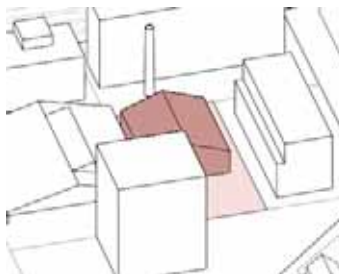
Der Grossteil der Fläche soll den Anwohnern vorbehalten werden. Teilflächen können an das anliegende Gewerbe vermietet werden, wobei keine permanenten Einrichtungen erlaubt sind. Grundsätzlich sollten folgende Nutzungen möglich sein: Spielen, Gartennutzungen, Sitzen und Verweilen, Grillen oder Picnic, Tischtennis, Schach-/Mühlespiel, Wasserspiele..., wobei alle Nutzungen sowohl in der Sonne als auch im Schatten möglich sein sollten. Der Watterschutz ist zentral für die ganzjährige und -tägige Nutzung.

Für die erfolgreiche Etablierung des öffentlichen Raums ist der (Teil-)Erhalt des Daches essenziell. Um genügend Tageslicht auf dem öffentlichen Platz auch bei schlechtem Wetter und in der Dämmerung zu garantieren, muss geprüft werden, ob Hallenwände oder Teile des Daches entfernt oder transparent gestaltet werden sollten, wobei das Gerüst optimalerweise erhalten bleibt. Eine Bepflanzung des Hallen-Skeletts ist zu empfehlen und gewünscht. Durch die bauliche Öffnung der Z-Halle (Abtrag von Wänden und Dachteilen) wird die

Halle, welche bereits heute nicht vollständig umschlossen ist, zu einem attraktiven Teil der öffentlichen Freifläche. Können mit dem Erhalt der Halle die vom Bauherren gestellten, hohen Qualitätsanforderungen nicht erfüllt werden, oder wird keine Baubewilligung erteilt, ist im Gestaltungsplan festzuhalten, dass im Falle des Abbruchs für die Ersatzmassnahmen der Nachweis für die städtebauliche Qualität des Gesamtkonzepts erbracht werden muss.

Dieser offene Raum ist nicht an die Geschossfläche anrechenbar, da er der Öffentlichkeit dient. Eine Regelung, wie der Platz genutzt werden kann und was für das Erscheinungsbild wichtig ist, ist in einem Nutzungsreglement (vgl. Art. 26 der Bestimmungen des Gestaltungsplans) festzusetzen. Weitere Erläuterungen diesbezüglich sind im Kap. 3.4.4 aufgeführt.

Abb. 17 Baufeld 2, Testplanung pool Architekten, Zürich, November 2014 (ohne Massstab)



Baufeld G (Hobelwerk)

Der annähernd quadratische, unterkellerte Klinkerbau von 1904 mit eindrücklichem Dachstuhl beinhaltet heute das Hobelwerk. Diese Halle ist zu erhalten und in die künftige Bebauung zu integrieren. Gemäss Abklärungen vor Ort befindet sich der Klinkerbau in einem guten Zustand, so dass dieser auch mit einem vertretbaren Aufwand erhalten werden kann (vgl. Anhang A4).

Diese Halle eignet sich auch künftig als grosszügiger Gewerbebau, welcher mit seiner direkten Lage an der Z-Halle diese bespielen kann. Durch einen allfälligen Einbau eines Zwischengeschosses kann die Halle für künftige Nutzungen optimiert werden.

3.2.4 Räume für Kinderkrippen, Kindergarten und Horte

Innerhalb des Planungsgebietes werden um die 150 Wohneinheiten geplant. Ein Grossteil davon wird für Familienwohnungen angedacht. Entsprechend ist es auch zweckmässig, Räume für die Kinderbetreuung vorzusehen und bereitzustellen.

3.2.5 Publikumsorientierte Nutzung

Gegenüber dem Quartierplatz (Baufeld F) sind publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren. Dies betrifft die beiden Baubereiche A und G. Durch die zusätzliche Festlegung von publikumsorientierten Nutzungen gegenüber dem Quartierplatz wird dieser weiter gestärkt und belebt.

3.2.6 Gestaltung

Mit dem Gestaltungsplan werden gegenüber der Regelbauweise erhöhte Anforderungen gestellt. Die Überbauung hat zu dem den Anforderungen gemäss § 71 PBG zu entsprechen.

Im gesamten Planungsgebiet sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen, sofern sie nicht begehbar sind. Die begrünten Flächen dienen einer ökologisch wertvollen, vielfältigen Vegetation und der Retention von Regenwasser. Dafür sind ausreichende Substratstärken notwendig.

Die Bauten sollen in sich stimmig sein. Es ist hingegen nicht das Ziel, durchgehend identische Bauten zu realisieren. Deshalb werden lediglich die wichtigsten Merkmale festgesetzt und damit Rahmenbedingungen geschaffen. Die detaillierte Gestaltung und Ausdehnung der Bauten wird erst in der weiteren Planung konkretisiert. In dieser sind die Grundsätze des PBG, der BZO sowie der vorliegenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Klinker

Die Bestandesbauten der ersten Generation, Hobelwerk und Hochkamin, sind Mauerwerke aus gelbem bis rötlichem Klinker. Dieses Element soll auch die künftige Bebauung prägen. Dadurch soll ein Wiedererkennungsmerkmal geschaffen werden. Es ist hingegen nicht die Absicht, dass bei jedem Baukörper zwingend Klinker zu integrieren ist. Möglichkeiten einer künftigen Gestaltung werden im Anhang A5 aufgeführt.

3.3 Erschliessung

3.3.1 Motorisierter Verkehr

Erschliessung

Das Planungsgebiet wird ab dem Hobelwerkweg über drei Anschlusspunkte erschlossen (Feinerschliessung). Im südlichen Bereich ist eine Erschliessungsstrasse vorgesehen, welche als Zu- / Wegfahrt zur Sammelgarage dient. Eine weitere Erschliessungsstrasse ist im nord-östlichen Bereich vorgesehen. Diese dient als zweiter Zugang in die Sammelgarage. Auch können Teile der oberirdischen Abstellplätze ab dieser erschlossen werden. Bei Bedarf kann diese künftig auch für die nördlich angrenzende Industriezone genutzt werden. So ist auch künftig die Erschliessung dieses Bereichs gesichert.

Parkierung

Die Berechnung der zulässigen Abstellplätze beruht gemäss Dienstanweisung betreffend Berechnung Parkplatzbedarf im Baubewilligungsverfahren (vom 2. Februar 2011, SR.08.344-4) auf der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs.

Entsprechend dieser ist für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze die massgebliche Geschossfläche (mGF) zu berücksichtigen. Für den approximativen Nachweis wurde die anrechenbare Geschossfläche (aGF) angenommen und der mGF gleichgestellt. Für den vorliegenden approximativen Nachweis ist

dies ausreichend. Im Baubewilligungsverfahren ist dies detaillierter aufzuzeigen. Gemäss den Erläuterungen zur Wegleitung unterscheiden sich die mGF und die aGF insbesondere diesbezüglich, dass die zum Wohnen und Arbeiten nutzbaren Räume in Dach- und Untergeschossen nicht mitgerechnet werden. Vorliegend können diese Faktoren hingegen vernachlässigt werden, da lediglich im Baufeld B mit einem Dachgeschoss (Attika) gerechnet wurde.

Gemäss einer Grobabschätzung anhand des vorliegenden Konzeptes sind für das Planungsgebiet zwischen 144 und 173 Abstellplätze bewilligungsfähig (vgl. Anhang A3). Ein detaillierter Nachweis kann hingegen erst im Baubewilligungsverfahren erbracht werden, wenn auch die Nutzungen bekannt sind.

Die Anzahl der Abstellplätze kann, durch die gute Lage nahe dem Bahnhof Oberwinterthur, problemlos minimiert werden (siehe auch Erläuterungen zum Mobilitätskonzept Kap. 3.3.4). Insbesondere für die Abstellplätze für Bewohner/innen scheint dies auch zweckmässig. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Anzahl der Abstellplätze für Bewohner/innen auf max. 0.6 Abstellplätze pro Wohneinheit beschränkt.

Gemäss dem Schemaplan (Anhang A3) wird ersichtlich, dass die Abstellplätze für Bewohner und teilweise auch für Beschäftigte problemlos in einer unterirdischen Sammelgarage realisiert werden können.

Die genaue Lage der oberirdischen Abstellplätze ist stark von der effektiven Bebauung abhängig. Aus diesem Grund werden drei Standorte im Plan bezeichnet, wo diese realisiert werden dürfen. Die genaue Lage sowie die Anzahl und Gestaltung der Abstellplätze ist hingegen mit der Baubewilligung aufzuzeigen. Insbesondere die Anzahl ist stark von der tatsächlich realisierten Nutzung abhängig. Die Standorte der Abstellplätze sind möglichst zusammengefasst anzuordnen.

3.3.2 Langsamverkehr

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird ein durchlässiges und attraktives Gebiet geschaffen. Das Planungsgebiet wird offen gestaltet. Dadurch erhält es eine einladende Wirkung. Bei der Erschliessung, handelt es sich jedoch in erster Linie um interne Erschliessungen weshalb die Bedeutung des Hobelwerkweges in Bezug zum Langsamverkehr gestärkt wird (vgl. auch die Schemata Langsamverkehr im Anhang A1).

3.3.3 Veloabstellplätze

Gemäss einer Grobabschätzung sind im Planungsgebiet rund 430 Veloabstellplätze vorzusehen (vgl. Anhang A3). Die genaue Anzahl und Lage der Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu klären. Bei der Realisierung von Ab-

stellplätzen ist auf die Bedürfnisse zu achten. Zu unterscheiden ist im Grundsatz zwischen Langzeit- (Bewohner und Arbeiter) und Kurzzeitaustellplätzen (Besucher und Kunden). Bei der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass insbesondere die Kurzzeitaustellplätze sehr einfach und rasch zugänglich sind.

3.3.4 Mobilitätskonzept

Wie aus dem Kap. 3.3.1 zu entnehmen ist, wird der minimale Parkplatzbedarf für die Bewohner massgebend unterschritten, was gemäss Dienstanweisung vom 2. Februar 2011 (SR.08.344-4) die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts erfordert. Mit einem Mobilitätskonzept soll einerseits der Nachweis erbracht werden, dass der zu erwartende Bedarf an Parkplätzen geringer ist als das geplante Angebot. Negativen Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke oder andere Parkieranlagen (Fremdparkierung) können dadurch entgegengewirkt werden. Andererseits soll damit das Ziel verfolgt werden, die Nutzer zu einem nachhaltigen Verkehrsverhalten zu motivieren.

Die Voraussetzungen für eine sogenannte autoarme Nutzung sind beim vorliegenden Standort günstig:

- Zentrale Lage;
- Wichtige Zielorte liegen in Fuss- bzw. Velodistanz (Arbeitsplatzgebiete, Schulhaus, Einkaufsmöglichkeiten, Naherholungsgebiete);
- Optimale Anbindung an den öffentlichen bzw. Fuss- und Veloverkehr (vgl. auch Kap. 4.1.3);
- Heute bereits stark ausgelastetes Strassennetz.

Als Planungshilfe für die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzeptes kann das Merkblatt der Stadt Winterthur «Mobilitätskonzept und Controllingbericht für autoarme Wohnsiedlungen» beigezogen werden. Die nachfolgend aufgelisteten Massnahmen eignen sich für den vorliegenden Standort und sind somit im Mobilitätskonzept zu behandeln. Die Tabelle ist dabei nicht als abschliessend zu betrachten.

Tab. 2 Massnahmenpaket Areal Kälin & Co

Massnahme ¹⁾	Beschrieb
Vermietungskonzept (K)	Im Vermietungskonzept wird aufgezeigt, welche Massnahmen die Eigentümerin vorsieht, um die Reduktion von Privatfahrzeugen zu erreichen
Verpflichtung im Mietvertrag (K)	Verpflichtung im Mietvertrag, kein Auto anzuschaffen
Vergünstigte öV-Tickets (K)	Wohnunternehmen tritt als Grosskunden auf und erhält dadurch vergünstigte öV-Tickets, welche wiederum an die Bewohner weitergegeben werden
Carsharing-Angebot (K)	Ausbau des bestehenden Angebots beim Bahnhof Oberwinterthur oder Neuschaffung von Parkplätzen auf dem Areal, Anbietung von vergünstigten Tarifen für alle Bewohner
Fuss- und Veloverkehr (K)	Neue Fusswegverbindungen sind gemäss komm. Richtplan vorgesehen, eine ausreichende Anzahl an Veloabstellanlagen und deren optimale Situierung ist verbindlicher Bestandteil des vorliegenden Gestaltungsplans

Information Beratung über öV-Angebot (B)	Information bzw. Beratung der Bewohner über das öV-Angebot wie Fahrplan, (Kombi-) Billette, usw.
Monetäre Parkplatzbewirtschaftung (B)	Erhöhung des Kauf- bzw. Mietpreises für Parkplätze
Veloreparaturen (B)	Anbietung von Veloreparaturwerkstätten auf dem Areal
2000-W-Gesellschaft (B)	Beschränkung des Energieverbrauchs pro Haushalt respektive Person

1) Bei Kernmassnahmen (K) handelt es sich gemäss dem Merkblatt der Stadt Winterthur um Massnahmen, welche das Mobilitätsverhalten hauptsächlich beeinflussen, wohingegen die Begleitmassnahmen (B) nur eine unterstützende Funktion übernehmen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verlangt die Dienstanweisung zudem den teilweisen Verzicht auf die Erfüllung der Parkplatzpflicht im Grundbuch anzumerken. Zudem ist die Einhaltung des Mobilitätskonzepts bei der Aufsetzung von Miet- und Kaufverträgen zu berücksichtigen.

3.3.5 Notzufahrt

Die Notzufahrten sind entsprechend dem konkreten Projekt festzusetzen. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Tragfähigkeit der Sammelgarage zu setzen. Auch ist es zweckmässig, beim «Hochhaus» frühzeitig mit der Stadt Abklärungen zu treffen. Entsprechend der Brandschutznorm (Art. 13) gilt ein Gebäude erst als Hochhaus ab einer Gesamthöhe von 30 m. Das Gebäude gilt somit gemäss dem Planungs- und Baugesetz als Hochhaus, jedoch nicht gemäss der Brandschutznorm der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen. Für die detaillierte Planung ist zudem die «Weisung betreffend Zugänge für die Feuerwehr» der Gebäudeversicherung Kanton Zürich dienlich.

3.4 Umgebung

3.4.1 Umgebungsgestaltung

Mit der ersten Bauetappe ist ein Umgebungskonzept zu erstellen, welches das gesamte Planungsgebiet des Gestaltungsplans umfasst. Damit werden bereits mit der ersten Bauetappe wichtige Eckpfeiler für das restliche Gebiet gesetzt. Dadurch kann gesichert werden, dass eine einheitliche Gestaltung geschaffen wird.

Da sich die Bebauung der verschiedenen Baufelder über Jahre hinweg zieht, ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine allfällige Anpassung zu ermöglichen. Dies sichert auch später noch eine zeitgemässe Gestaltung. Dennoch ist auch bei einer Überarbeitung darauf zu achten, dass ein stimmiger Aussenraum über das gesamte Gebiet geschaffen und erhalten wird.

3.4.2 Erschliessungsfläche, befestigt

Bei den Erschliessungsflächen handelt es sich um Aussenflächen mit öffentlichem Charakter. Diese Flächen dienen den unterschiedlichsten Bedürfnissen. In

erster Linie werden sie zur Erschliessung und Parkierung genutzt. Zudem sind diese auch als Aussenflächen für die umliegenden Bewohner vorgesehen. Dabei ist jedoch ein grosses Augenmerk auf allfällige Nutzungskonflikte respektive deren Sicherheit zu setzen.

3.4.3 Begegnungs- und Erholungsfläche

Die ausgeschiedenen Flächen dienen als Aussenraum schwergewichtig für die Anwohner. Zusammen mit dem Quartierplatz bilden diese Flächen den Begegnungs- und Erholungsraum der vorliegenden Siedlung. Diese sind entsprechend offen und hindernisfrei zu gestalten. Zugleich sind sie auch beschränkt für den motorisierten Verkehr zugänglich zu halten. So dienen diese teilweise als Notzufahrten oder allenfalls für Anlieferungen. Dies ist vor allem bei den gewerblichen Nutzungen notwendig.

Approximativer Nachweis der Spiel- und Ruheflächen

Gemäss Art. 74 BZO sind bei Mehrfamilienhäusern, welche Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern aufweisen, Kinderspielplätze oder Ruheflächen herzurichten. Deren Grundfläche muss mindestens 3 m² je Wohnraum betragen.

Gemäss vorliegendem Konzept werden 157 Wohnungen mit rund 490 Zimmern vorgesehen. Entsprechend ist es notwendig, eine Fläche von rund 1'500 m² für Spiel- und Ruheflächen bereitzustellen.

Mit dem Gestaltungsplan werden total Flächen für die Anwohner von über 2'000 m² gesichert. Dies beinhaltet Teile der «Erschliessungs- und Begegnungsfläche» wie auch des «Quartierplatzes». Die detaillierte und altersgerechte Gestaltung dieser Flächen ist hingegen im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Für die weitere Planung und Gestaltung dieser Flächen ist das Merkblatt «Spiel- und Ruheflächen» der Stadt Winterthur dienlich.

3.4.4 Quartierplatz

Die Z-Halle als Quartierplatz übernimmt eine zentrale Funktion in der gesamten Überbauung. Der Quartierplatz hat öffentlichen Charakter, vergleichbar mit einem städtischen Platz. Der gesamte Quartierplatz muss entsprechend gestaltet werden und dauernd öffentlich zugänglich bleiben. Der Platz soll durch diverse Anlässe und Nutzungen wie Quartieranlässe, Markt oder als Aussenflächen des Gewerbes genutzt und belebt und bespielt werden. Der Hauptzugang zur Einstellhalle liegt hier.

Dieser bildet einen wichtigen Bestandteil der Spiel- und Ruheflächen des Quartiers. Dieser Platz dient allen Anwohnern und soll im Eigentum der umliegenden Baufelder belassen werden.

Damit eine ansprechende Gestaltung des Quartierplatzes auch langfristig gewährt werden kann, ist ein Nutzungsreglement zu erstellen. In diesem ist detailliert zu regeln, welche für Nutzungen und Veranstaltungen auf dem Quartierplatz zulässig sind. So ist zu klären, wie stark dieser Raum beispielsweise für Aussenverkaufsflächen genutzt werden kann. Zugleich ist detailliert aufzuzeigen, wie die diversen Nutzungen zu integrieren sind. So sind die gestalterischen Anforderungen beispielsweise an Werbetafeln, Verkaufsstände, Waren- auslagen oder Sitzflächen zu definieren.

Ein Teil der Fläche darf vermietet werden. Insbesondere in diesen Fällen ist es wichtig zu beachten, dass lediglich mobile respektive temporäre Nutzungen zulässig sind. Es ist somit nicht möglich, dass eine vermietete Fläche eingezäunt wird.

Als Planungshilfe für die Ausarbeitung eines Nutzungsreglements kann das Reglement «Nutzung des öffentlichen Raums in der Altstadt Winterthur» beigezogen werden.

3.4.5 Privater Aussenraum

Viele der geplanten Wohnungen werden für Familien vorgesehen. Entsprechend sind auch private Aussenräume wichtig. Diese sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen oder in den speziell bezeichneten Flächen. Diese Flächen sind grundsätzlich so angeordnet, dass möglichst keine Konflikte mit anderen Nutzungen entstehen.

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. Auch ist es das Ziel der Bauherrschaft, eine 2000-Watt-Kompatible Überbauung zu realisieren. Damit wäre der von der Stadt angestrebte Klimaschutz erfüllt.

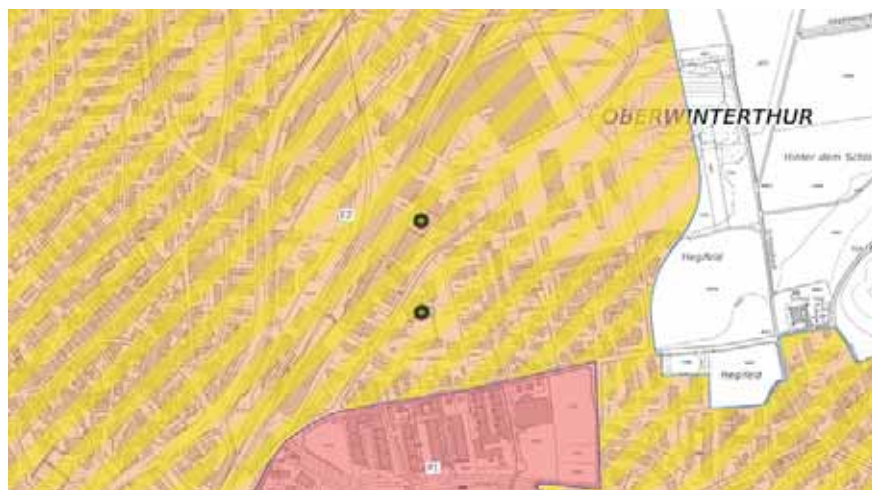
Gemäss Stadtratbeschluss sind für alle Planungs- und Baubewilligungsverfahren, bei denen die Ausnützung gemäss Regelbauweise überschritten wird, der SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040), der Minergie-P®-Standard oder dem Minergie-P®-Standard vergleichbare Standards verbindlich. Dies betrifft unter anderem auch Arealüberbauungen mit Ausnützungsbonus.

Die Baufelder sind wärmetechnisch gemäss Energieplan² zu erschliessen. Nach aktuellem Stand ist das Gebiet für «ortsgebundene niederwertige Abwärme und Umweltwärme» vorgesehen.

² Kommunalen Energieplan Winterthur, genehmigt am 21. November 2013

Tab. 3 Energieplan, stadtplan.winterthur.ch
(ohne Massstab)

-  Ortsgebundene niederwertige
Ab- und Umweltwärme
 bestehende Holzfeuerung
(>100 kW)



3.6 Schlussbestimmungen

3.6.1 Inkrafttreten

Der Stadtrat bestimmt, gestützt auf Art. 77 BZO, den Zeitpunkt des Inkrafttretens nach der kantonalen Genehmigung.

4 Nachweise

4.1.1 Freiflächenziffer

Gemäss Art. 57 BZO sind in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung eine Freiflächenziffer von mindestens 20 % einzuhalten. Gemäss § 257 PBG können offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten angerechnet werden. Die FFZ möchte primär Flächen für die Erholung, also nicht nur Grünflächen, sichern. Folglich können beispielsweise Flächen wie Tennisplätze, Gartensitzplätze, Gartenwege und asphaltierte Spielflächen angerechnet werden.

Über das gesamte Gebiet wird aufgrund der Testplanung eine Freiflächenziffer von rund 30 % erreicht. Die angerechneten Flächen sind im nachfolgenden Schema ersichtlich. Teilweise werden gemäss nachfolgendem Nachweis Flächen nur zu 50 % angerechnet. Diese Flächen sind teilweise überdeckt oder dienen zugleich der Erschliessung. Da diese jedoch auch dem Aufenthalt und zur Begegnung im Quartier dienen, werden diese zur Hälfte angerechnet.

Approximativer Nachweis

- Grundstücksfläche: 15'355 m²
- Freiflächen (gem. §257): 4'650 m²
- Freiflächenziffer: ca. 30 %

Abb. 18 Schema der Freiflächen | pool Architekten, Zürich, 3.6.2015 (ohne Massstab)

- Freiflächen (100 %)
- Freiflächen (50 %)



4.1.2 Umrechnung Baumassenziffer / aGF

Die Regelung im Areal erfolgt über die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen, welche in Anlehnung an § 255 PBG definiert wurden. Flächen gemäss § 10 ABV müssen nicht angerechnet werden. Die maximale Geschossfläche ist den einzelnen Baufeldern zugeordnet. Es wird zugleich unterschieden zwischen Wohn- und Gewerbenutzung. Dadurch wird gesichert, dass nicht nur Wohnen oder Gewerbe realisiert werden. Es soll eine gut durchmischte Siedlung geschaffen werden.

Mit dem Gestaltungsplan ist vorgesehen, dieselbe Baumasse zu realisieren, welche auch nach Regelbauweise (inkl. Gewerbebonus Art. 57 BZO) sowie dem Arealüberbauungsbonus (Art. 64 BZO) möglich ist. Gemäss Regelbauweise darf somit total eine Baumasse von rund 69'000 m³ realisiert werden.

Tab. 4 Berechnung der Baumasse nach Regelbauvorschriften

W4G		Baumasse	
		Wohnen und/oder Gewerbe	Gewerbebonus
Grundstücksfläche (exkl. I1)	15'355 m²		
Baumassenziffer nach BZO	3.4	52'207.0 m³	
Gewerbeerleichterung	20 %¹	–	10'441.4 m³
zulässige Baumasse		52'207.0 m³	10'441.4 m³
Gestaltungsplanbonus (Arealbonus)	10 %	5'220.7 m³	1'044.1 m³
Baumasse inkl. Arealbonus		57'427.7 m³	11'485.5 m³
Dienstbarkeiten		-2'897 m³	3'012.0 m³
Zulässige Baumasse		54'530.7 m³	14'497.5 m³

Die Testplanung basiert auf der Baumassenziffer nach Regelbauweise inklusive dem Gewerbe- und dem Arealbonus. Auf dieser Grundlage wurde die anrechenbare Geschossfläche (gerundet) definiert. Im Anhang A6 ist die detaillierte Umrechnung ersichtlich.

4.1.3 Qualität der öV- | Langsamverkehrserschliessung

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Fussdistanz (ca. 300 m) zum Bahnhof Oberwinterthur mit direkten Verbindungen nach Zürich, Schaffhausen und Frauenfeld. Die angrenzenden Bushaltestellen komplettieren das gute öV-Angebot (gemäss dem «Plan der Reduktionsgebiete» der Stadt Winterthur vom 16. September 2013 ist das Planungsgebiet der Kategorie B zugeordnet).

Das umliegende Langsamverkehrsnetz weist derzeit noch einige Netzlücken auf. Die Realisierung der geplanten Radroute und des Fusswegs durch oder angrenzend an das Planungsgebiet würde zu einer markanten Verbesserung u. a. zur direkten Erreichung des Bahnhofs Oberwinterthur und des neuen Zentrums Neuhegi-Grüze beitragen.

4.1.4 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 das Planungsgebiet nicht betroffen.

4.1.5 Naturgefahrenkartierung

Gemäss der aktuellen Naturgefahrenkarte ist das Planungsgebiet nicht von Naturgefahren betroffen. Diese Karte befindet sich zur Zeit in Revision.

4.1.6 Gewässerschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt vollumfänglich im Gewässerschutzbereich A_u 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.

4.1.7 Interessenlinie der SBB

Innerhalb der Interessenlinie SBB (Art. 18q ff. EBG) sind geplante Ausbauvorhaben der SBB sowie der dazu einzuhaltende Abstand berücksichtigt. Die Interessenlinie entspricht der mutmasslich künftigen Parzellengrenze. Es können städtische Tiefbauvorhaben bis an die Linie projektiert und erstellt werden. Die Interessenlinie wird nicht formell festgelegt und kann sich aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ändern. Sie ist vor jedem Projektierungsstart zu verifizieren. Der aktuelle Abstand der Interessenlinie ist im Plan als Hinweis aufgeführt.

4.1.8 NIS

Nordwestlich des Planungsgebiets führt eine Eisenbahnlinie der SBB (Winterthur – Konstanz) sowie eine Hochspannungsleitung vorbei. Im vorliegenden Fall handelt es sich um bereits eingezontes Land. Damit gelten nicht die vorgeschriebenen Anlagegrenzwerte sondern die Immissionsgrenzwerte für Orte mit empfindlicher Nutzung.

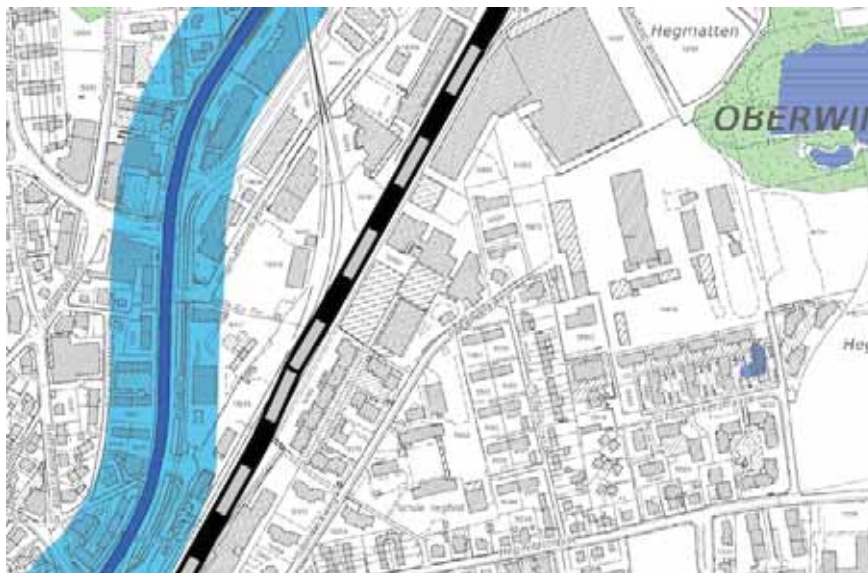
Der Immissionsgrenzwert von 300 μ T bei Bahnstrom wird ausserhalb des Bahngeländes überall eingehalten. Alle Fahrleitungen der Bahnen sind bezüglich NIS so saniert worden, indem oben an den Masten ein Leiterseil ohne Isolatoren angebracht wurde³. Der Anlagegrenzwert von 1 μ T wird auf der vorliegenden Strecke (stark belastete Strecke, > 200A) ab einer Distanz von 30 m eingehalten.

Gegenüber der Hochspannungsleitung (132 kV Übertragungsleitung) wird durchgehend ein Abstand von mindestens 17.5 m eingehalten. Gemäss Angaben der SBB AG (Abt. Infrastruktur) wird der Anlagegrenzwert ab 15 m eingehalten. Insofern sind die massgeblichen Immissionsgrenzwerte bei weitem eingehalten.

4.1.9 Chemie-Risikokataster

Die Eisenbahn ist eine relativ schwache Gefährdung. Es ist mit Transportmengen von Gefahrgut zwischen 0 und 100'000 Tonnen pro Jahr zu rechnen. Für das Planungsgebiet hat dies keine Einschränkungen.

Abb. 19 Chemie-Risikokataster, gis.zh.ch (ohne Massstab)



³ Stromanlagen und NIS / Meldepflicht von Bauvorhaben im NIS-Korridor, Baudirektion Kanton Zürich,

4.1.10 Lärm

Lärmschutzrechtliche Vorgaben

Das Areal (Parz. Nr. 2/16'802) liegt in der Wohn- und Gewerbezone (WG). Eine kleine Fläche soll von der Industriezone in die Wohn- und Gewerbezone umgezont werden. Gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur gelten in der WG-Zone die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Da die Überbauung des Areals mit einem Gestaltungsplan erfolgt, wird gemäss kantonaler Praxis die Empfindlichkeitsstufe für jedes Baufeld nutzungskonform festgelegt. Für die Anwendung der Belastungsgrenzwerte der ES III in einem Baufeld müssen im Gestaltungsplan minimale Gewerbeanteile von 20 bis 25 % im Sinne eines Schwellenwerts verbindlich festgelegt werden.

Das Areal wird als hinreichend erschlossen erachtet. Somit gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) als massgebende Belastungsgrenzwerte:

Tab. 5 Immissionsgrenzwerte gemäss Anhang 4 LSV

Immissionsgrenzwert	Wohnen	Betrieb
ES II am Tag	60 dB(A)	65 dB(A)
ES II in der Nacht	50 dB(A)	55 dB(A)
ES III am Tag	65 dB(A)	70 dB(A)
ES III in der Nacht	55 dB(A)	60 dB(A)

Für lärmempfindliche Betriebsräume gelten gemäss Art. 42 Lärmschutzverordnung (LSV) in der ES II und ES II um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte.

Emissionsquellen

Die Lärmbeurteilung erfolgt hinsichtlich der von der Eisenbahn ausgehenden Emissionen. Die von der Kopitsis Bauphysik AG durchgeführten Lärmberechnungen beruhen auf dem Daten des Emissionsplans 2015. Es wurden die Emissionen der Bahnlinien Winterthur Nord - Romanshorn und Oberwinterthur - Etzwilen West berücksichtigt.

Resultate Lärmberechnung

Die Bahnlärmimmissionen sind mit der Software CadnaA berechnet worden. Die Berechnungen ergeben folgende Resultate:

- die IGW der ES II für lärmempfindliche Wohnräume werden in den Baufeldern B und C an der bahnseitigen Fassade am Tag um max. 3 dB(A) und in der Nacht um max. 4 dB(A) überschritten;
- die IGW der ES III sind für lärmempfindliche Wohnräume überall eingehalten;
- die IGW für lärmempfindliche Betriebsräume sind bereits in der ES II eingehalten (Betriebszuschlag gemäss Art. 42 LSV).

Die berechneten Beurteilungspegel für den Tag und die Nacht sind in den Abb. 20 und Abb. 21 ersichtlich:

Abb. 20 Beurteilungspegel Bahnlärm Tag, Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen, 16.10.2014 (ohne Massstab)

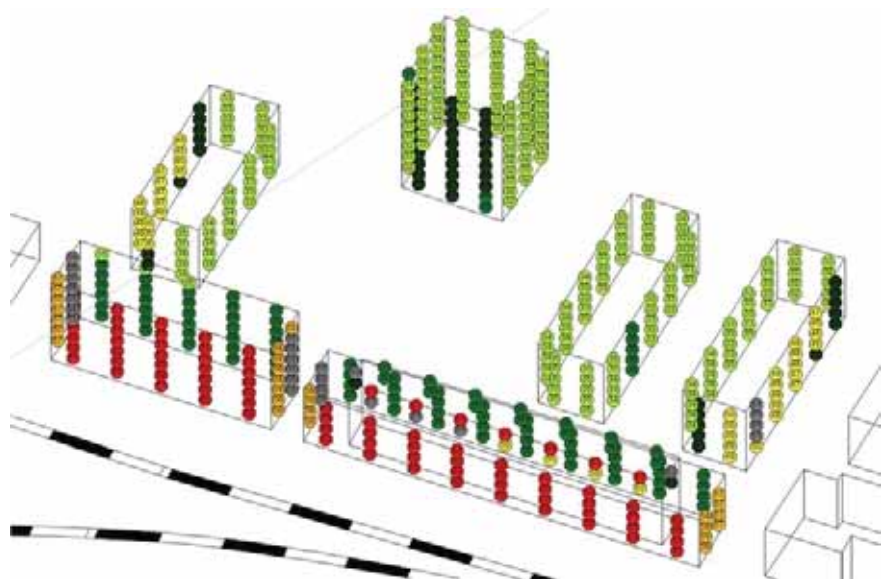
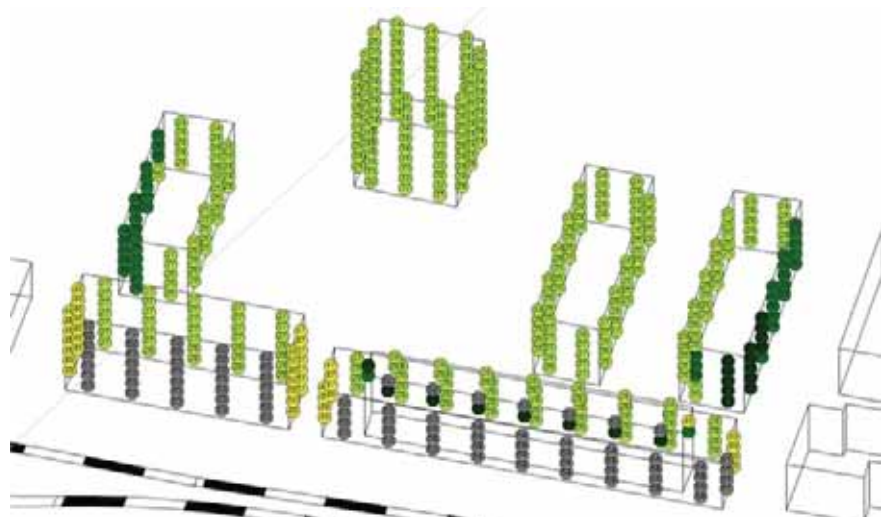


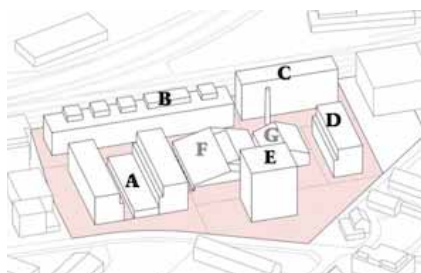
Abb. 21 Beurteilungspegel Bahnlärm Nacht, Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen, 16.10.2014 (ohne Massstab)



Massnahmen

In den Baufeldern B und C wird voraussichtlich ein geringerer Gewerbeanteil als die für die Anwendung der ES III als Schwellenwert erachteten 20 bis 25 % realisiert. Nachfolgend sollen deshalb Massnahmen zur Prüfung der Machbarkeit aufgezeigt werden, mit welchen die IGW der ES II an jedem Fenster eines allfälligen Wohnraumes eingehalten werden kann.

Abb. 22 Durchgestreckte Wohnungsgrundrisse in
Baufeld C



Massnahmen Baufeld C

Im Baufeld C sind als Massnahme durchgestreckte Wohnungsgrundrisse denkbar. Zudem lassen sich lärmempfindliche Räume über die Seitenfassade belüften:

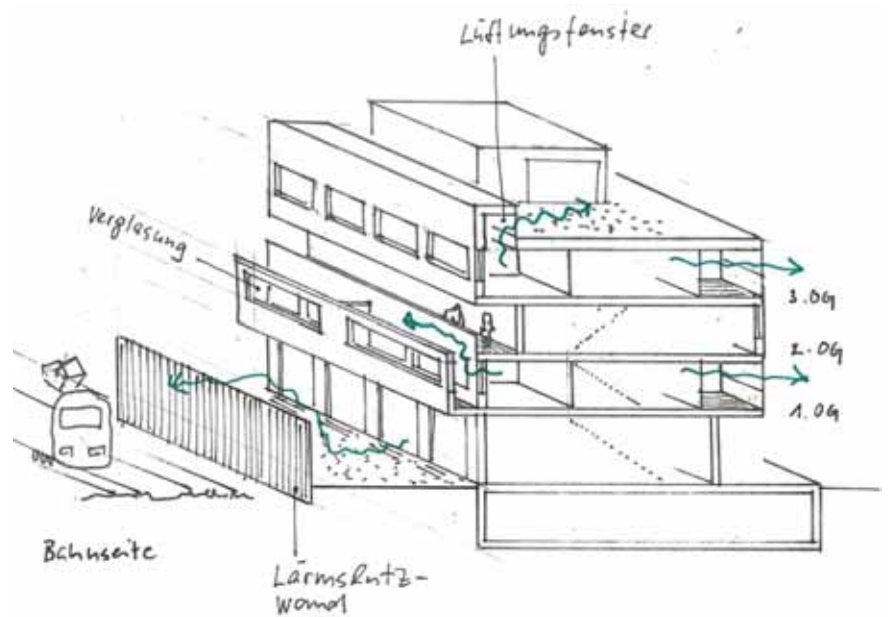
Bahnseite



Massnahmen Baufeld B

Aus architektonischer Sicht besteht das Interesse, in Baufeld B auf beide Fassadenseiten Wohnräume anzuordnen. Eine schmale Gebäudeform, die durchgestreckte Räume ermöglichen würde, soll hier im Grundsatz vermieden werden. Stattdessen ist vorgesehen, mit anderen baulichen und gestalterischen Massnahmen zu reagieren:

Abb. 23 Übersicht Massnahmen im Baufeld B



Verglasung (vorgelagerte teil-verglaste Front):

- Wird die Situation eines nutzbaren verglasten Hofes geschaffen (mit ausreichender Tiefe, > 2.0 m), lassen sich mit einer solchen Massnahme die Belastungsgrenzwerte am dahinterliegenden Fenster einhalten.
- Wird der verglaste Hof nach oben hin offen ausgestaltet, führt das Fenster dahinter gefühlt ins Freie.

Bahnseitige Loggien:

Anstelle der vorgeschlagenen Verglasung besteht die Möglichkeit einer Belüftung lärmempfindlicher Räume über bahnseitige angeordnete Loggien:

- Eine Frontloggia bringt eine Lärmreduktion von rund 3 dB(A), wenn sie im Sinne einer Lärmschutzmassnahme ausgestaltet wird (schalldichte Brüstung mit mind. 1.0 m Höhe, schallabsorbierende Loggiadecken).
- Mit dieser Massnahme bleibt eine Grenzwertüberschreitung von rund 1 dB(A) in der Nacht bestehen, für welche eine Ausnahmeregelung gelten gemacht werden muss.

Belüftung über abgewandte „Dachfenster“:

- Die Belüftung lärmempfindlicher Räume könnte im 3. OG über ein vom Bahnlärm abgewandtes Dachfenster erfolgen, welches sich mechanisch öffnen lässt.

- Bei dieser Massnahme muss das Fenster zwingend auf einen nutzbaren Aussenraum führen (bspw. zugängliche Dachterrasse), der zur selben Wohnung gehört).

Lärmschutzwand:

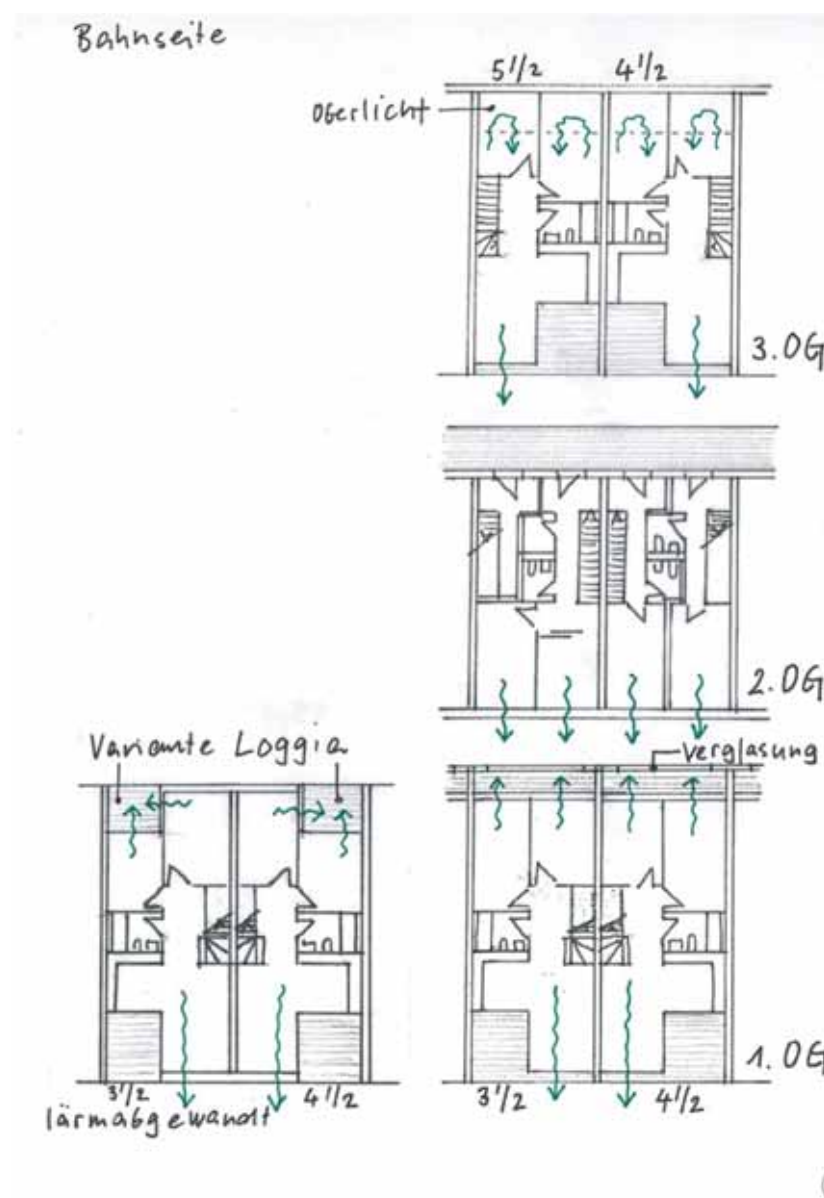
- Ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen, ist die Erstellung einer Lärmschutzwand zu prüfen. Diese ist bei gewerblichen Nutzungen aufgrund des Betriebszuschlags (gemäss Art. 42 LSV) nicht notwendig.
- Sie kann aber vor allem auch zum Schutz des Aussenraums Sinn machen (ruhigerer Aussenraum).
- Es ist auf eine vertragliche Wandhöhe zu achten (bspw. 1.5 m).

Ausnahmebewilligungen:

Im Sinne einer Ausnahmeregelung kann für einzelne Räume eine Bewilligung trotz einer Grenzwertüberschreitung am Fenster erteilt werden. Voraussetzungen dafür sind folgende:

- die Wohnung muss über eine ruhige Wohnungsseite und über ruhigen Aussenraum (bspw. Loggia/Balkon auf der lärmabgewandten Seite) verfügen;
- die Mehrheit der lärmempfindlichen Räume in einer Wohnungseinheit muss über ein Fenster mit eingehaltenem Grenzwert verfügen.

Abb. 24 Mögliche Wohnungsgrundrisse in Bau-
feld B



Fazit

Basierend auf der vorangegangenen Machbarkeitsprüfung lässt sich festhalten, dass bei einer vorwiegenden Wohnnutzung mit der Umsetzung geeigneter Massnahmen auch die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II möglich erscheint. Zudem würde die Möglichkeit für eine Ausnahmebewilligung für einzelne Wohnräume bestehen.

4.1.11 Zivilschutzbaute (Dienstbarkeit bis 2081 S. 53)

Im östlichen Bereich des Planungsgebiets besteht ein grosser Schutzraum. In diesem sind die Pflichtschutzräume für den Betrieb sowie öffentliche Schutzplätze untergebracht. Dieser Schutzraum kann bestehen bleiben, solange das Baufeld E nicht überbaut wird. Bei einer Überbauung ist zu klären, ob der Schutzraum weichen muss. Dies ist im konkreten Fall mit dem Zivilschutzamt der Stadt Winterthur zu regeln.

4.1.12 Nachweise zum Hochhaus Baufeld E

Gemäss § 282 PBG gelten Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m als Hochhäuser. Sie sind nur gestattet, wo die BZO sie zulässt. Gemäss Art. 72 BZO können mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates in Sonderbauvorschriften oder in einem Gestaltungsplan Hochhäuser zugelassen werden.

Die Nachbarschaft darf durch die Erstellung von Hochhäusern nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden (§ 284 Abs. 4 PBG / § 30 all-gemeine Bauverordnung).

Gemäss vorliegendem Nachweis des 2-h-Schattens wird ersichtlich, dass die Nachbargrundstücke mit einem Vergleichsprojekt, welches einer Überbauung gemäss Bau- und Zonenordnung (inkl. Arealbonus) entspricht, nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ein detaillierter Nachweis muss hingegen beim Vorliegen eines konkreten Projektes mit der Baueingabe erbracht werden.

Abb. 25 Nachweis 2-h-Schatten | pool Architekten, Zürich, 13.5.2015 (ohne Massstab)

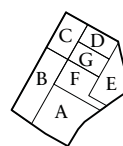
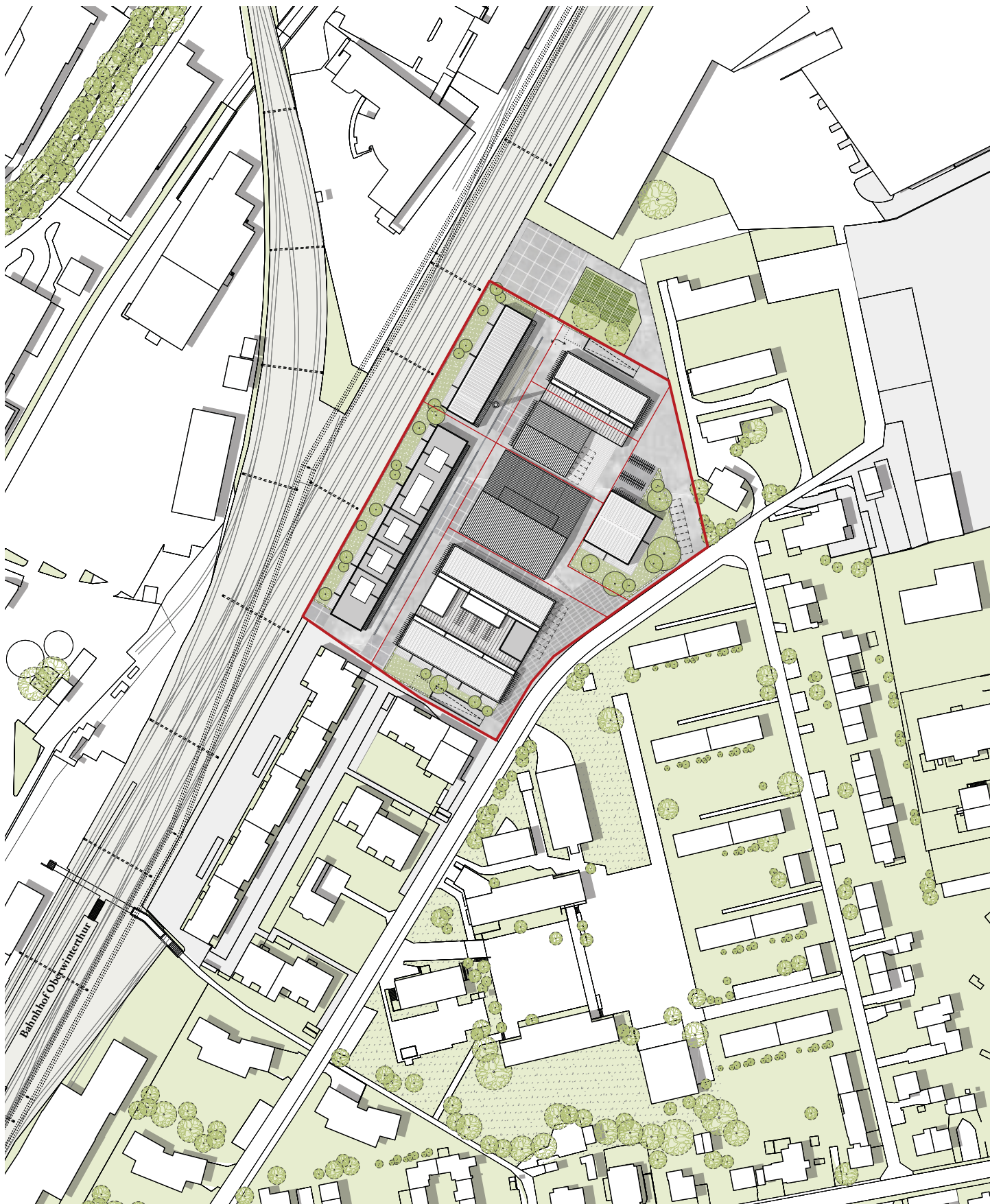
- 2-h-Schatten Hochhaus (30 m)
- 2-h-Schatten Referenzbau (21.3 m)



Anhang

-
- A1 Umgebung
 - A2 Bebauung
 - A3 Parkierung
 - A4 Lärm
 - A5 Bestand
 - A6 Gestaltung
 - A7 Umrechnung Baumasse - aGF

A1 Umgebung



Umgebungsplan

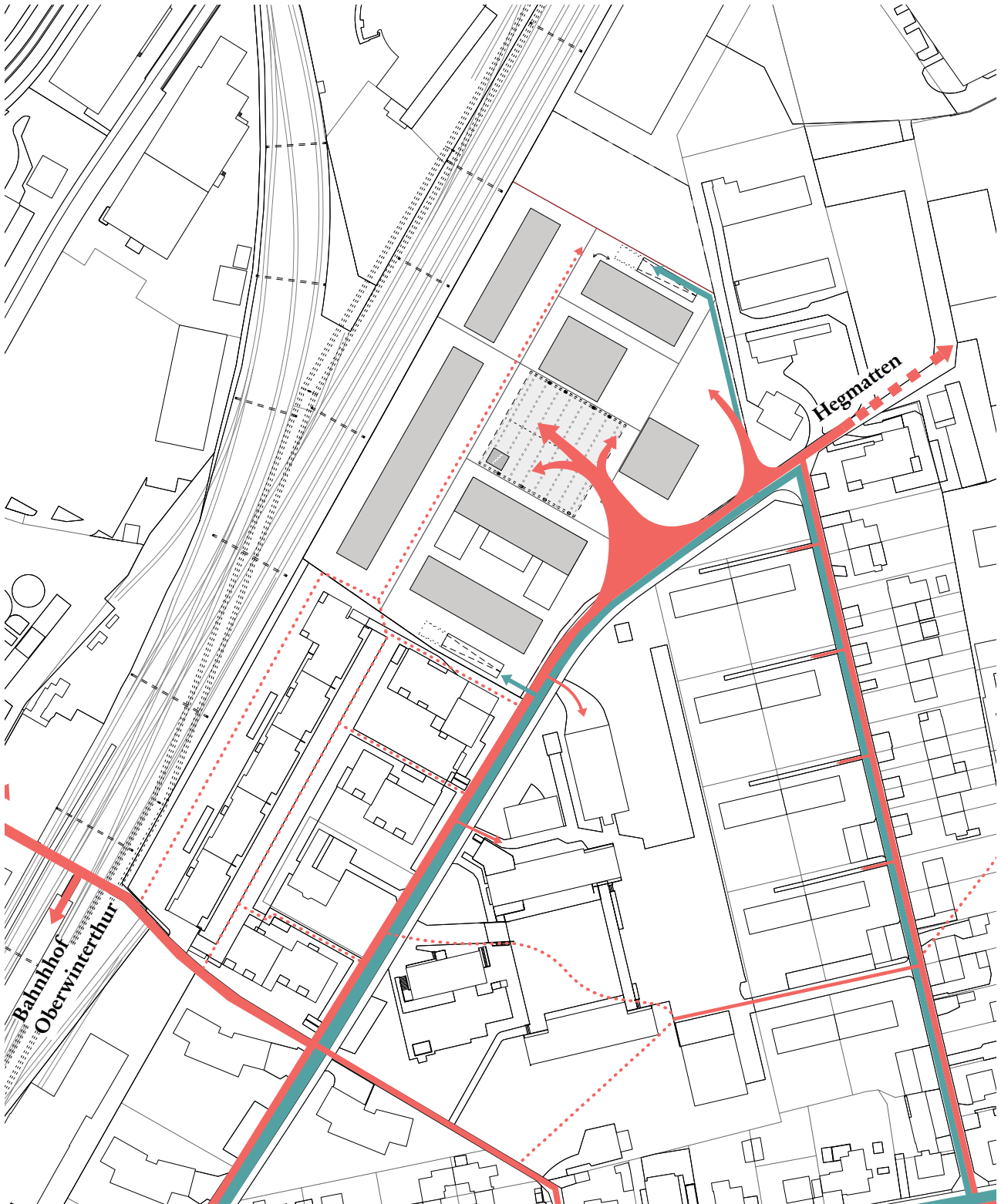
Gestaltungsplan Areal Kälín & Co, Oberwinterthur

1:2'000

pool Architekten • Bremgartnerstrasse 7 • 8003 Zürich

gez. LA/yal Format A4 Datum 17.06.2016

Langsamverkehr Quartier Testprojekt



Grundriss 1:2000

Die Bedeutung des Hobelwerkweges für den Langsamverkehr wird gestärkt.

- MIV
- Öffentlich Fussgänger/Fahrräder



Langsamverkehr Areal Testprojekt



Grundriss 1:1000

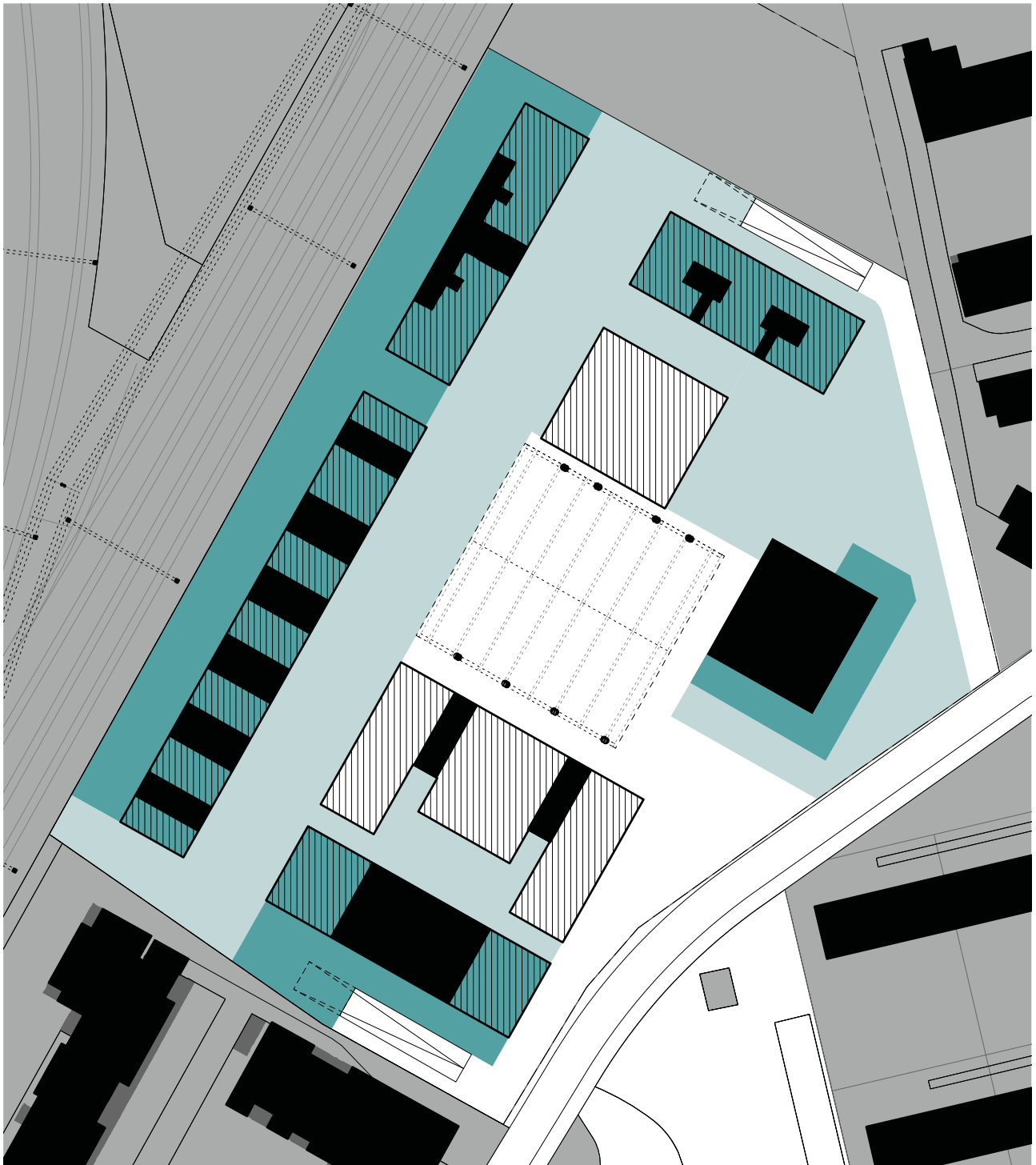
Die Z-Halle ist Dreh-und Angelpunkt des ganzen Areals. Die wichtigsten Erschliessungen führen durch diesen Raum. Die umliegenden Gebäude sind auf diesen Ort hin orientiert. Die Haupteerschliessung der unterirdischen Sammelgarage liegt im Bereich der Z-Halle.

- MIV
- Öffentlich Fussgänger/Fahrräder



A2 Bebauung

Schema Öffentlichkeit Testprojekt



	Aussenraum öffentlich		Gewerbe - öffentlich
	Aussenraum halb-öffentlich		Gewerbe - privat
	Aussenraum privat		privat

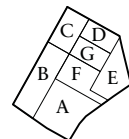


Nutzungsverteilung Erdgeschoss Testprojekt

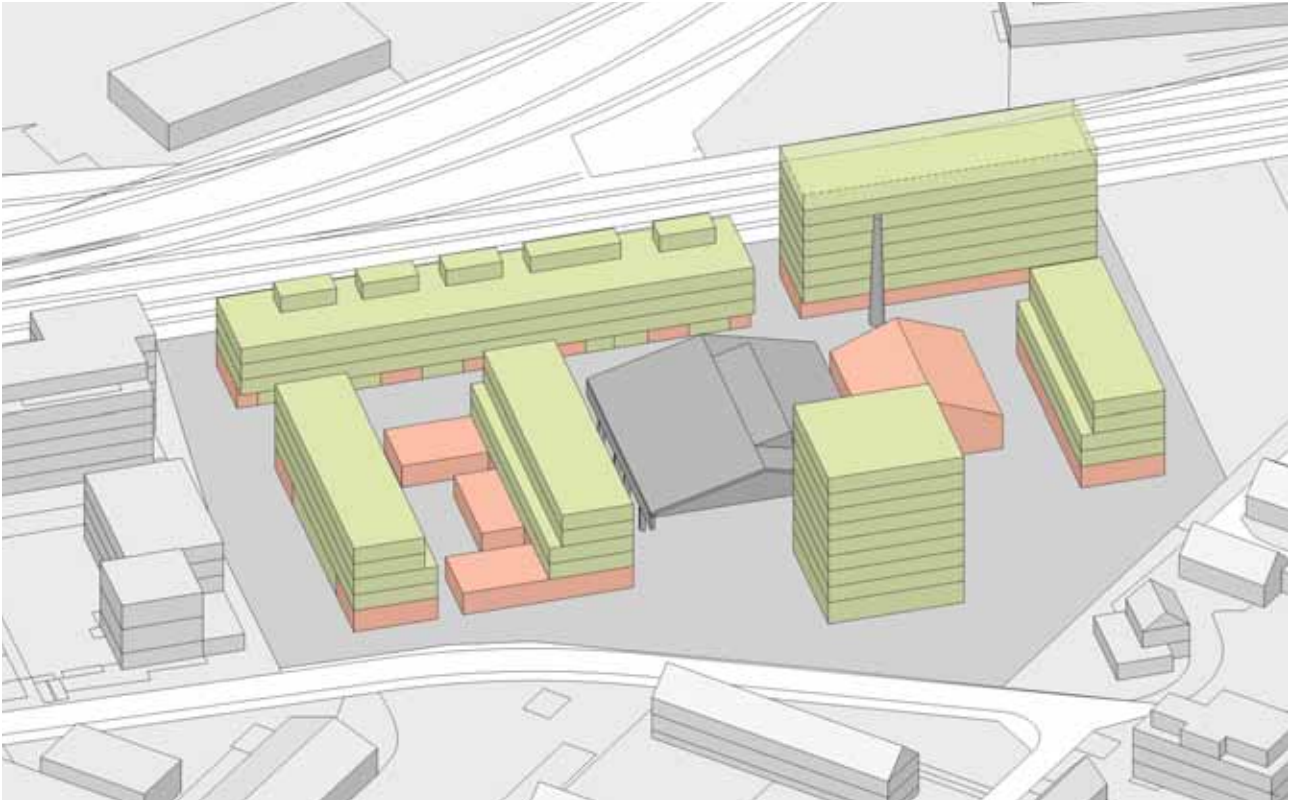


- mögliches Gewerbe
- Pflichtgewerbe
- Wohnen
- Nebennutzung Wohnen
- Erschliessung

0 10 50 100

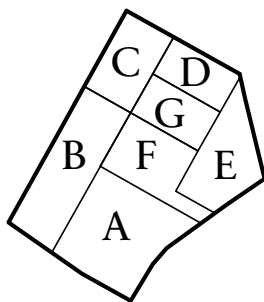


Geschossigkeit Testprojekt



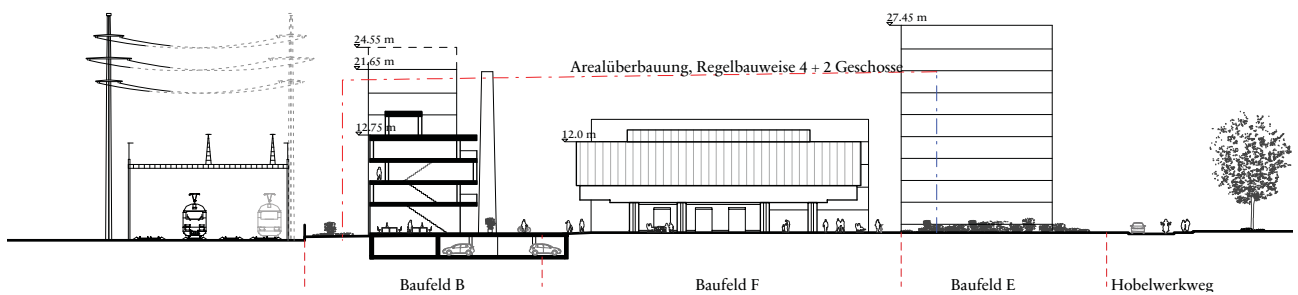
Axometrie Testprojekt mit Nutzungsverteilung

Wohnen Gewerbe

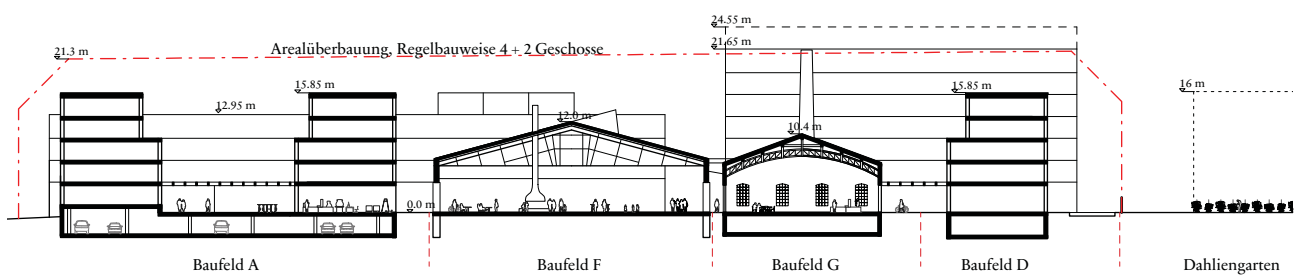


Benennung Baufelder

Schnitte Testprojekt



Schnitt quer 1:1000



Schnitt längs 1:1000

A3 Parkierung

Grundlagen Berechnung aus Testprojekt

Übersicht Wohnungsmix Testplanung pool

Baufeld	2 1/2	3 1/2	4 1/2	total
A	10	10	24	44
B	0	2	24	26
C	24	12	0	36
D	0	8	8	16
E	9	17	9	35
total Wohnungen	43	49	65	157
Total Zimmer	86	147	260	493

Übersicht Flächen Testplanung pool

Nutzung	m2 aGF
Wohnen	16673
publikumsorientierte Betriebe	1724
nicht publikumsorientierte Betriebe	1580
Total	19977

mGF: massgebliche Geschossfläche (= allen, dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räumen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, inkl. Erschliessung, Sanitärräume und Treppwände, exkl. Aussenwände)

Zur Vereinfachung wurden die aGF aus der Umrechnungstabelle (Umrechnung BM - aGF) mit der für die Parkplatzberechnung benötigten mGF gleichgesetzt.

Zusammenstellung Autoabstellplätze Testprojekt

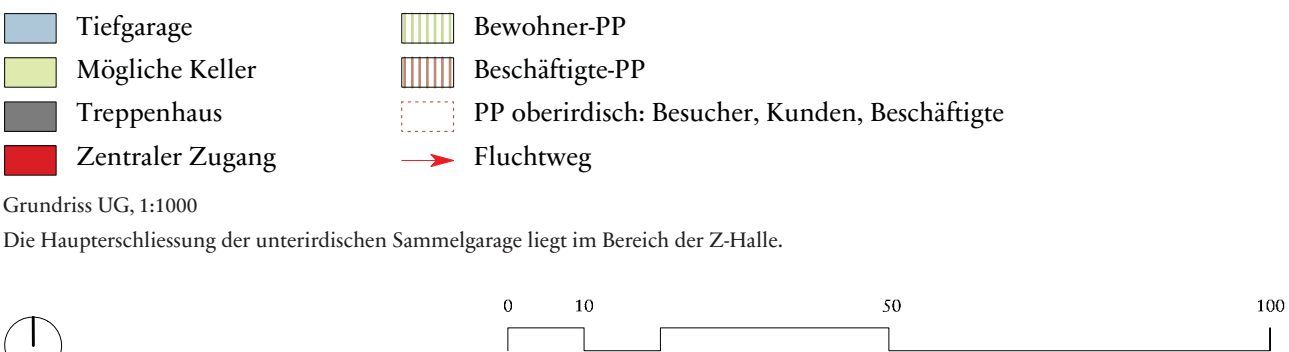
Autoparkplätze, Reduktionsgebiet B

Bewohner	Zielwert PP: 0.6PP/Whg	94
	<i>Bewilligungsfähige PP*</i>	114–140
Besucher	PP oberirdisch	8
	<i>Bewilligungsfähige PP*</i>	8–11
Beschäftigte	PP oberirdisch	7
	PP in UG	6
	<i>Bewilligungsfähige PP*</i>	13
Kunden	PP oberirdisch	9
	<i>Bewilligungsfähige PP*</i>	9
Total	Autoabstellplätze	124
	<i>Bewilligungsfähige PP*</i>	144–173

*Bewilligungsfähige PP

Gemäss Berechnungstool für heutige Berechnung der Parkplatzanzahl (Stand: 29. Oktober 2015)

(<http://bau.winterthur.ch/amt-fuer-staedtebau/bauvorhaben/parkplatzberechnung/>)



[Link zu den Berechnungsgrundlagen](#)

[Link zum ÖV-Güt Klassenplan](#)

Gütekategorie erkannt

Anzahl PP	
Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge (9)	- ...

	Min	Max
Bewilligungsfähige Anzahl Parkplätze		
Bewilligungsfähige Anzahl Bewohner-PP	114	140
Bewilligungsfähige Anzahl Beschäftigte-PP	13	13
Bewilligungsfähige Anzahl Besucher-PP (Wohnen)	8	11
Bewilligungsfähige Anzahl Kunden-PP	9	9
Bewilligungsfähige Anzahl PP		
Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge	144	173

mGF: massgebliche Geschossflä-

mgf: massgebliche Geschossfläche (= allen, dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räumen in Voll-, Unter- und Dachgeschoss, inkl. Erschliessung, Sanitäräume und Trennwände, exkl. Aussenwände). Aufgrund der vorliegenden Tabelle kann kein Rechtsanspruch auf die Anzahl zulässige Parkplätze erhoben werden. Massgebend ist die jeweilige Berechnung im Baubewilligungsverfahren.

pp - Massenhaftlicher Bedarf

Bewohner / Besuchende	Bewohner-PP	Besuchende-PP		Besucher-PP	Kunden-PP	
		min.	max.		min.	max.
80	114	140		8	11	
150			-			
200			-			
40			-			
10			-			
7			-			
80	7	7	7	7	7	
80	6	6	6	6	2	
150			-			
300			-			
250			-			
60			-			
			-			
			-			
			-			
	114	140	13	8	11	
				9	9	

(*) Grenzbedarf: Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden

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

Baupolizeiamt / Bauinspektorat / Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur

[151020](#) [DDBarachini1009](#) [Discostigmus1009](#) no content view 02.11.16 171

Zusammenstellung Veloabstellplätze Testprojekt

Bewohner	oberirdisch	291	
	Abstellplatz in Kellerabteil (+1m2)	159	450
	<i>Bewilligungsfähige PP min.*</i>		417
Beschäftigte	oberirdisch		17
	<i>Bewilligungsfähige PP min.*</i>		11
Kunden	oberirdisch		10
	<i>Bewilligungsfähige PP min.*</i>		3
Total	Veloabstellplätze		477
	<i>Bewilligungsfähige PP min.*</i>		431

*Bewilligungsfähige PP

Gemäss Berechnungstool für heutige Berechnung der Parkplatzanzahl (Stand: 29. Oktober 2015)

(<http://bau.winterthur.ch/amt-fuer-staedtebau/bauvorhaben/parkplatzberechnung/>)

A4 Bestand

Kälin & Co. AG

Privater Gestaltungsplan Areal Kälin & Co.

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Z-Halle (Zwischenhalle)

Die Z-Halle dient heute als überdachter Umschlagplatz des Gewerbeareals. Sie ist Dreh- und Angelpunkt des ganzen Areals.

Eine flache Satteldachkonstruktion mit 80cm hohen Holzträgern überspannt den 36m breiten Platz. Das Dach ruht auf zwei massiven Betonträgern welche von vier runden Stützen getragen werden. Oblichter gewährleisten eine gute Belichtung. Die angegliederten Bauten sind zur Halle hin geöffnet.

Der Boden besteht aus einer fugenlos gegossenen Betonplatte.

Baujahr	1993
Höhe	10,4 m
GF	1'367 m ²

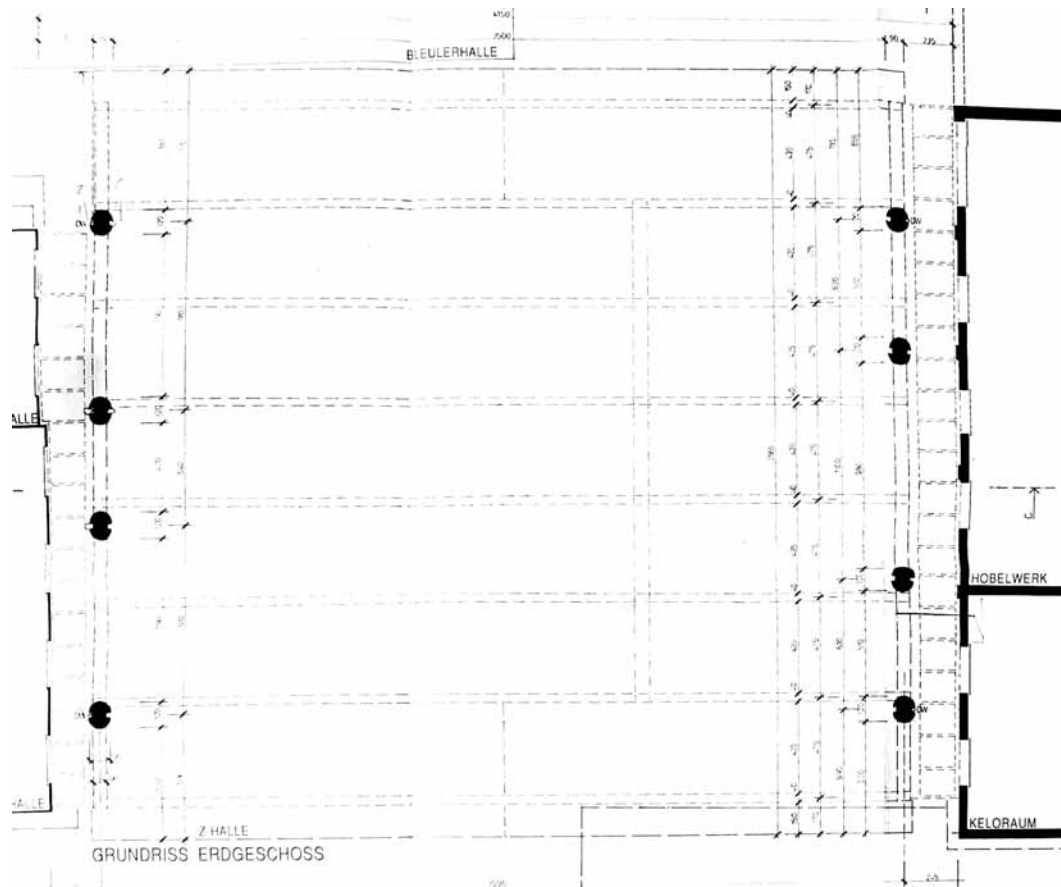


Untersicht Dachkonstruktion

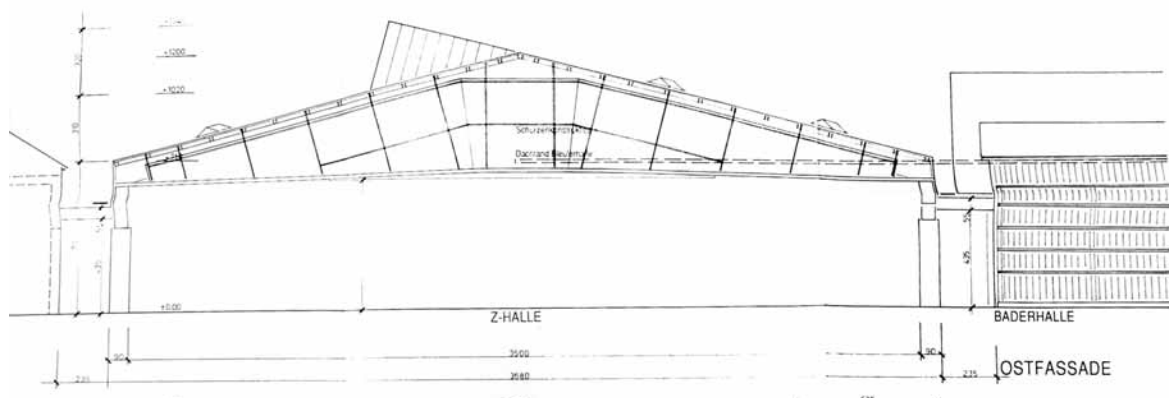


Bodenplatte Z-Halle





Grundriss Z-Halle



Ansicht Z-Halle



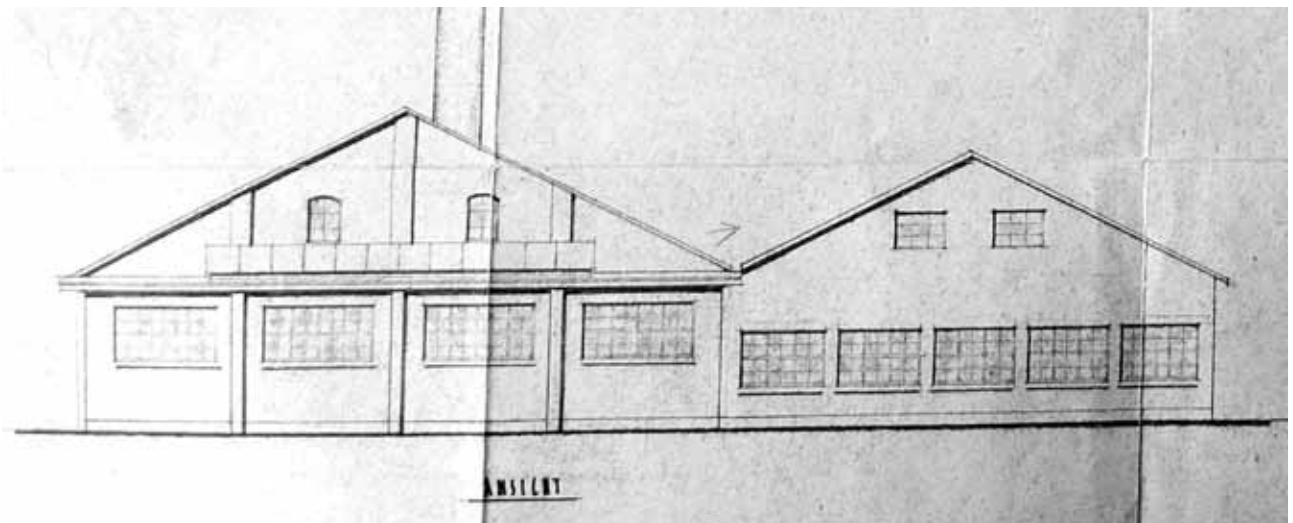
Hobelwerk und Kamin

Der annähernd quadratische, unterkellerte Klinkerbau mit bemerkenswertem Dachstuhl beinhaltet heute das Hobelwerk.

Das Sichtmauerwerk besteht aus gelbem Klinker, Fenstersimse und Stürze, sowie ein umlaufendes Fries sind mit rotem Klinker versehen.

Der ca. 21m hohe Kamin besteht aus rotem Backstein.

Baujahr	1904
Höhe	10,4 m
GF	487m ²



Ansicht Hobelwerk



Dachstuhl Hobelwerk



Hobelwerk



Klinkerfassade Hobelwerk



Zwischenraum Hobelwerk – Z-Halle

Beurteilung Hobelwerk



Zustandsbericht für das Betriebsgebäude der Firma Kälin + Co Hobelwerkstrasse 45 in Winterthur

Objekt-Teile: Hobelwerk + Hochkamin

Material der Fassade und Hochkamin: Sichtbacksteine

Baujahr des Gebäudes: 1904

Hochkamin

Der Hochkamin ist in einem sehr guten Zustand und erhaltenswert. Es weist keine Risse (durch Blitzeinschläge) auf. Lediglich am Kaminkopf, der stark verrusst ist, sind einige beschädigte Steine ersichtlich. Der Kamin steht sehr gerade, damit kann von einer sehr guten Fundation ausgegangen werden.

Hobelwerk

Die Gebäudehülle des Hobelwerkes ist in einem guten Zustand und erhaltenswert. Die Fassade weist an punktuellen Stellen „Gebrauchsspuren“ auf, die behoben werden können. Auf der Nordseite wo die angebaute Trocknungsanlage steht, müsste die Fassade wieder rekonstruiert werden, was auch problemlos machbar ist.

Fazit

Die Erhaltung dieser beiden Objekte ist lohnenswert. Es handelt sich um einen schönen Zeitzeugen aus der Industriegeschichte aus dem 19. Jahrhundert.

Ps: Wichtig wäre die Entnahme von speziellen Formsteinen des Zierkranzes beim allfälligen Abbruch des angrenzenden Heizungsgebäude.

A5 Gestaltung

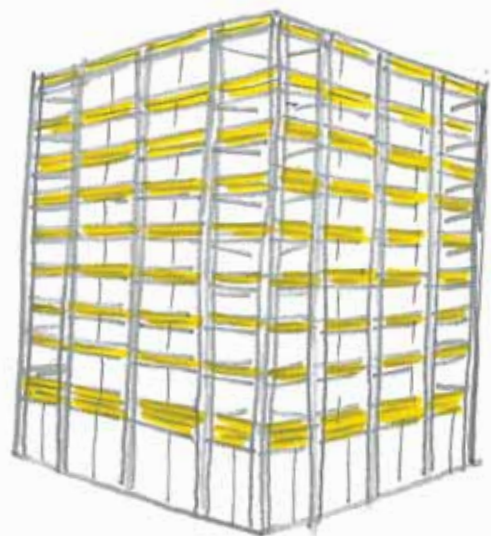
Skizzen Materialisierung



Baufeld A



Baufeld B



Baufeld E

Referenzen Klinker



Wohn- und Geschäftshaus Parkside Schlieren, Weber Brunner Architekten



Letzibach Teilareal C, Adrian Streich Architekten mit Loeliger Strub Architektur, vorgefertigte Betonrahmen mit Klinkerausfachung



vorgefertigte Klinker-Fassadenelemente,
Zentrum für Alterspsychiatrie
St.Pirminsberg – Pfäfers SG,
huggenbergerfries Architekten

A6 Umrechnung Baumasse - aGF

Nutzungsverteilung gemäss Testprojekt

Tabelle

Mögliche Baumasse gemäss BZO

		Baumasse			
		Gewerbe	Wohnen	Total	
		m ³	m ³	m ³	
Total		14498	54531	69028	

Zusammenstellung Baumasse - aGF Testprojekt pool

Baufeld A

Baufeld A	Höhe	GF	Baumasse					aGF			aGF/GF
	m	Total	Gewerbe	Erschl.**	Wohnen	Erschl.**	Total	Gewerbe	Wohnen	Total	%
		m²	m³	m³	m³	m³	m³	m²	m²	m²	
EG	4.0	1581	4691	188	939	506	6324	1139	337	1477	93%
1OG	2.9	1197			3190	282	3472	0	1116	1116	93%
2OG	2.9	1197			3190	282	3472	0	1116	1116	93%
3OG	2.9	1017			2641	309	2950	0	939	939	92%
4OG	2.9	1017			2641	309	2950	0	939	939	92%
Dachkonstr.	0.25		103		298		401				
Total	15.85	6010	4794	188	12899	1687	19568	1139	4449	5588	93%
max aGF*									4680	5590	

Baufeld B

Baufeld B	Höhe	GF	Baumasse					aGF			aGF/GF
	m	Total	Gewerbe	Erschl.**	Wohnen	Erschl.**	Total	Gewerbe	Wohnen	Total	%
		m²	m³	m³	m³	m³	m³	m²	m²	m²	
EG	4.0	1000	2000	61	1600	339	4000	482	453	935	94%
1OG	2.9	1090			3074	87	3161	0	1023	1023	94%
2OG	2.9	1090			2581	580	3161	0	1023	1023	94%
3OG	2.9	1090			3074	87	3161	0	1023	1023	94%
4OG	2.9	220			580	58	638	0	200	200	91%
Dachkonstr.	0.25				273		273				
Total	15.85	4490	2000	61	11182	1151	14394	482	3722	4204	94%
max aGF*									3910	4210	

Baufeld C

Baufeld C	Höhe	GF	Baumasse					aGF	aGF/GF		
		Total	Gewerbe	Erschl.**	Wohnen	Erschl.**	Total	Gewerbe	Wohnen	Total	
	m	m²	m³	m³	m³	m³	m³	m²	m²	m²	%
EG	4.0	544	1584	93	0	499	2176	389	116	504	93%
IOG	2.9	544			1389	189	3472	0	504	504	93%
Anzahl ident. Geschosse		6							6	6	
Dachkonstr.	0.25				136		136				
Total	21.65	3810	1584	93	8471	1635	11783	389	3140	3529	93%
max aGF*								3300	3530		

Privater Gestaltungsplan Areal Kälin & Co

Baufeld D	Höhe m	GF Total m ²	Baumasse					aGF			
			Gewerbe m ³	Erschl.** m ³	Wohnen m ³	Erschl.** m ³	Total m ³	Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Total m ²	aGF/GF %
EG	4.0	488	1489	111	0	351	1951	371	82	453	93%
1OG	2.9	488			1253	162	1415	0	453	453	93%
2OG	2.9	488			1253	162	1415	0	453	453	93%
3OG	2.9	414			1040	162	1201	0	381	381	92%
4OG	2.9	414			1040	162	1201	0	381	381	92%
Dachkonstr.	0.25				122		122	0			
Total	15.85	2292	1489	111	4707	997	7305	371	1750	2121	93%
									max aGF*	1840	2130

Baufeld E	Höhe m	GF Total m ²	Baumasse					aGF			
			Gewerbe m ³	Erschl.** m ³	Wohnen m ³	Erschl.** m ³	Total m ³	Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Total m ²	aGF/GF %
EG	4.0	430			1160	558	1718	0	401	401	93%
1OG	2.9	430			1156	91	1247	0	401	401	93%
Anzahl ident. Geschosse		8						8	8	8	
Dachkonstr.	0.25				107		107				
Total	27.2	3870	0	0	10515	1286	11802	0	3613	3613	93%
									max aGF*	3620	3620

Baufeld G	Höhe m	GF Total m ²	Baumasse					aGF			
			Gewerbe m ³	Erschl.** m ³	Wohnen m ³	Erschl.** m ³	Total m ³	Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Total m ²	aGF/GF %
EG		492	4177		0	0	0	462	0	462	0%
1OG		492			0	0	0	462	0	462	0%
Total	15.85	985	4177	0			4177	924	0	924	94%
									max aGF*	930	

Total	Höhe m	GF Total m ²	Baumasse					aGF			
			Gewerbe m ³	Erschl.** m ³	Wohnen m ³	Erschl.** m ³	Total m ³	Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Total m ²	aGF/GF %
Total		21456		14497		54531	69028	3304	16673	19978	93%
									max:	14498	54531
									min:	3012	0
									max aGF*	17350	20010

*max aGF: gemäss Erläuterungsbericht privater Gestaltungsplan, Areal Kälin & Co, Kap. 3.2.1 Baufelder und Nutzung

**Gemäss der § 20 Abs. 2 ABV werden gemeinsame Nebenräume und Erschliessungsflächen nach den tatsächlichen Verhältnissen zwischen besonderer und sonstiger Nutzung aufgeteilt.

GF: Geschossfläche

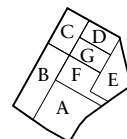
aGF: anrechenbare Geschossfläche, GF - 35cm Fassadenstärke

Gemäss Verordnung 700.2 vom KT. ZH, §258 PBG muss die Fassadenstärke nur bis zu einem Mass von 35cm berücksichtigt werden. S3 §12.3

Testprojekt Schemaplan Erdgeschoss



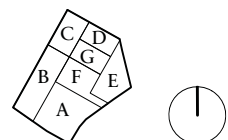
- aGFWohnen, GF - 0.35m Fassadenstärke
- aGF Gewerbe, Mindestanteil
- aGF Gewerbe, zusätzlich gemäss Testplanung, max. Gewerbebonus
- Erschliessungsfläche, Gemäss der § 20 Abs. 2 ABV werden gemeinsame Nebenräume und Erschliessungsflächen nach den tatsächlichen Verhältnissen zwischen besonderer und sonstiger Nutzung aufgeteilt.



Testprojekt Schemaplan 2. Obergeschoss



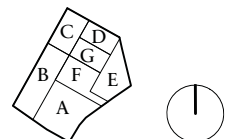
aGFWohnen, GF - 0.35m Fassadenstärke



Testprojekt Schemaplan 3. Obergeschoss



aGFWohnen, GF - 0.35m Fassadenstärke



Kälin & Co. AG

Privater Gestaltungsplan Areal Kälin & Co.

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

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

Bachelor of Science FHO in Raumplanung

Architektur

pool Architekten, Zürich

519.005|300|02|PB_GP_160620.docx

Sondernutzungsplanung

GESTALTUNGSPLAN

Änderung:

Umzonung Kälin Areal

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsident:

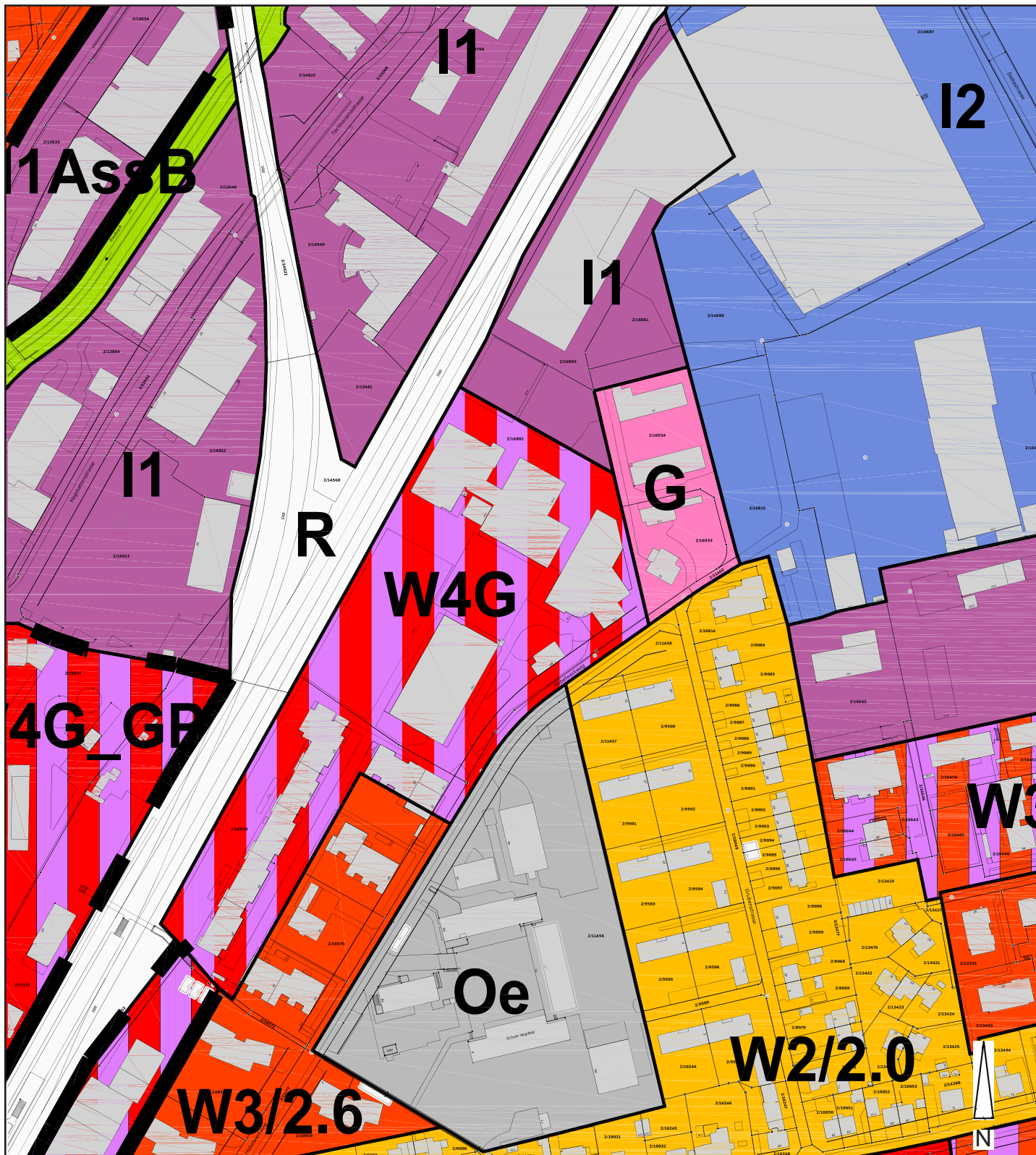
Ratsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.:



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur

Oberwinterthur, Höbelwerkweg Kälin Areal

1:2'500

Umzonung **flächengleicher Abtausch viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung, ES III und Industriezone 1, ES IV**

Bisher **flächengleicher Abtausch viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung, ES III und Industriezone 1, ES IV**

Kat.-Nrn. **2/16802**

Datum: 20. Januar 2016 / zuj

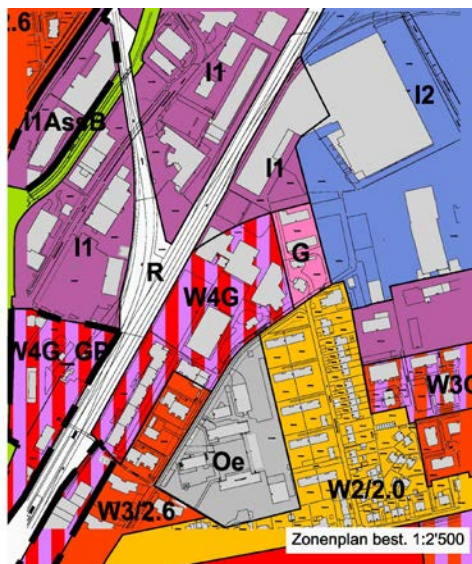
Umzonung Kälin-Areal

Erläuterungsbericht

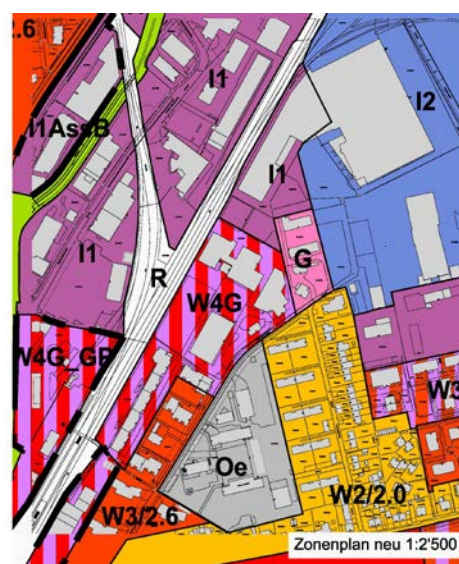
nach Art. 47 RPV und § 7 PBG

28. Juni 2016

Änderungen im Überblick



Bisher



Neu: Flächengleicher Abtausch

1 Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 2/16'802 ist im Eigentum der Kälin & Co. AG. Es befindet sich nordöstlich des Bahnhofes Oberwinterthur und umfasst eine Fläche von rund 1.7 ha. Momentan wird auf dem Grundstück ein Hobelwerk betrieben. Dieser Betrieb wird längerfristig den Ort verlassen und Platz für eine Neuausrichtung machen. Dazu wurde eine Testplanung durchgeführt und auf dieser Grundlage ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet.



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

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Aktueller Zonenplan

Das Grundstück **Nr. 2/16'802** ist mehrheitlich der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (W4G) zugewiesen. Lediglich ein kleiner Teil liegt in der Industriezone I1. Die Abgrenzung verläuft aufgrund des ursprünglich vorgesehenen Gleisanschlusses bogenförmig.



Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)

2.2 Zonenplanänderung

Um eine bessere Bebaubarkeit zu schaffen, wird die heute bogenförmige Zonengrenze parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze gelegt. Auf dem Grundstück Nr. 2/16'802 sind rund 1'850 m² der Industriezone I1 zugewiesen. Im Rahmen eines flächengleichen Abtausches werden rund 700 m² von der W4G der I1 und umgekehrt zugeordnet. Die Industriezone und die Wohnzone mit Gewerbebeileichterung bleiben somit unverändert.

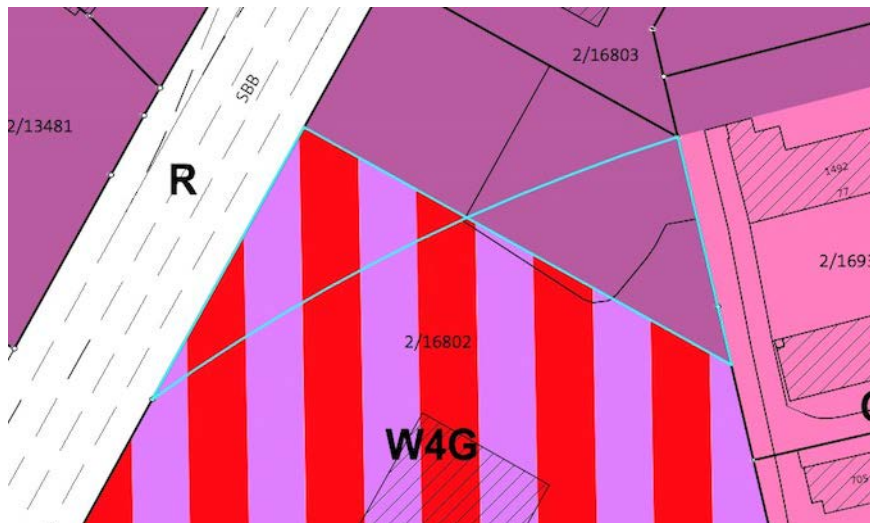


Abb. 3 Zonenplanänderung (ohne Massstab)

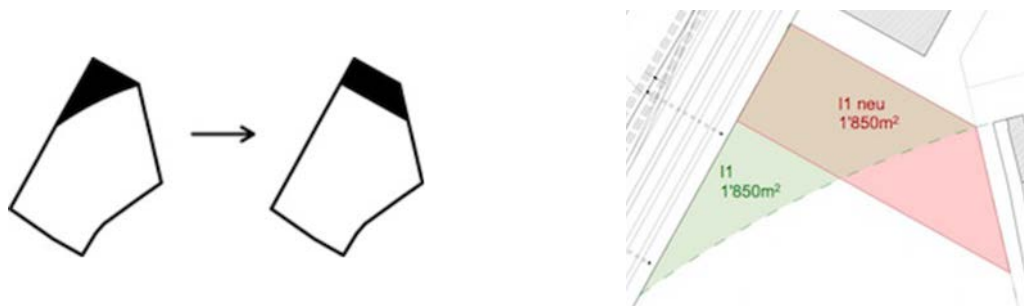


Abb. 4 Flächengleicher Abtausch (ohne Massstab)

2.3 Ergänzungsplan Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

Im Ergänzungsplan Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung ist die Industriezone I1 der Empfindlichkeitsstufe ES IV und die viergeschossiger Wohnzone mit Gewerbebeileichterung W4G der ES III zugeordnet. Entsprechend sind beim flächengleichen Abtausch die Empfindlichkeitsstufen anzupassen.



Abb. 5 Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufen bisher und neu, (ohne Massstab)

2.4 Auswirkungen der Umzonung

2.4.1 Städtebau und Nutzung

Mit der vorliegenden Umzonung wird die Möglichkeit geschaffen, das Gestaltungsplangebiet in geeignetere Baufelder zu unterteilen. Die Bebauung und deren Qualitäten werden mit einem privaten Gestaltungsplan gesichert. Es wird eine klare und logische Abgrenzung gegenüber dem nördlich angrenzenden Industriegebiet geschaffen. Die neue Abgrenzung wird als zweckmässig erachtet, da durch diese Massnahme eine Teilfläche entsteht, welche künftig genutzt werden kann. Mit der heutigen Abgrenzung ist eine sinnvolle Nutzung nur sehr schwer möglich.

3 Einwendungsverfahren und kantonale Vorprüfung; weiteres Vorgehen

Die Umzonung besteht aus dem Zonenplan und dem Ergänzungsplan mit den Anpassungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen gegen die Umzonung ein.

Die kantonale Vorprüfung erwähnt, dass im Hinblick auf die nachgewiesene Qualität des Gesamtkonzepts die Umzonung von I1 zu W4G vice versa nachvollziehbar und sinnvoll sei.

Nach der Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat wird der Beschluss publiziert (Rekursfrist 30 Tage) und danach wird die Vorlage durch die Baudirektion genehmigt.

Sondernutzungsplanung

GESTALTUNGSPLAN

Änderung:

Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV Kälin Areal

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsident:

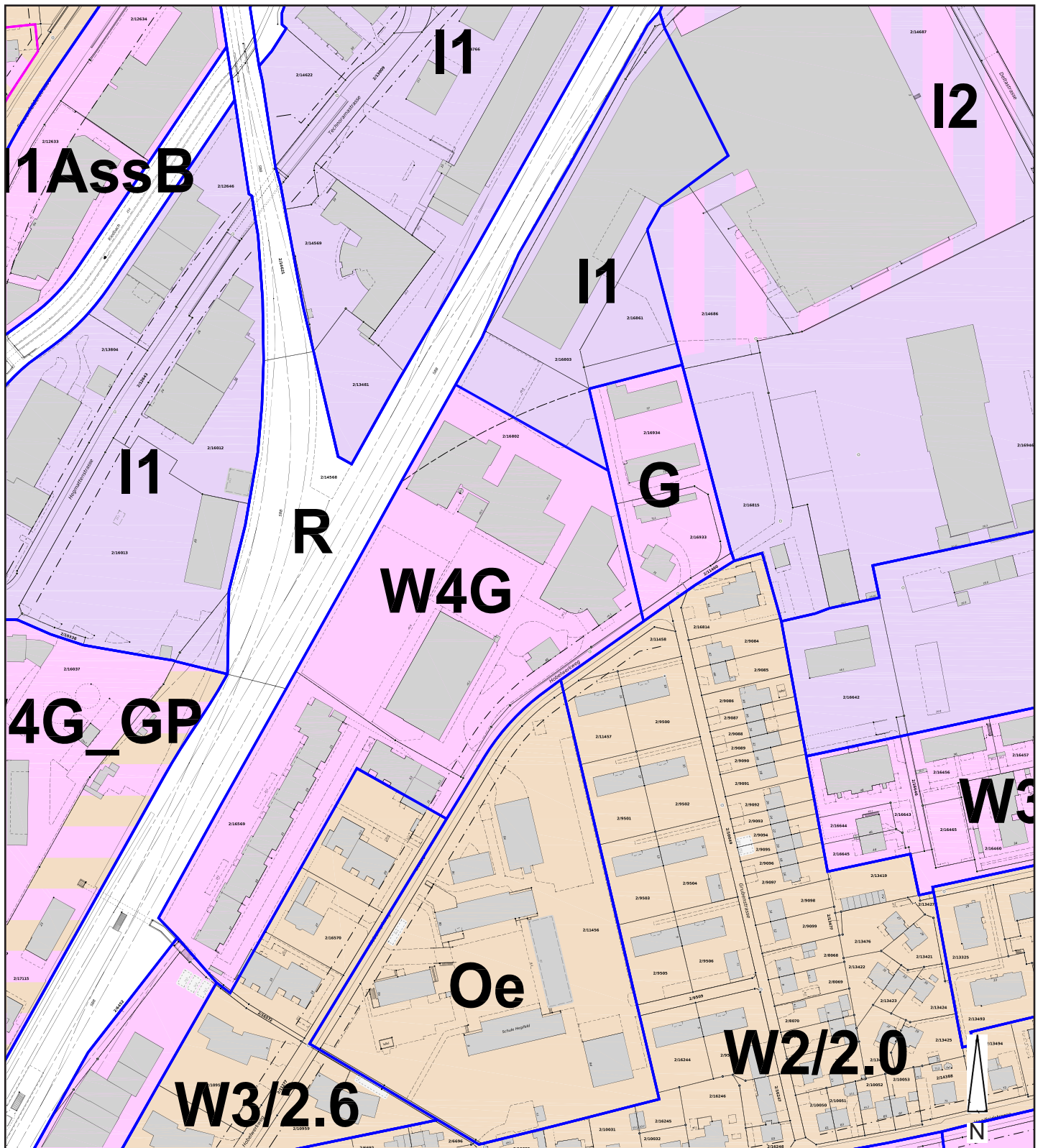
Ratsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.:



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur

Oberwinterthur, Hobelwerkweg Kälina Areal

1:2'500

Änderung **Anpassung Lärmempfindlichkeitsstufen an Umzonung**
Neu **Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (W4G) und ES IV (I1)**

Bisher **Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (W4G) und ES IV (I1)**

Kat.-Nrn. **2/16802**

Datum: 20. Januar 2016 / zuj

Legende:

	Grundnutzung ES_III (IGW 60/50)
	Grundnutzung ES_III (IGW 65/55)
	Grundnutzung ES_IV (IGW 70/60)
	Planungswert ES_III (PW 60/50)
	Planungswert ES_IV (PW 65/55)

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN KÄLIN AREAL

ANONYMISierter BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN, DER KANTONALEN
VORPRÜFUNG UND WEITEREN KORREKTUREN

20. JUNI 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorwort	1
2	Vorprüfung kantonale Baudirektion	2
3	Einwendungen	3
3.1	Allgemeine Einwendungen	3
3.2	Formelles	6
3.3	Baufeld E	7
3.4	Baufeld F	9
3.5	Baufeld G	10
3.6	Erschliessung und Langsamverkehr	11
3.7	Lärm	12
4	Weitere Korrekturen	14
5	Anhang	15
5.1	Stellungnahme pool Architekten zur Lage des Hochhauses	15
5.2	Städtebauliches Argumentarium zur Freifläche „Z-Halle“	16
5.3	Stellungnahme Kanton zur Ausnützungsziffer	16

1 VORWORT

Auf dem Kälin Areal in Oberwinterthur wird momentan ein Hobelwerk betrieben. Dieses wird das Areal aber langfristig verlassen und eine Neubeurteilung des Planungsgebiets für eine Arealentwicklung wurde notwendig. Mit der Einreichung eines privaten Gestaltungsplans will die Eigentümerschaft die Entwicklung des Areals in ein Wohn- und Arbeitsgebiet langfristig und qualitativ hochwertig sichern. Für die Identitätsbildung und die Stärkung des Zentrumsgebiets Oberwinterthur/Grüze sollen historische und markante Gebäude auf dem Areal erhalten und durch Neubauten mit Wohnen als Hauptnutzung ein neues, belebtes Kleinquartier geschaffen werden.

Der eingereichte Gestaltungsplan lag ab dem 29.02.2016 für 60 Tage bei der Stadt Winterthur auf. In dieser Zeit wurden von fünf Parteien Einwendungen zum Gestaltungsplan eingereicht. Parallel dazu ging der Gestaltungsplan in die Vorprüfung beim Kanton Zürich.

Der vorliegende Bericht bearbeitet alle eingegangenen Einwendungen, die Anmerkungen des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich sowie weitere Korrekturen. Er wird der Stadt Winterthur zusammen mit den übrigen verlangten Unterlagen bei den zuständigen Stellen eingereicht.

Uster, den 05.07.2016

Odinga und Hagen AG

2 VORPRÜFUNG KANTONALE BAUDIREKTION

Die Stellungnahme zur Vorprüfung des Gestaltungsplans und der Umzonung wurde am 11. Mai 2016 ohne grosse Beanstandungen an die Gesuchsteller übermittelt. Die darin enthaltenen Anregungen, Hinweise und Empfehlungen sind ausnahmslos in den überarbeiteten Gestaltungsplan eingeflossen. Sämtliche Auflagen wurden berücksichtigt:

1. Anpassung der Legende des Situationsplans
2. Erwähnung der Identitätsbildung in Form von Erhaltung bestehender Bausubstanz in der Auflistung zur hochwertigen Entwicklung (Art. 1 Best. GP)
3. Präzisierung des Hochparterres im Zusammenhang mit der Höhe des Erdgeschosses (Art. 5 Abs. 2 Best. GP)
4. Korrektur: Lärmschutzmassnahmen bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume bei Neubauten (Planungsbericht, Kapitel 4.1.10)
5. Hervorhebung der Bedeutung der Z-Halle für die Identität und die Qualität des Areals (Art. 11 Abs. 1 Best. GP)
6. Verpflichtung zur Qualitätssicherung bei der Realisierung in Etappen (Art. 31 Best. GP)

3 EINWENDUNGEN

3.1 ALLGEMEINE EINWENDUNGEN

Koordinationsbedarf Entwicklung Zentrumsgebiet

Antrag Einwenderpartei A	C.2.16/17: Der Gestaltungsplan, welcher sich nur über eine Parzelle erstreckt, kommt den Forderungen des Richtplans zur Etappierung der Entwicklung von Zentrumsgebieten (Richtplan 9/2015, Ziff. 2.3.3.c) nicht nach.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es besteht bei der Errichtung von privaten Gestaltungsplänen in Zentrumsgebieten keine Pflicht, dass diese über mehrere Grundstücke zu gehen haben. Weiter kann das Kälin Areal mit seinen gut 1.7 ha als gross genug betrachtet werden, städtebauliche Relevanz zu haben
Antrag Einwenderpartei B	C.1.7/8: Der Gestaltungsplan, welcher sich nur über eine Parzelle erstreckt, kommt den Forderungen des Richtplans zur Etappierung der Entwicklung von Zentrumsgebieten (Richtplan 9/2015, Ziff. 2.3.3.c) nicht nach.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.2.16/17, Einwenderpartei A verwiesen.
Antrag Einwenderpartei A	C.3.19: In Hinblick der baulichen Entwicklung des im Richtplan ausgewiesenen Zentrumsgebietes Oberwinterthur/Grüze sind die Areale nicht unabhängig voneinander zu planen. Es bedarf einer grundstücksübergreifenden Planung, insbesondere bei Sondernutzungsplänen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Im Rahmen der vorgängigen Testplanung wurde eine umfangreiche Umgebungsanalyse gemacht, welche die umliegenden Quartiere und Anreiner berücksichtigte (siehe Anhang A, Testplanung pool Architekten, 2014).
Antrag Einwenderpartei B	C.2.10: In Hinblick der baulichen Entwicklung des im Richtplan ausgewiesenen Zentrumsgebietes Oberwinterthur/Grüze sind die Areale nicht unabhängig voneinander zu planen. Es bedarf einer grundstücksübergreifenden Planung, insbesondere bei Sondernutzungsplänen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.3.19, Einwenderpartei A

verwiesen.

Antrag Einwenderpartei A	D.58: Die umliegenden GrundeigentümerInnen sind in die Planung einzubeziehen (Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters, vertiefte Abklärungen zu den Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung der Umgebung, Einberufung eines runden Tisches).
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es besteht keine Verpflichtung, im Sinne der Zentrumsentwicklung den Perimeter zu erweitern. Der Einbezug der benachbarten Grundeigentümer wird durch das bekannte Gestaltungsplanverfahren sichergestellt.

Antrag Einwenderpartei B	D.52: Die umliegenden GrundeigentümerInnen sind in die Planung einzubeziehen (Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters, vertiefte Abklärungen zu den Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung der Umgebung, Einberufung eines runden Tisches).
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags D.58, Einwenderpartei A verwiesen.

Arealübergreifendes Konkurrenzverfahren

Antrag Einwenderpartei C	Durchführung eines geeigneten Konkurrenzverfahrens über das gesamte Areal, in Zusammenarbeit mit der Stadt Winterthur und Prüfung der möglichen Lockerung der engen Rahmenbedingungen für die Baufelder für eine grössere Vielfalt der Wettbewerbsprojekte.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die für das Areal wichtigen Qualitätsanforderungen unter den herrschenden Bedingungen wurden im Rahmen einer Testplanung eruiert. Die gewählte Arealüberbauung und die Rahmenbedingungen sind das Resultat dieser ausführliche Testplanung in Zusammenarbeit mit dem erfahrenen und renommierten Architekturbüro Pool und den Landschaftsarchitekten Vulkan. Ein Konkurrenzverfahren über das Gesamtareal würde eine grosse zeitliche Verzögerung der Arealentwicklung und die Infrastrukturgestaltung der Testplanung bedeuten.

Antrag Einwenderpartei A	C.4.23: Eine Testplanung mit einem einzigen Architekturbüro vermag die Planungsspielräume deutlich weniger aufzuzeigen als ein Wettbewerb.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Begründung Antrag Einwenderpartei C.

Antrag Einwenderpartei B	C.4.15 Eine Testplanung mit einem einzigen Architekturbüro vermag die Planungsspielräume deutlich weniger aufzuzeigen als ein Wettbewerb.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Begründung Antrag Einwenderpartei C.

Gestaltungsanforderungen

Antrag Einwenderpartei A	C.7.36: Die Ausführungen zu den Anforderungen des Erläuterungsberichts sind in das Regelwerk des Gestaltungsplans aufzunehmen. C.7.40: Der Gestaltungsplan ist in Bezug auf die Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung zu konkretisieren.
Beschluss	Die Anträge werden nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Anforderungen sind in Art. 15. GP hinreichend definiert. Es gelten erhöhte Anforderungen, deren Einhaltung im Rahmen der Baubewilligungsverfahren auch im Lichte des Zweckartikels (Art. 1 GP) überprüft wird.
Antrag Einwenderpartei B	C.7.29: Die Ausführungen zu den Anforderungen des Erläuterungsberichts sind in das Regelwerk des Gestaltungsplans aufzunehmen. C.7.33: Der Gestaltungsplan ist in Bezug auf die Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung zu konkretisieren.
Beschluss	Die Anträge werden nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Begründung Antrag C.7.36/40, Einwenderpartei A.
Antrag Einwenderpartei A	C.7.38/39: Es wird die Festlegung eines Massstabs zur Materialisierung der Neubauten und der Stimmigkeit der Gesamtkomposition im Regelwerk gefordert.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Gestaltung der Fassade wurde bewusst nicht schärfer vorgegeben, um eine gewisse Vielfalt zu ermöglichen. Einzige Vorgabe soll die Aufnahme des Klinkerelements in die Gestaltung sein.
Antrag Einwenderpartei B	C.7.31/32: Es wird die Festlegung eines Massstabs zur Materialisierung der Neubauten und der Stimmigkeit der Gesamtkomposition im Regelwerk gefordert.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe Begründung Antrag C.7.38/39, Einwenderpartei A.

3.2 FORMELLES

Situationsplan

Antrag Einwenderpartei A	C.10.53: Fehlerhafte Legende im Situationsplan 1:1000. Geltungsbereich in Art. 2 GP und nicht in Art. 1 GP.
-----------------------------	---

Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung	Der Situationsplan wurde entsprechend korrigiert (vgl. Legende Situationsplan 1:1000).
------------	--

Antrag Einwenderpartei B	C.10.47: Fehlerhafte Legende im Situationsplan 1:1000. Geltungsbereich in Art. 2 GP und nicht in Art. 1 GP.
-----------------------------	---

Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung	Siehe Begründung Antrag C.10.53, Einwenderpartei A.
------------	---

Bestimmungen

Antrag Einwenderpartei A	C.10.54: Sieben statt fünf Baufelder
-----------------------------	--------------------------------------

Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung	Der Text des Regelwerkes wurde entsprechend angepasst (Art. 3 Abs. 1 Best. GP).
------------	---

Antrag Einwenderpartei B	C.10.48: Sieben statt fünf Baufelder
-----------------------------	--------------------------------------

Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung	Siehe Begründung Antrag C.10.54, Einwenderpartei A.
------------	---

Antrag Einwenderpartei A	C.10.55: Falscher Verweis: Art. 1 Bst. e GP.
-----------------------------	--

Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung	Der Text des Regelwerkes wurde hingehend angepasst (Art. 21 Abs. 1 Best. GP).
------------	---

Antrag Einwenderpartei B	C.10.49: Falscher Verweis: Art. 1 Bst. e GP.
-----------------------------	--

Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung	Siehe Begründung Antrag C.10.55, Einwenderpartei A.
------------	---

3.3 BAUFELD E

Ungenügende Begründung für Hochhaus, Positionierung

Antrag Einwenderpartei A	C.4.25: Die Testplanung allein reicht nicht als Grundlage aus, den ortsbaulichen Gewinn und die Notwendigkeit eines Hochhauses an diesem Standort nach Art. 284 Abs. 1 PBG ZH zu rechtfertigen. D.60: Der ortsbauliche Gewinn und die Positionierung sind vor der Festsetzung nachzuweisen.
Beschluss	Die Anträge werden nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Stadt Winterthur gibt für die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts bei Arealentwicklungen dieser Grösse keine Verfahren vor. Eine Testplanung dieser Tiefe wird als ausreichend erachtet, den Entscheid für ein Hochhaus und dessen Positionierung zu begründen.
Antrag Einwenderpartei B	C.4.17: Die Testplanung allein reicht nicht als Grundlage aus, den ortsbaulichen Gewinn und die Notwendigkeit eines Hochhauses an diesem Standort nach Art. 284 Abs. 1 PBG ZH zu rechtfertigen. D.54: Der ortsbauliche Gewinn und die Positionierung sind vor der Festsetzung nachzuweisen.
Beschluss	Die Anträge werden nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.4.25/D.60, Einwenderpartei A verwiesen.
Antrag Einwenderpartei A	C.8.43/44: Ohne eingehende städtebauliche Abklärungen ist auch mit einem Sondernutzungsplan nicht von der planerischen Grundordnung abzuweichen. Das gesetzliche Minimum des ortsbaulichen Gewinns (Art. 284 Abs. 1 PBG ZH) ist ebenfalls nicht nachgewiesen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Im Zuge der Testplanung wurde der Bau eines Hochhauses auf dem Areal kritisch beleuchtet und es wurde festgestellt, dass ein Wohnhaus von gut 27m Höhe im Ortsbild Oberwinterthurs, welches bereits einige ähnlich hohe Bauten aufweist, nicht heraussticht. Das Gebäude hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und das Gebäude ist nur baurechtlich als Hochhaus zu bezeichnen. Der ortsbauliche Gewinn rechtfertigt sich durch die Wirkung des Kälin Areals als Einheit, welche durch das hohe Haus eine gewisse Spannung und Qualität erhält und vom Hobelwerkweg und dem Bahnhof aus gut sichtbar wird.
Antrag Einwenderpartei B	C.8.36/37: Ohne eingehende städtebauliche Abklärungen ist auch mit einem Sondernutzungsplan nicht von der planerischen Grundordnung abzuweichen. Das gesetzliche Minimum des ortsbaulichen Gewinns (Art. 284 Abs. 1 PBG ZH) ist ebenfalls nicht nachgewiesen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.8.43/44, Einwenderpartei A verwiesen.
Antrag	C.8.49: Durch den anzunehmenden, grösseren Schattenwurf durch ein Hochhaus verschlechtert sich die Situation für die Anreinergrundstücke, welche bereits heute

Einwenderpartei A	von der Beschattung der Kälin Gebäude betroffen sind, markant.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Der Nachweis des 2-Stunden-Schattens wurde bereits in der Testplanung gemacht. Dieser ergab, dass ein Hochhaus an der gewünschten Lage möglich ist.
Antrag Einwenderpartei B	C.8.42: Durch den anzunehmenden, grösseren Schattenwurf durch ein Hochhaus verschlechtert sich die Situation für die Anreinergrundstücke, welche bereits heute von der Beschattung der Kälin Gebäude betroffen sind, markant.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.8.49, Einwenderpartei A verwiesen.

Fehlende Abstimmung

Antrag Einwenderpartei A	C.3.20: Das Hochhaus steht sinnbildlich für die fehlende Abstimmung auf die Nachbargrundstücke. Der Abschluss des Areals mit einem Hochhaus erschwert die Planung auf umliegenden Grundstücken.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Positionierung des Hochhauses am nördlichsten Teil des Areals am Hobelwerkweg wurde bewusst so gewählt, um einerseits das Ende des Wohngebietes von der Strasseneinfahrt her und andererseits als Zugang zum Kälin Areal zu kennzeichnen. In der Testplanung wurde der Zwei-Stunden-Schatten des Hauses nachgeprüft, wobei das bestehende Wohnhaus in der Gewerbezone nicht mehr als erlaubt betroffen wird. Grenzabstände werden eingehalten.
Antrag Einwenderpartei B	C.2.11: Das Hochhaus steht sinnbildlich für die fehlende Abstimmung auf die Nachbargrundstücke. Der Abschluss des Areals mit einem Hochhaus erschwert die Planung auf umliegenden Grundstücken
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.3.20, Einwenderpartei A verwiesen.

Grenzabstand

Antrag Einwenderpartei A	C.8.48: Der Baubereich ist auf den rechtlich vorgegebenen Grenzabstand von 16.5 m (PBG 2011/2, S.11) zurückzusetzen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Baulinien des Baubereichs E geben die maximal erlaubte Gebäudefläche vor, der Bau bis an die besagte Baulinie ist nicht zwingend. Der Baubereich E ist so konzipiert, dass auch ein 6 geschossiges Gebäude möglich ist, bei welchem keine 16.5 m Grenzabstand einzuhalten sind. Bei einem Hochhaus ist der geforderte Grenzabstand von 16.5 m einzuhalten und es darf nicht bis an die Bereichsgrenze

gebaut werden. Vergleiche hierzu Art. 4 Abs. 1 Best. GP.

Antrag Einwenderpartei B	C.8.41: Der Baubereich ist auf den rechtlich vorgegebenen Grenzabstand von 16.5 m (PBG 2011/2, S.11) zurückzusetzen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zum Antrag C.8.48, Einwenderpartei A verwiesen.

Gebäudehöhe und Anzahl Stockwerke

Antrag Einwenderpartei E	Die maximale Stockwerkhöhe ist auf dem Baufeld E auf 4 Stockwerke zu beschränken, da das geplante Gebäude ein nicht zumutbarer Dichtesprung zum vorgelagerten Quartier bedeuten würde.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die gültige BZO der Stadt Winterthur erlaubt bereits eine höhere Ausnutzung ab einer bestimmten Arealgrösse, welche im Rahmen eines Gestaltungsplans noch zusätzlich erhöht werden kann. Im Fall des Kälin Areals (WG4, ca. 1.7 ha) bedeutet dies gemäss BZO Art. 63 und Art. 64 eine Mehrausnutzung von 2 Vollgeschossen im Rahmen einer Arealüberbauung und somit mindestens 6 Vollgeschosse und ein Attika. Eine Gebäudehöhe von ca. 21 m wäre somit auch ohne Gestaltungsplan und Mehrausnutzung rechters. Ebenfalls dürfte dann unter Einhaltung des Grenzabstandes näher an die Parzellengrenze gebaut werden.

3.4 BAUFELD F

Anrechenbarkeit an Ausnutzungsziffer/Freiflächenziffer

Antrag Einwenderpartei A	C.10.56: Formulierungsfehler: Befreiung von der Anrechenbarkeit der Ausnutzungsziffer. Die Begründung für die Befreiung von der Ausnutzungsziffer ist untauglich, denn die Abweichung mit einem Gestaltungsplan von den kantonalen Regelwerken ist nicht rechters (Art. 45 PBG ZH). Das Verbot von Wiederaufbauten beim Abbruch der Z-Halle ist im Gestaltungsplan zu verankern.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Bei diesem überdachten Aussenraum handelt es sich um keine für den dauernden Aufenthalt geeignete Geschossfläche. Sie ist somit nicht Teil der für die Ausnutzungsziffer gemäss § 255 PBG anrechenbaren Geschossfläche. Der Kanton stützt diese Begründung laut E-Mail vom 14.07.2016 (E-Mail von B. Capeder, Baudirektion Kanton Zürich im Anhang). Aufgrund der Empfehlung des Kantons wurde der ganze Absatz umformuliert (Art. 11 Abs. 1 Best. GP). Darin wurde auch der Fall eines Abbruchs erwähnt. Was die Qualität betrifft wird auf das Argumentarium im Anhang verwiesen, welches neu auch im Planungsbericht unter Kapitel 3.2.3 aufgeführt wird.

Antrag	C.10.50: Formulierungsfehler: Befreiung von der Anrechenbarkeit der Ausnutungs-
--------	---

Einwenderpartei B	ziffer. Die Begründung für die Befreiung von der Ausnützungsziffer ist untauglich, denn die Abweichung mit einem Gestaltungsplan von den kantonalen Regelwerken ist nicht rechters (Art. 45 PBG ZH). Das Verbot von Wiederaufbauten beim Abbruch der Z-Halle ist im Gestaltungsplan zu verankern.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zum Antrag C.10.56, Einwenderpartei A verwiesen.
Antrag Einwenderpartei A	C.10.57: Anrechenbarkeit von 50% der Fläche an die Freiflächenziffer
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Z-Halle wird aus der Freiflächenanrechnung entlassen. Siehe hierzu Kapitel 4.1.1 im Planungsbericht.
Antrag Einwenderpartei B	C.10.51: Anrechenbarkeit von 50% der Fläche an die Freiflächenziffer
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zum Antrag C.10.57, Einwenderpartei A verwiesen.

3.5 BAUFELD G

Schutzwürdigkeit

Antrag Einwenderpartei A	C.9.51: Vor der Festsetzung des Gestaltungsplans ist die Schutzwürdigkeit abzuklären.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Beim Erhalt des alten Hobelwerks handelt es sich um eine Schutzabsicht durch den Eigentümer und somit um eine private Unterschutzstellung. So soll vor allem die Gebäudehülle und der Dachstuhl erhalten werden. Zur Unterzeichnung einer Schutzwürdigkeitsabklärung besteht keine Pflicht. Zudem ist das Gebäude nicht im Schutzinventar der Stadt Winterthur aufgelistet.
Antrag Einwenderpartei B	C.9.45: Vor der Festsetzung des Gestaltungsplans ist die Schutzwürdigkeit abzuklären.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.9.51, Einwenderpartei A verwiesen.

3.6 ERSCHLIESSUNG UND LANGSAMVERKEHR

Fuss- und Radverkehrsnetz

Antrag Einwenderpartei D	Der Gestaltungsplan ist gegebenenfalls anzupassen und dem Grossen Gemeinderat erst zur Genehmigung vorzulegen, wenn der Verlauf der geplanten Rad- und Fusswegverbindung geklärt und rechtsverbindlich mittels Baulinien oder Servituten gesichert ist.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Wie Einwenderpartei D erwähnte, ist die Führung des Langsamverkehrs im Gebiet um das Kälin Areals heute suboptimal. Die Stadt Winterthur ist sich dessen bewusst und eine entsprechende Netzplanung ist im Gange. Für den Fall, dass die Führung des Langsamverkehrs über den Hobelwerkweg nicht möglich sein sollte, werden auf dem Grundstück des Kälin Areals die nötigen Trassen gesichert (Art. 19 Best. GP). Dabei wird die aktuelle Linienführung des Richtplans als Ansatzpunkt verwendet, es bleibt allerdings anzumerken, dass die dort eingetragene Linienführung nicht mehr auf allen Grundstücken umsetzbar ist, da bereits gebaut wurde.
Antrag Einwenderpartei A	C.5.33: Die Erschliessung des Langsamverkehrs ist im Rahmen des Gestaltungsplans zu ordnen.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Siehe Begründung zum Antrag von Einwenderpartei D. Da bis zur Festsetzung des überarbeiteten regionalen Richtplans die aktuellen Bestimmungen gelten, wird auf dem Kälin Areal die Sicherung der entsprechenden Trassen berücksichtigt (Siehe Art. 19 GP). Ein Zugang über die nördliche, private Erschliessung wird sichergestellt, ein von Norden kommender Weg auf den Hobelwerkweg ist somit ermöglicht.
Antrag Einwenderpartei B	C.5.25: Die Erschliessung des Langsamverkehrs ist im Rahmen des Gestaltungsplans zu ordnen.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Siehe Begründung zum Antrag von Einwenderpartei D.

Verkehrssicherheit

Antrag Einwenderpartei A	C.6.34/35: Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Arealentwicklung ist der Verkehrssicherheit besonderes Augenmerk zu schenken.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Mit dem Gestaltungsplan werden bereits heute zonenkonforme Nutzungen angesiedelt. Die Sicherstellung der nötigen Infrastrukturen durch den Eigentümer/Bauherrn, beispielsweise Erschliessungsstrassen und deren Sicherheit, endet allerdings mit der Parzellengrenze. Der Hobelwerkweg ist 6 m breit, mit einem südseitigen Trottoir in der Breite von 2.50 m: Der Querschnitt beträgt 8.50 m. Gemäss den Zugangsnormalien des Kanton Zürich ist der Hobelwerkweg eine <i>Zufahrtsstrasse</i> (rund 300 Wohneinheiten

und gut erschlossen [entspricht dem Reduktionsgebiet B]). Die Ausbaugrösse sollte eine Breite zwischen 7.30 m und 7.80 m aufweisen (Fahrbahnbreite 4.50 m - 5.00 m, plus Bankett 0.30 m und Trottoir 2.0 m – 2.5 m). Der Hobelwerkweg genügt somit dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen auf dem Kälin Areal.

Mit der bereits existierenden Tempo 30-Zone auf dem Hobelwerkweg wird der unmittelbaren Nähe zur Schulanlage Rechnung getragen.

Antrag Einwenderpartei B	C.6.27: Es droht eine Verschlechterung der Verkehrssicherheit auf der Grubenstrasse durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen. C.6.26/28: Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Arealentwicklung ist der Verkehrssicherheit besonderes Augenmerk zu schenken.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zur Ablehnung des Antrags C.6.34/35, Einwenderpartei A verwiesen. Sollte die Verkehrssicherheit der Grubenstrasse durch zusätzliches Verkehrsaufkommen verschlechtert werden, würde die Stadt entsprechende verkehrliche Massnahmen zum Schutze des Quartiers prüfen.

Erschliessung des nördlichen Teils des Grundstücks (Industriezone)

Antrag Einwenderpartei B	Der Gestaltungsplan enthält keine Ausführungen zur Erschliessung des Arealgebietes in der Industriezone. Es muss zumindest sichergestellt werden, dass die Industrieerschliessung über die private Erschliessung gemäss Art. 16 GP auf Dauer gesichert ist.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Bei dem in der Industriezone liegenden Parzellenteil handelt es sich um eine sehr kleine Fläche die keine grossen, eigenständigen industriellen Nutzungen erlaubt. Die Erschliessung kann somit auch für grössere Fahrzeuge problemlos über die private Erschliessung des Kälin Areals gemäss Art. 16 GP erfolgen. Die hinreichende Erschliessung ist damit gegeben.

3.7 LÄRM

Lärmimissionen Volg

Antrag Einwenderpartei A	C.3.21: Die Lärmimissionen durch das Volg-Areal finden keine Erwähnung. Es ist nicht ersichtlich, ob die erforderlichen IGW des ESII eingehalten werden können.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es gibt keine Hinweise auf übermässige Immissionen durch das Volg Areal. Sollte eine solche tatsächlich vorhanden sein, so führt dies nicht zu Einschränkungen auf dem Kälin Areal sondern zu einer Sanierungspflicht auf dem Volg Areal (Art. 13ff. LSV).

Antrag	C.3.21: Die Lärmimissionen der Anlieferfahrzeuge finden keine Erwähnung. Es ist
--------	---

Einwenderpartei B	nicht ersichtlich, ob die erforderlichen IGW des ESII eingehalten werden können.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird auf die Begründung zum Antrag C.3.21, Einwenderpartei A verwiesen.

4 WEITERE KORREKTUREN

Während der Bearbeitung der Einwendungen sind weitere Punkte zur Überarbeitung aufgetaucht:

Bestimmungen Gestaltungsplan:

1. Art. 6 Best. PG: Redaktionelle Textänderung.

Erläuterungsbericht:

1. Abb. 11: Redaktionelle Textänderung
2. Abb. 14: Redaktionelle Textänderung
3. Abb. 16: Redaktionelle Textänderung aufgrund Art. 27 Best. GP

5 ANHANG

5.1 STELLUNGNAHME POOL ARCHITEKTEN ZUR LAGE DES HOCHHAUSES

Das Argumentarium findet sich auch im Planungsbericht zum Gestaltungsplan.

Argumentarium zur Lage des Hochhauses

Das Gebäude auf dem Baufeld E ist Teil einer Komposition aus unterschiedlichen Volumen mit unterschiedlichen Nutzungen. Diese Komposition soll das Kälin-Areal selbstverständlich in die vielfältigen Bebauungen entlang der Geleise fügen. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien stehen aber auch für das etappierte Vorgehen, das hier angedacht ist und die Bebauung immer auch mit dem Bestand in Beziehung setzt.

Das Gebäude auf dem Baufeld E ist nur baurechtlich ein Hochhaus. Mit seinen maximal 30m Höhe ist es lediglich der höchste Teil unserer Setzung und entwickelt auf dem Baufeld E keine Fernwirkung. Das Areal-Kälin hat städtebaulich nämlich kaum eine übergeordnete Bedeutung.

Vielmehr kommt dem hohen Haus für die nähere Umgebung eine spezielle Rolle zu. Es steht in der Verlängerung des Hobelwerkweges, bildet den Abschluss der Wohnzonen und somit den Übergang zum Gewerbe- und Industriegebiet. Es markiert aber auch den Zugang zum Kälin-Areal selber mit seinen öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss. Darüber hinaus steht es am Gelenk von Hobelwerkweg mit der Grubenstrasse, die die Verbindung zum Gebiet Neuhegi im Süden herstellt und somit Teil einer innerstädtischen Vernetzung ist.

Diese Argumente rechtfertigen unserer Meinung nach den lokalen Akzent.

5.2 STÄDTEBAULICHES ARGUMENTARIUM ZUR FREIFLÄCHE „Z-HALLE“

Das Argumentarium findet sich auch im Planungsbericht zum Gestaltungsplan.

Städtebauliches Argumentarium zur "Freifläche Z-Halle"

Vision:

Die Z-Halle soll das öffentliche und gemeinsame Zentrum des Kälin Areals bilden, wofür sie ganz oder teilweise in seiner heutigen Form zu erhalten ist. Die Halle umfasst den Grossteil des öffentlichen Freiraums, wobei allein den Anwohnern zugängliche Flächen und ganz öffentliche Flächen zu differenzieren sind.

Städtebaulicher Wert:

Die Umnutzung in einen öffentlichen Platz mit Zentrumscharakter macht die Z-Halle zu einem Aufenthaltsort, welcher über das Kälin Areal hinaus auf das Stadtquartier wirkt. Die Z-Halle bildet zusammen mit dem ebenfalls erhalten bleibende Hobelwerk das Gebäudeensemble, welches an die ursprüngliche Arealnutzung erinnert und somit dem Quartier eine historisch begründete Identität und einen ganz eigenen Charakter verleiht. Funktionierende öffentliche Plätze, welche zur Belebung und Stärkung des sozialen Zusammenhalts in einem Quartier beitragen, bedingen unter anderem attraktive Verweilmöglichkeiten, architektonische Eigenständigkeit und subjektive Sicherheit zu allen Tageszeiten. Dies bedingt folglich auch die Schaffung überdachter Aussenbereiche, welche auch bei Regen und Hitze angenehme Aufenthaltsbedingungen garantieren.

Nutzung:

Der Grossteil der Fläche soll den Anwohnern vorbehalten werden. Teilflächen können an das anliegende Gewerbe vermietet werden, wobei keine permanenten Einrichtungen erlaubt sind.

Grundsätzlich sollten folgende Nutzungen möglich sein: Spielen, Gartennutzungen, Sitzen und Verweilen, Grillen oder Picknicken, Tischtennis, Schach-/Mühlespiel, Wasserspiele..., wobei alle Nutzungen sowohl in der Sonne als auch im Schatten möglich sein sollten. Der Wetterschutz ist zentral für die ganzjährige und -tägige Nutzung.

Gestaltung:

Für die erfolgreiche Etablierung des öffentlichen Raums ist der (Teil-)Erhalt des Daches essenziell. Um genügend Tageslicht auf dem öffentlichen Platz auch bei schlechtem Wetter und in der Dämmerung zu garantieren, muss geprüft werden, ob Hallenwände oder Teile des Daches entfernt oder transparent gestaltet werden sollten, wobei das Gerüst optimalerweise erhalten bleibt. Eine Bepflanzung des Hallen-Skeletts ist zu empfehlen und gewünscht.

Durch die bauliche Öffnung der Z-Halle (Abtrag von Wänden und Dachteilen) wird die Halle, welche bereits heute nicht vollständig umschlossen ist, zum offenen Raum.

5.3 STELLUNGNAHME KANTON ZUR AUSNÜTZUNGSZIFFER

Von:	bernard.capeder@bd.zh.ch
Gesendet:	Donnerstag, 14. Juli 2016 14:53
An:	Nadine Kaspar
Betreff:	Antwort: Rückfrage Z-Halle Gestaltungsplan Kälin Areal Oberwinterthur

Sehr geehrte Frau Kaspar

Zu Ihrer Frage betreffend Anrechenbarkeit der Z-Halle an die Ausnützung nehmen gerne wie folgt Stellung:

Anrechenbar sind Räume, die zum Wohnen, Arbeiten oder sonst zum dauernden Aufenthalt verwendbar sind (§ 255 Abs.1 PBG). Verwendbar heisst, dass aus objektiver Sicht die Eignung ohne wesentliche bauliche Änderungen herbeigeführt werden kann. Nicht anrechenbar sind Räume, die sich aufgrund gesundheitspolizeilicher oder feuerpolizeilicher Bestimmungen für den länger dauernden Aufenthalt von Personen nicht eignen. Im Weiteren deutet der Begriff "Raum" auf eine seitlich und oben abgeschlossene Fläche hin, was vorliegend offensichtlich nicht zutrifft.

Aus diesen grundsätzlichen Überlegungen erachten wir die Z-Halle als nicht anrechenbar.

Freundliche Grüsse

Bernard Capeder

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Abteilung Raumplanung
Team Nord-Ost

Bernard Capeder
Raumplaner FH FSU

Gebietsbetreuer Richt- und Nutzungsplanung
Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon direkt +41 43 259 30 25
bernard.capeder@bd.zh.ch