

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kommunale Nutzungsplanung:

- Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan «Pappelweg 1 bis 9»
 - Revision der Verkehrsbaulinien am Pappelweg
-

Antrag:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Pappelweg 1 - 9» wird zugestimmt.
2. Die Verkehrsbaulinien am Pappelweg werden revidiert.
3. Der Stadtrat wird eingeladen, für den privaten Gestaltungsplan und die Baulinienrevision die Genehmigung durch die Baudirektion (Gestaltungsplan) und die Volkswirtschaftsdirektion (Baulinie) einzuholen sowie die Genehmigungsentscheide mit den Beschlüssen gemäss Ziffern 1 und 2 aufzulegen (Frist für Baurekurs und Gemeindebeschwerde). Der Stadtrat bestimmt gestützt auf Art. 77 BZO den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Weisung:

1. Ausgangslage

Das Gestaltungsplanareal umfasst das Grundstück Kat. Nr. 2/16142 mit einer Fläche von 4'320 m² zwischen der Frauenfelderstrasse und dem Pappelweg 1 bis 9. Das Grundstück liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0, in der Nähe der S-Bahn Stationen Winterthur-Wallrüti und Oberwinterthur. Die Heimstätten-Genossenschaft (HGW) als Eigentümerin des Grundstücks hat beschlossen, für die in die Jahre gekommenen Wohnhäuser einen Ersatzneubau auf dem Grundstück zu realisieren.

Im Jahr 2013 hat die HGW bei der Stadt Winterthur ein Bauprojekt für einen Ersatzneubau mit 28 Wohnungen eingereicht. Die Baubewilligung für das Projekt wurde im Dezember 2013 erteilt und ist rechtskräftig (Arealüberbauung BAB-Nr. A 2013/423). Das Projekt sieht zwei Baukörper mit Laubengangerschliessung vor. Sie reagieren auf die stark befahrene Frauenfelderstrasse und entsprechen der schmalen Grundstücksform. Mit Inanspruchnahme des Arealüberbauungsbonus wurde es möglich, statt eines Attikageschosses ein drittes Vollgeschoss vorzusehen. Im Laufe des weiteren Planungsprozesses gelangte die HGW zur Erkenntnis, dass die von ihr angestrebten günstigen Mietzinse auch mit Arealbonus mit dem bewilligten Projekt nicht realisierbar wären. Ein wesentlicher Grund dafür ist die vorhandene Grundwassersituation und die damit verbundenen, kostenintensiven Massnahmen im Untergeschoss.

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen daher die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines um ein Vollgeschoss erweiterten Bauvorhabens geschaf-

fen werden. Neben der Schaffung von zusätzlichen Wohnungen kann so auch auf das teure Untergeschoss verzichtet werden. Damit können die Wohnungskosten gesenkt und tiefere Kostenmieten realisiert werden. Das bewilligte Projekt sowie das darauf basierende Richtprojekt bilden die Basis für den Gestaltungsplan.

2. Inhalt Gestaltungsplan

2.1 Richtprojekt mit vier Vollgeschossen

Mit dem Gestaltungsplan ist ein Ersatzneubau mit 35 Wohnungen vorgesehen. Er ist als langer Baukörper parallel zur Frauenfelderstrasse gesetzt. Das viergeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe von rund 15 m bildet für das Quartier einen wirksamen Lärmschutz gegenüber der stark befahrenen Frauenfelderstrasse. Es fügt sich mit seinem Volumen an die stadtauswärts ebenfalls parallel zur Frauenfelderstrasse liegenden Häuser an. Die höhere bauliche Dichte deckt sich mit dem übergeordneten Richtplanzielen (kantonales Zentrumsgebiet, Gebiet mit hoher baulicher Dichte).

Das Grundstück ist eine Insel zwischen Frauenfelderstrasse und Pappelweg. Der Ersatzneubau ist präzise auf die Insel gesetzt und ermöglicht eine verdichtete Wohnnutzung in einer sorgfältig gestalteten Umgebung. Der Neubau schafft einen klaren Übergang von der Frauenfelderstrasse zum Quartier.

Die Liegenschaft ist als reines Wohngebäude konzipiert. Zielpublikum sind vor allem junge und ältere Paare sowie Einzelpersonen. Der Wohnungsmix ist geprägt von 3.5-Zimmer-Wohnungen (ca. 70 %) und wird ergänzt mit 2.5 Zimmer- und 4.5-Zimmer-Wohnungen.

2.2 Abweichung zur Bau- und Zonenordnung (BZO)

Mit dem Ziel, möglichst günstige Mieten anzubieten (Kostenmiete), werden anstelle der in der Arealbauweise der Wohnzone W2/2.0 zulässigen drei Vollgeschosse deren vier erstellt. Auf die Möglichkeit eines Attikageschosses wird verzichtet. Die im Gestaltungsplan definierte Gebäudehöhe für Vollgeschosse entspricht einer Gebäudehöhe von 14.70 m. Die Firsthöhe inkl. der Dachaufbauten wird auf 17.70 m festgesetzt. Gegenüber einer Arealüberbauung in der W2/2.0 (max. Firsthöhe 18.40 m) wird somit sogar eine etwas geringere Firsthöhe festgelegt. In der direkt angrenzenden Wohnzone W3/2.6 sind bei einer Arealüberbauung vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig (max. Gebäudehöhe 14.70 m, max. Firsthöhe 21.70 m).

Das massgebende Richtprojekt umfasst eine oberirdische Baumasse von rund 15'000 m³. Dies entspricht einer Baumassenziffer von 3.5 m³/m². Die gegenüber einer W3/2.6 mit Arealüberbauung um rund 0.6 m³/m² höhere Baumassenziffer erklärt sich aus der oberirdischen Anordnung der Technik-/Wasch- und Trockenräume sowie der Abstellräume. Aufgrund der Grundwassersituation würden sich die Baukosten mit einem Untergeschoss massgeblich verteuern. Daher wird im Sinne der Kosteneinsparung auf ein Untergeschoss verzichtet.

2.3 Besonders gute Gestaltung

Mit dem Gestaltungsplan und der Arealüberbauung werden die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung im Vergleich zu den sonst geltenden Bestimmungen für die Regelbauweise von «befriedigend» (§ 238 Abs. 1 PBG) auf «besonders gut» (§ 71 PBG Arealüberbauung) erhöht. Die Überbauung liegt an einer gut einsehbaren Lage am Stadteingang, weshalb der Gestaltung gegen die Frauenfelderstrasse hin besonderes Augenmerk zu schenken ist. Aufgrund der Anzahl Bewohner ist eine optimale Nutzbarkeit des Aussenraumes wichtig. Zum Quartier hin entsteht eine mit vielfältigen Stau-

denflächen gegliederte Wiese, auf die sich die privaten Sitzplätze und begrünten Balkone orientieren. Entlang der Frauenfelderstrasse hinter der bestehenden Lärmschutzmauer liegt der gemeinschaftlich nutzbare Hof, der durch die offene Laubengangstruktur des Hauses belebt wird. Erschlossen wird der Hof über einen grosszügigen Gebäudedurchgang zum Pappelweg.

2.4 Mobilitätskonzept für autoarmes Wohnen

Das Grundstück ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und Erholungseinrichtungen liegen in Gehdistanz. Zudem befindet sich das Grundstück in einem flachen Gebiet, das für die Velonutzung eine sehr gute Eignung aufweist. Die Standortanalyse zeigt, dass das Grundstück aufgrund seiner gut erschlossenen Lage zur Umsetzung des autoarmen Wohnens geeignet ist. Für den Gestaltungsplan «Pappelweg 1 bis 9» soll deshalb die Anzahl Parkplätze für Bewohnende und Besucher/innen unter den Minimalbedarf gemäss Dienstanweisung 2011 von 26 Parkplätzen auf 17 Parkplätze reduziert werden. Mit einem Mobilitätskonzept ist der reduzierte Parkplatzbedarf dauerhaft sicherzustellen. Das in den Erläuterungen aufgezeigte Mobilitätskonzept sieht z.B. vor, dass sich insgesamt 20 Haushalte im Rahmen des Mietvertrags für das Wohnen ohne Auto verpflichten. Im Grundbuch ist vor Baubeginn die Verpflichtung anmerken zu lassen, dass die minimal erforderlichen Parkplätze gemäss geltenden Parkplatzvorschriften real nachzuweisen sind, wenn die reduzierte Parkplatzzahl wiederholt nicht ausreicht.

2.5 Bushaltestelle

In der Angebotsstrategie von Stadtbus Winterthur ist mittelfristig eine Verlängerung der Linie 5 in Richtung Wiesendangen vorgesehen. Durch diese Linienverlängerung muss die heutige Haltestelle Technorama ersetzt werden. Die neue Haltestelle kommt voraussichtlich im Bereich des Gestaltungsplans zu liegen. Die genaue Ausgestaltung ist noch offen. In dem im Situationsplan definierten Bereich darf die erwartete Bushaltestelle entschädigungslos erstellt werden.

2.6 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 übernommen.

3. Einwendungsverfahren und kantonale Vorprüfung

Die HGW hat im Rahmen der öffentlichen Auflage die Nachbarn im Umfeld der Siedlung direkt über den Gestaltungsplan informiert. Es gab keine Einwendungen.

Die meisten Anträge und Hinweise aus der Vorprüfung der kantonalen Baudirektion betrafen nur untergeordnete Aspekte und konnten vollumfänglich berücksichtigt werden. Der grösste Diskussionspunkt war die Empfehlung des ARE (Amt für Raumentwicklung), im Sinne einer besseren Einordnung und Strukturierung des Volumens analog zum ursprünglichen Projekt zwei getrennte Baukörper vorzusehen. Dieser Hinweis wurde teilweise berücksichtigt, indem in den Erläuterungen S. 12 unter „Gestaltung Gebäudedurchgang“ verlangt wird, dass bei der weiteren Projektierung der Gestaltung der zwei verbindenden Geschosse über dem Durchgang zwischen den beiden Gebäudeteilen besondere Aufmerksamkeit zu widmen ist. Es wird mit einer differenzierten Gestaltung eine städtebaulich überzeugende Lösung angestrebt. Die genaue Ausgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchs definiert.

4. Revision der Verkehrsbaulinien

Die Baulinien bei der Parzelle Kat. Nr. 2/16142, Pappelweg 1 bis 9, werden an die heutige Situation und die aktuellen Anforderungen angepasst:

- Im südlichen Teil wird die Baulinie so zurückversetzt, dass der öffentliche Fussweg zwischen Pappelweg und Frauenfelderstrasse dauerhaft gesichert werden kann. Heute ragt die Baulinie dort in den bestehenden Weg hinein.
- Im nördlichen Teil des Grundstücks wird die Baulinie entlang der Pfaffenwiesenstrasse auf den regulären Strassenabstand von 6 m zurückversetzt, gleich wie die heutige Baulinie entlang Pappelweg und Frauenfelderstrasse. Heute ragt die Baulinie in den Bereich der bestehenden Bushaltestelle an der Pfaffenwiesenstrasse hinein. Mit der Anpassung wird der reguläre Spielraum für künftige Strassenanpassungen, eine allfällige Neugestaltung der Bushaltestelle und den Erhalt des Vorgartenbereichs gesichert.

Mit dieser Baulinienänderung ist die betroffene Grundeigentümerin HGW einverstanden.

5. Schlussbemerkungen

Der Stadtrat unterstützt den vorliegenden privaten Gestaltungsplan. Er ermöglicht einen Ersatzneubau mit zeitgemässen Wohnungen und einem attraktiven Freiraum. Das Angebot von preisgünstigen Wohnungen wird erhöht. Die Vorgaben sichern eine qualitätsvolle Gestaltung und hohe energetische Anforderungen. Im Vergleich zum sanierungsbedürftigen und veralteten Bestand bedeutet dies eine klare Aufwertung.

Mit der HGW engagiert sich die grösste Winterthurer Wohnbaugenossenschaft als eine verlässliche, langfristig und sozial denkende Institution an diesem Standort.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

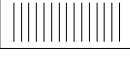
Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Bestandteile der Vorlage:

- Privater Gestaltungsplan «Pappelweg 1 bis 9» vom 13. Juli 2015, von der Grundeigentümerin verabschiedet am 28. Juli 2015:
 - o Situationsplan
 - o Bestimmungen
 - o Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG
- Plan der Baulinienrevision vom 4. Juni 2015

Festsetzungsinhalte

- Geltungsbereich
- Baubereich für Hochbauten (Mantellinien)
- Baubereich Vorbauten, Laubengänge udgl.
- Gebäudedurchgang (min. 7.0 m)
- Bereich Besondere Bauten
- max 474.00

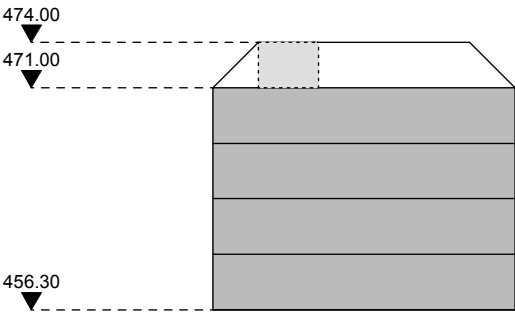
max. Gesamthöhe (m ü. M.)
- max 471.00

max. Gebäudehöhe Vollgeschosse (m ü. M.)
- 456.00

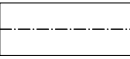
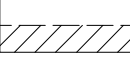
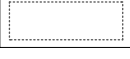
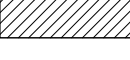
Gewachsener Boden (Höhenlinien) (m ü. M.)
- Grünfläche
- Zugangs- und Spielbereich
- Bereich geplante Bushaltestelle
- Bäume (schematisch)
- Zu- und Wegfahrt
- P

oberirdische Parkplätze

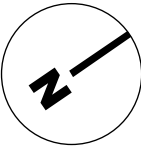
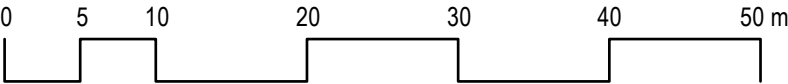
Schemaschnitt



Informationsinhalte

- Baulinie
- Uferstreifen gemäss GschV
- Richtprojekt
- Rückbau
- Bestandesbauten

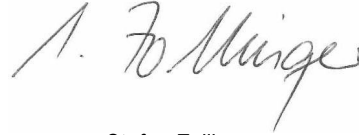
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb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



Privater Gestaltungsplan
"Pappelweg 1 bis 9"

Situation 1:500

Von der Grundeigentümerin Kat. Nr. 2/16142 verabschiedet am



Martin Schmidli:Stefan Zollinger:

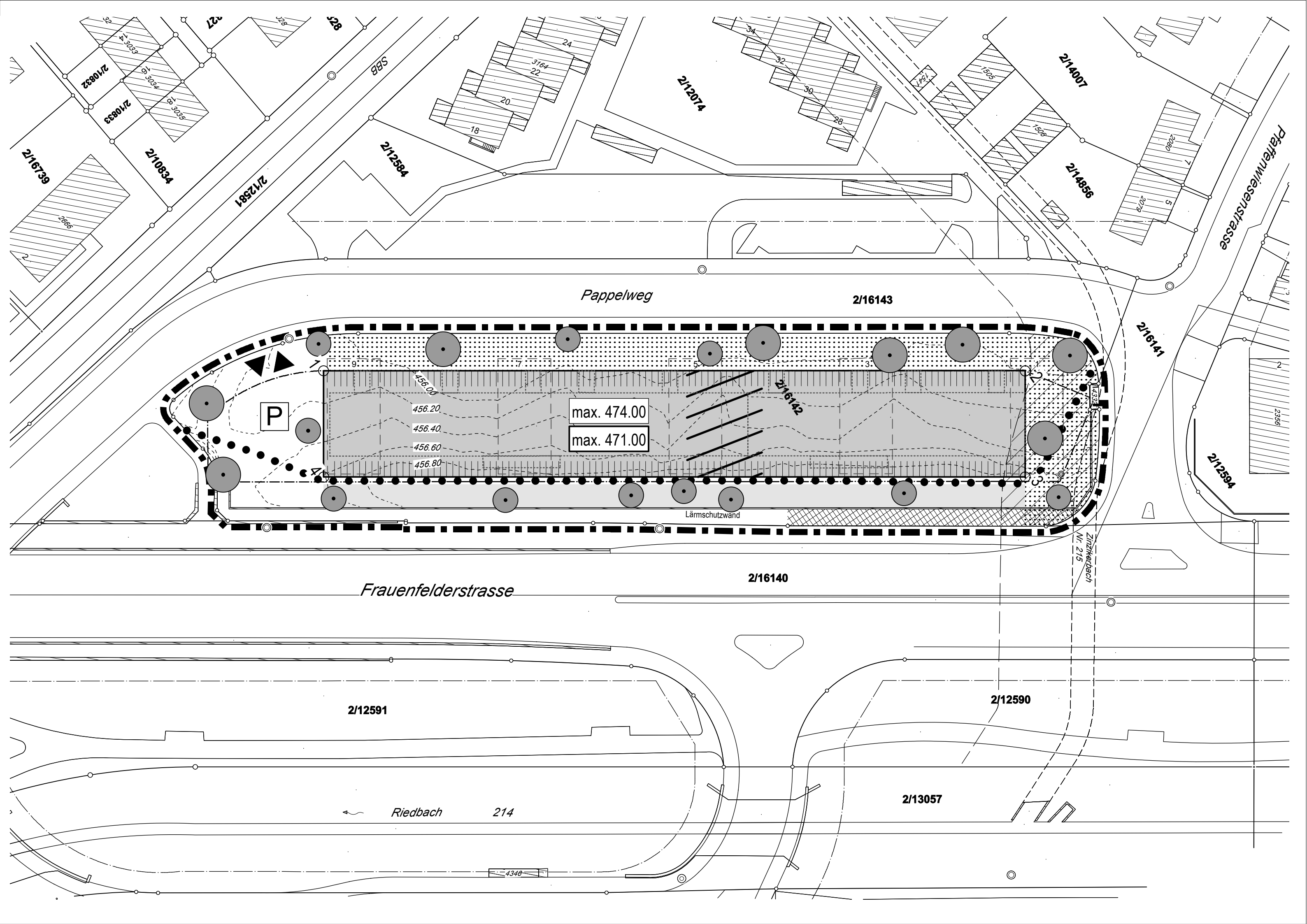
Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat am

Namens des Grossen Gemeinderats

Die Präsidentin:Der Ratsschreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:BDV-Nr.



Privater Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9"

Bestimmungen

Aufstellung

Von der Grundeigentümerin Kat. Nr. 2/16142 verabschiedet am

Martin Schmidli:



Stefan Zollinger:



Zustimmung

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Ratsschreiber:

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

1. Allgemeine Bestimmungen

- | | | |
|-----|--------------------------------------|---|
| 1.1 | Zweck | Der private Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9" schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den gegenüber der bewilligten Arealüberbauung BAB-Nr. A 2013/423 um ein Vollgeschoss erhöhten genossenschaftlichen Ersatzneubau. |
| 1.2 | Bestandteile | Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Bestimmungen und dem Situationsplan 1:500. |
| 1.3 | Geltungsbereich | Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt. |
| 1.4 | Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung | Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur massgebend. |

2. Bebauung

- | | | |
|-----|----------------------|---|
| 2.1 | Bestandesbauten | Die bestehenden Bauten sind zurückzubauen. |
| 2.2 | Neubauten | <p>Neubauten sind im Rahmen der Mantellinien und der gemäss Plan festgelegten Gebäudehöhe für Vollgeschosse zulässig. Es dürfen maximal 4 Vollgeschosse erstellt werden. Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 100 PBG die Mantellinien überragen. Die Gebäudelänge ist frei.</p> <p>In den bezeichneten Bereichen sind nur Vorbauten, Balkone, Laubengänge und dergleichen zulässig.</p> <p>Allgemein zugängliche Dachterrassen als Erweiterung des Freiraums sind zulässig. Es sind Dachausstiege, Abstellräume zur Dachnutzung sowie technische Aufbauten zulässig, diese sind möglichst klein zu halten.</p> <p>Im bezeichneten Bereich ist ein Gebäudedurchgang von mindestens 7.0 Metern auszugestalten.</p> <p>Die maximale oberirdische Baumasse beträgt 15'000 m³.</p> |
| 2.3 | Unterirdische Bauten | Unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. |

- | | | |
|-----|-------------------|---|
| 2.4 | Besondere Gebäude | Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich zu platzieren. |
| 2.5 | Gewachsener Boden | Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden. |

3. Nutzung

- | | | |
|-----|-------------|--|
| 3.1 | Nutzweise | Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. |
| 3.2 | Kostenmiete | Die Bemessung der Wohnungsmiete richtet sich nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss der Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich. |

4. Freiraum

- | | | |
|-----|-------------|--|
| 4.1 | Grundsatz | Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Es ist eine Zonierung in eine Grünfläche und einen Zugangs- und Spielbereich vorzunehmen. |
| 4.2 | Bepflanzung | Das Grundgerüst bilden die bezeichneten Einzelbäume. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. |

5. Gestaltung

- | | | |
|-----|--------------|--|
| 5.1 | Grundsatz | Bauten, Anlagen und Umschwung müssen besonders gut gestaltet sein. Dies gilt auch für die Materialisierung. Insbesondere ist der Fassadengestaltung zur Frauenfelderstrasse hin in Bezug auf die repräsentative Lage am Stadteingang erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Es sind die Anforderungen gemäss § 71 PBG (Arealüberbauung) zu erfüllen, was im bewilligten Projekt bereits bestätigt worden ist. |
| 5.2 | Richtprojekt | Grundlage für den Gestaltungsplan und die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren bildet das auf dem bewilligten Projekt (Arealüberbauung BAB-Nr. A 2013/423) basierende Richtprojekt des Büros Bellwald Architekten AG vom 16.10.2014. |

Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

6. Verkehrserschliessung

- | | | |
|-----|-------------------|---|
| 6.1 | Zu- und Wegfahrt | Die Zu- und Wegfahrt hat über die im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen. |
| 6.2 | Autoabstellplätze | Es sind 15 Abstellplätze für die Bewohner und 2 Besucherparkplätze im bezeichneten Bereich oberirdisch anzuordnen. |
| 6.3 | Veloabstellplätze | Es ist pro 40 m ² mBGF mindestens 1 Veloabstellplatz zu erstellen. |
| 6.4 | Mobilitätskonzept | Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, mit dem der reduzierte Parkplatzbedarf nachgewiesen wird. Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass der reduzierte Parkplatzbedarf dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände wie Parkierung innerhalb des Freiraumes oder im öffentlichen Strassenraum auftreten. Die minimal erforderlichen Parkplätze gemäss geltenden Parkplatzvorschriften sind innerhalb des Grundstückes oder in der Nachbarschaft real nachzuweisen, wenn die reduzierte Parkplatzzahl wiederholt nicht ausreicht. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen. |
| 6.5 | Bushaltestelle | Für die geplante Bushaltestelle an der Frauenfelderstrasse ist innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs der erforderliche Grund entschädigungslos zur Verfügung zu stellen. |

7. Lärmschutz

- | | | |
|-----|-----------------------|--|
| 7.1 | Empfindlichkeitsstufe | Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. |
| 7.2 | Massnahmen | <p>Es sind folgende Massnahmen zu treffen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bauten im Baubereich sind in geschlossener Bauweise zu erstellen.• Alle Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume sind vollständig lärmabgewandt Richtung Nordwest anzuordnen.• Die bestehende Schallschutzwand entlang der Frauenfelderstrasse darf nicht entfernt werden. |

8. Energie

Es ist der SIA-Effizienzpfad Energie 2040, der Minergie P[®]-Standard oder ein dem Minergie-P[®]-Standard vergleichbarer Standard einzuhalten. Das kantonale Recht ist, unabhängig von den Gestaltungsplanvorschriften, in jedem Fall einzuhalten.

9. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist zu publizieren.

Privater Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9"

Erläuterungen

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Ablauf und Inhalte	3
1.2 Grundlagen	5
2. Richtprojekt	9
2.1 Grundkonzept	9
2.2 Bauten	10
2.3 Nutzung	10
2.4 Umgebung	10
2.6 Abweichung zur BZO	11
3. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln	13
3.1 Allgemeine Bestimmungen	13
3.2 Bebauung	13
3.3 Nutzung	16
3.4 Freiraum	16
3.5 Gestaltung	16
3.6 Verkehrserschliessung	17
3.7 Lärmschutz	18
3.8 Energie	18
3.9 Inkrafttreten	19
4. Mobilitätskonzept	20
4.1 Antrag	20
4.2 Ausgangslage	20
4.3 Standortanalyse	20
4.4 Ziele Mobilitätskonzept	21
4.5 Massnahmen	22
4.6 Controlling	22
5. Sozialverträglichkeit	23
5.1 Heutiger Zustand	23
5.2 Folgen der Erneuerung	24
5.3 Flankierende Massnahmen	25
6. Auswirkungen	26
7. Mitwirkungsverfahren	27
7.1 Öffentliche Auflage und Anhörung	27
7.2 Kantonale Vorprüfung	27

Auftraggeberin

- HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur
Martin Schmidli, Stefan Zollinger

Bearbeitung

- Bellwald Architekten AG: Markus Bellwald, Heike Breninek
- Rotzler Krebs Partner, Landschaftsarchitekten: Simon Schweizer
- Suter • von Känel • Wild • AG: Anita Brechbühl, Reto Wild

1. Einleitung

1.1 Ablauf und Inhalte

Ausgangslage

Das Gestaltungsplanareal umfasst das Grundstück Kat. Nr. 2/16142 mit einer Fläche von 4'320 m² zwischen der Frauenfelderstrasse und dem Pappelweg. Das Grundstück liegt in der Zone W2/2.0 (BZO Winterthur), in der Nähe der S-Bahn Stationen Winterthur-Wallrüti und Oberwinterthur.

Die HGW Heimstätten-Genossenschaft als Eigentümerin des Grundstücks hat beschlossen, für die in die Jahre gekommenen Wohnhäuser einen Ersatzneubau auf dem Grundstück zu realisieren.

Bewilligtes Projekt

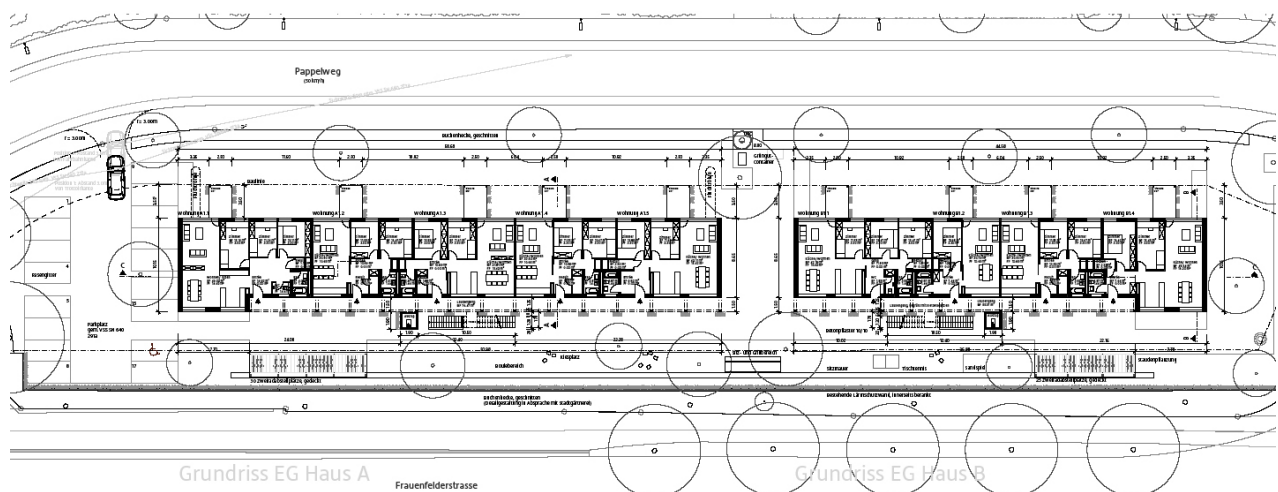
2013 hat die HGW bei der Stadt Winterthur ein Bauprojekt für den Ersatzneubau für die unzeitgemässen Wohnhäuser Pappelweg 1 bis 9 eingereicht. Die Baubewilligung für das Projekt wurde im Dezember 2013 erteilt (Arealüberbauung BAB-Nr. A 2013/423).

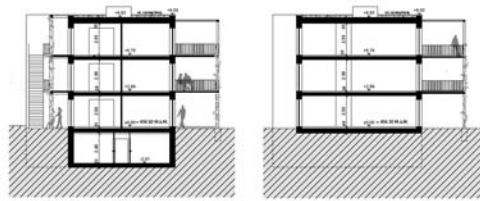
Zwei schlanke Baukörper

Das Projekt sieht den Rückbau der vier bestehenden Gebäude vor. Geplant ist der Neubau von zwei Baukörpern mit vorge-setztem Laubengang, die auf die stark befahrene Frauenfelderstrasse reagieren und der schmalen Grundstücksform entsprechen. Mit Inanspruchnahme des Arealüberbauungsbonus wurde es möglich, statt eines Attikageschosses ein drittes Vollgeschoss vorzusehen.

Grundrisse

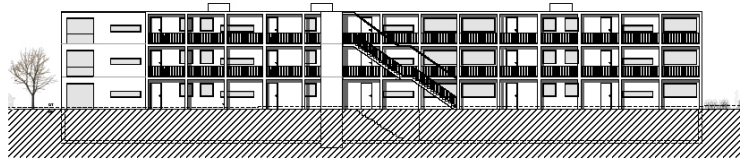
Es sind insgesamt 28 Wohnungen mit einem guten Wohnungsmix (2.5–4.5 Zimmer) vorgesehen. Die Wohn- und Schlafräume sind zur lärmabgewandten Seite (Nord-West) angeordnet.





Schnitt A-A

Schnitt B-B



Ansicht Süd-Ost Haus A

Erschliessung

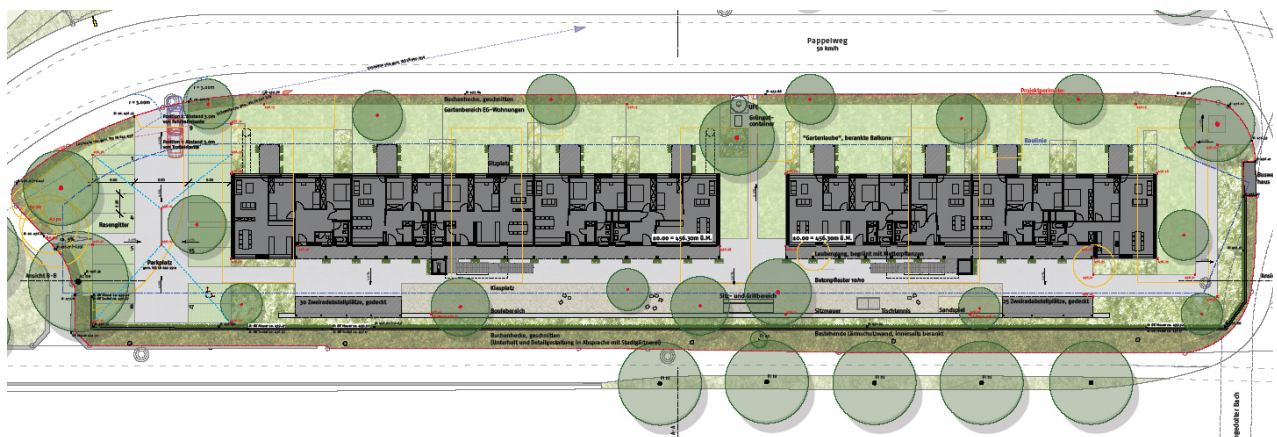
Aus Kostengründen wurden die Gebäude nur teilweise unterkellert und ohne Tiefgarage geplant. Die 17 Autoabstellplätze sind oberirdisch auf der Westseite angeordnet und via Pappelweg erreichbar. Zu jedem Baukörper gehört ein Aufzug, sodass alle Wohnungen rollstuhlgängig sind. An den Treppenaufgängen befinden sich zudem gedeckte Veloabstellplätze.

Lärm

Die Einhaltung der Lärmschutzanforderungen in lärmbelasteten Gebieten wurde im Gutachten des Ingenieurbüros Martin Felder vom 26.3.2013 nachgewiesen.

Freiraum

Entlang der Lärmschutzwand wurde ein kombinierter Aufenthalts-/Spielplatz und Durchgangsbereich vorgesehen. Die übrigen Aussenbereiche auf der Nordwestseite und zwischen den Baukörpern sind durch Sträucher und Rabatten in Grün-, Privat- und Spielzonen eingeteilt.



Richtprojekt

Basis für den Gestaltungsplan bildet das erläuterte Bauprojekt (Arealüberbauung BAB-Nr. A 2013/423) sowie das darauf basierende Richtprojekt, auf das in Kapitel 2 eingegangen wird.

Gestaltungsplan

Mit einem privaten Gestaltungsplan werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens geschaffen.

Verfahren

Der private Gestaltungsplan, bestehend aus Situationsplan und Bestimmungen, wird von der Grundeigentümerin aufgestellt und während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat und der Genehmigung durch die Baudirektion. Danach wird er öffentlich publiziert (30-tägige Rekursfrist).

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

1.2 Grundlagen

Richtplanung

In den rechtskräftigen überkommunalen Richtplänen liegt das Gebiet im kantonalen Zentrumsgebiet und im regionalen Richtplan im Gebiet von "hoher baulicher Dichte". Weiter sind folgende Festlegungen im Nahbereich vorhanden:

- Der Pappelweg ist als kommunale Strasse klassiert, über die eine Buslinie geführt wird.
- Entlang des Pappelwegs verläuft eine regionale Radroute und ein kommunaler Fussweg.

Rechtskräftiger regionaler Richtplan



Hohe bauliche Dichte



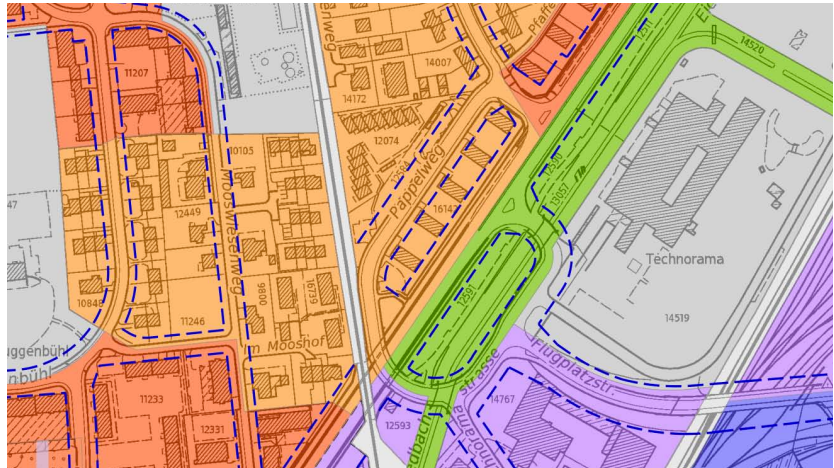
Bau- und Zonenordnung
Wohnzone W2/20

Das Gebiet liegt in der zweigeschossigen Wohnzone. Die für die Öffentlichkeit relevanten Eckwerte sind in der Bau- und Zonenordnung festgelegt (vgl. unten). Die wichtigsten Regelungen bezüglich der Masse sind:

- Baumassenziffer $2.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- 2 Vollgeschosse
- 1 Dachgeschoss
- 1 anrechenbares Untergeschoss

Bei einer Arealüberbauung ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

- W2/2.0: Zweigeschossige Wohnzone (ES II)
- W2G: Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (ES III)
- W3/2.6: Dreigeschossige Wohnzone (ES II)
- G: Gewerbezone (ES III)
- I1: Industriezone 1 (ES III)
- I2: Industriezone 2 (ES IV)
- Oe: Zone für öffentliche Bauten (ES II - IV)
- R: Reservezone
- F: Freizeitzone
- E1/E2: Erholungszone 1/ Erholungszone 2
- Wa: Wald
- Gw: Gewässer
- F(k): Freizeitzone kantonal



Parkplatzverordnung

Die Parkierung richtet sich nach der aktuellen Regelung zur Parkplatzbemessung der Stadt Winterthur. Für autoarme Nutzungen kann gemäss Art. 8 Parkplatzverordnung (Entwurf) eine tiefere minimale Parkplatzzahl festgelegt werden, sofern eine reduzierte Nachfrage besteht.

ÖV-Güteklassen

Das Areal liegt gemäss ÖV-Güteklassenplan PPV-Entwurf im Reduktionsgebiet C. Der massgebliche Bedarf für Bewohner beträgt minimal 45 % und maximal 85 % des Grenzbedarfs (bzw. min. 45 % und max. 65 % für Besucher).

Reduktionsgebiete

- A
- A (Übergangslösung nach Art. 4 Abs. 3)
- B
- B (Übergangslösung nach Art. 4 Abs. 3)
- C
- C (Übergangslösung nach Art. 4 Abs. 3)
- D
- E (= keine Güteklasse)

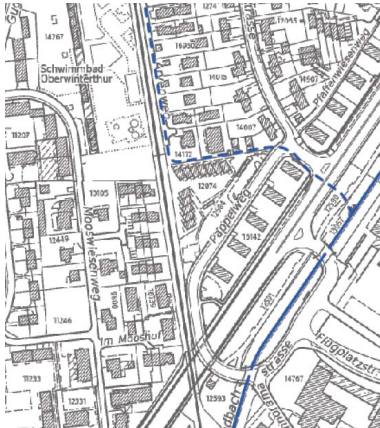


Im Güteklassenplan gemäss GIS ZH befindet sich das Areal in der Güteklasse B. Der massgebliche Bedarf für Bewohner beträgt minimal 30 % und maximal 65 % des Grenzbedarfs (bzw. min. 30 % und max. 40 % für Besucher).

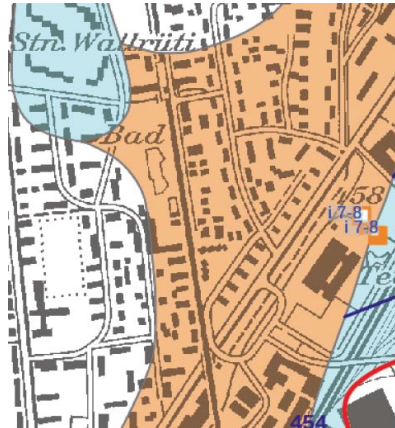
Hochwasser/Grundwasser/ Boden

Im Gebiet besteht kein Hochwasserschutzdefizit. Der Perimeter (ca. 455.00 m ü. M.) liegt im Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (weniger als 2 m).

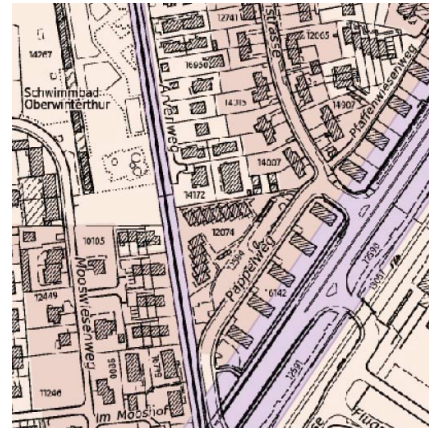
Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen. Die erforderlichen Bodenuntersuchungen erfolgen nicht im Rahmen des Gestaltungsplans.



Gefahrenkarte Hochwasser



Grundwasserkarte



Verdachtsflächen Altlasten und
Bodenbelastungen

Gewässer

Durch das Grundstück fliesst der eingedolte Zinzikerbach, öffentliches Gewässer Nr. 215. Der Raumbedarf für Fließgewässer gemäss Geschwässerschutzgesetz ist bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen.

Die Gestaltung und Nutzung des Uferstreifens ist in Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes verankert. Der im Plan bezeichnete Uferstreifen ist naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Er darf nicht zur Abstellung von Fahrzeugen oder zur Materiallagerung genutzt werden. Die Überstellung mit Bauten und Anlagen sowie die Erstellung von befestigten Flächen sind nur gestützt auf eine Ausnahmegewilligung zulässig.

Ein Teil des geplanten Neubaus ragt in den gemäss Übergangsbestimmungen freizuhaltenen Uferstreifen des Zinzikerbachs von 11.6 m ab Dolenrand (8 m plus 3.6 m Dolenbreite). Gemäss Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV kann die Behörde in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Das AWEL hat für das bewilligte Projekt bereits eine entsprechende Ausnahmegewilligung (8. November 2013) erteilt. Für den Gestaltungsplan wird ebenfalls eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt, da sich das Projekt bezüglich der Auswirkungen auf den Gewässerraum nicht verändert.

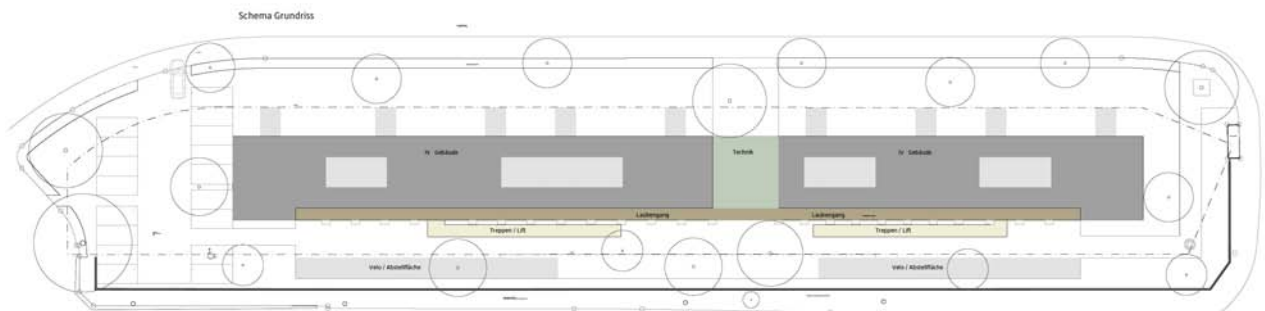
2. Richtprojekt

2.1 Grundkonzept

Längliche Baukörper

Der Ersatzneubau ist als langer Baukörper parallel zur Frauenfelderstrasse gesetzt. Er bildet einen Riegel zum dahinterliegenden Quartier und schliesst das Quartier an dieser Stelle zur Strasse hin ab. Die Höhe des Gebäudes mit vier Geschossen und einer Gebäudehöhe von rund 15 m bildet einen wirksamen Schutz vor dem Lärm für das Quartier. Das Gebäude fügt sich mit seinem Volumen und seiner Höhe in die quergestellte Bebauung der weiter stadtauswärts liegenden Häuser ein. Das Grundstück ist eine Insel innerhalb der Strassenführung Frauenfelderstrasse und Pappelweg. Der Ersatzneubau ist präzise auf die Insel gesetzt und ermöglicht ein dichtes Wohnen in einer sorgfältig gestalteten Umgebung. Das höhere Volumen vermag sich in die bestehende Situation an der breiten Verkehrsachse auf der einen und als Abschluss gegenüber dem Wohnquartier auf der anderen Seite sehr gut einzuordnen.

Schema Situation



Ansicht gegen Frauenfelderstrasse



2.2 Bauten

Laubenganghaus

Das Gebäude ist ein Laubenganghaus, bei dem konsequent alle Zimmer zum Quartier und die dienenden Räume (Küchen, Bad) zum Laubengang und zur Frauenfelderstrasse hin angeordnet sind. Damit können die Anforderungen an den Schallschutz gut gelöst werden. Die Wohnzimmer sind über die ganze Gebäudetiefe durchgesteckt und gewährleisten somit die Belichtung von Südosten und Süden. Die Erschliessung der Liegenschaft erfolgt über aussenliegende Kaskadentreppen und Aufzüge, die Verteilung zu den Wohnungen erfolgt über die Laubengänge.

2.3 Nutzung

Wohngebäude

Die Liegenschaft ist als reines Wohngebäude konzipiert. Zielpublikum sind vor allem junge und ältere Paare sowie Einzelpersonen. Die Überbauung ist keine typische Familiensiedlung. Der Wohnungsmix ist geprägt von 3.5-Zimmer-Wohnungen (ca. 70 %) und ist ergänzt mit 2.5-Zimmer- und 4.5-Zimmer-Wohnungen.

Die Wohnungen sind so konzipiert, dass Badezimmer und Küchen zur Frauenfelderstrasse hin angeordnet sind und alle Zimmer konsequent zum Pappelweg. Die durchgesteckten Wohnzimmer sind zum Quartier hin mit einem privaten Aussenraum in Form eines grosszügigen Balkons oder Sitzplatzes versehen. In allen Wohnungen sind interne kleine Reduits vorhanden.

Kostengünstiger Wohnraum

Die gesamte Anlage und die Wohnungen sind als kostengünstiger Wohnraum geplant. Die Wohnungen sind sehr klar geschnitten mit einfachen, aber funktionalen Grundrissen und üblichen Zimmergrössen. Die Wohnungen sind zweckmässig ausgestattet.

2.4 Umgebung

Quartiereinbindung

Für das Grundstück prägend ist seine Insellage, entstanden durch die allseits angrenzenden Strassenräume. Die quartierprägenden strassenbegleitenden Hecken, frei gestreute Bäume und grosszügige Wiesenflächen werden weitergeführt und auf die spezielle Lage des Grundstücks angemessen adaptiert. Nach aussen erhält die Siedlung eine präzise, umlaufende Fassung aus einem geschnittenen Heckenkörper unterschiedlicher Breite. Mittel- und grosskronige Bäume prägen den Aussenraum und vermitteln zum Quartier und zur baumbestandenen Frauenfelderstrasse/Eichwaldgraben.

Vorgarten – Gartenhof

Das Gebäude ist so platziert, dass zum Quartier hin eine weitläufige, mit vielfältigen Staudenflächen gegliederte Wiese entsteht, auf die sich die privaten Sitzplätze und begrünten Balkone orientieren. Entlang der Frauenfelderstrasse liegt der gemeinschaftlich nutzbare Hof, der durch die offene Laubengangstruktur des Hauses belebt wird. Hart- und Kiesflächen (für Boule-, Kinderspiel, Aufenthalt) und eine langgezogene Sitzmauer, die den Höhenversatz zur bestehenden Lärmschutzwand aufnimmt, gliedern den langgezogenen Raum. Zwei Bereiche für Kleinbauten (gestaltet als offene, begrünte Struktur für Veloabstellplätze, Schränke) begrenzen die mittige Platzausweitung. Erschlossen wird der Hof über einen grosszügigen Gebäudedurchgang zum Pappelweg. Die Laubengangstruktur und die bestehende Lärmschutzwand werden abwechslungsreich begrünt und geben dem Hof eine gartenhafte Atmosphäre.

Dachflächen

Als attraktive Ergänzung zu den Hof- und Gartenflächen werden Teile des Dachs als gemeinsam nutzbare Aufenthaltsbereiche gestaltet.

Parkierung

Die Siedlung wird über mehrere, unterschiedlich gewichtete Zugänge erschlossen: Der Hauptzugang vom Pappelweg und Nebenzugänge von der Bushaltestelle und der seitlich angeordneten Parkierung.

Der Parkplatz ist mit Bäumen und gegliederter Belagsfläche (Fahrbereich hart, Stellplätze begrünt) aufgelockert und auf selbstverständliche Art in die Gesamtgestaltung eingebunden.

2.6 Abweichung zur BZO

4 Vollgeschosse

Mit dem Ziel, möglichst günstige Mieten anzubieten (Kostenmiete), werden anstelle der in der Arealbauweise der Wohnzone W2/2.0 zulässigen drei Vollgeschosse deren vier erstellt. Im Gegenzug wird auf ein Attikageschoss (Wohnungen) verzichtet. Die im Gestaltungsplan definierte Gebäudehöhe für Vollgeschosse (Kote 471.00 m ü. M.) entspricht einer Gebäudehöhe von rund 14.70 m in Bezug auf das gemittelte Terrain (Bezugspunkt Kote 456.30 m ü. M.). Die Gesamthöhe wird auf 17.70 m festgesetzt (Kote 474.00 m ü. M.).

Gegenüber einer Arealüberbauung in der W2/2.0 (max. Gesamthöhe "Gebäudehöhe/Firsthöhe" 18.40 m) wird somit sogar eine etwas geringere Gesamthöhe festgelegt. In der direkt angrenzenden, weiter weg vom Bahnhof Oberwinterthur liegenden Wohnzone W3/2.6 sind bei einer Arealüberbauung vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig (d.h. max. Gebäudehöhe 14.70 m, max. Gesamthöhe "Gebäudehöhe/Firsthöhe" 21.70 m)

Mit dem zusätzlichen Vollgeschoss wird an gut erschlossener Lage eine höhere bauliche Dichte angestrebt, die sich mit dem übergeordneten Zielen (Richtplan) deckt und sich städtebaulich in das Gefüge entlang der Frauenfelderstrasse gut integriert.

Das Gebäude ist rund 115 m lang. Diese geschlossene Bauweise ist stadträumlich verträglich und aufgrund der Lärmimmissionen erforderlich.

Gestaltung Gebäude- durchgang

Bei der weiteren Projektierung ist der Gestaltung der zwei verbindenden Geschossen über dem Durchgang zwischen den beiden Gebäudeteilen besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Es wird mit einer differenzierten Gestaltung eine städtebaulich überzeugende Lösung angestrebt. Die genaue Ausgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchs definiert.

3. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

3.1 Allgemeine Bestimmungen

zu 1.1 "Zweck"

Es liegt ein baubewilligtes Projekt vor. Der Gestaltungsplan basiert auf diesem bewilligten dreigeschossigen Projekt und dem darauf aufbauenden Richtprojekt der Bellwald Architekten AG. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um dieses Projekt des preisgünstigen Wohnungsbaus realisieren zu können. Insbesondere wird eine viergeschossige Bauweise ermöglicht, wodurch die nach BZO definierte zulässige Geschosshöhe und Baumasse überschritten werden.

zu 1.2 "Bestandteile"

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Stadt und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Die Stellungnahmen zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG werden im Erläuterungsbericht integriert und die Behörden entscheiden mit der Planfestsetzung gesamtheitlich darüber.

zu 1.3 "Geltungsbereich"

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Grundstück Kat. Nr. 2/16142.

zu 1.4 "Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung"

Die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) bilden die Basis des Gestaltungsplans. In den Bestimmungen werden in erster Linie Präzisierungen resp. Abweichungen zu diesen Bestimmungen festgelegt. Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

Bei künftigen Änderungen der BZO ist zu prüfen, ob die Änderungen eine Auswirkung auf den Gestaltungsplan respektive die vorgesehene Überbauung haben. Allenfalls sind die entsprechenden Übergangsbestimmungen zu formulieren.

3.2 Bebauung

zu 2.1 "Bestandesbauten"

Die bestehenden fünf Wohnbauten Pappelweg 1 bis 9 werden für die Realisierung der Überbauung gemäss Gestaltungsplan zurückgebaut. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für den Ersatz durch Neubauten.

zu 2.2 "Neubauten"

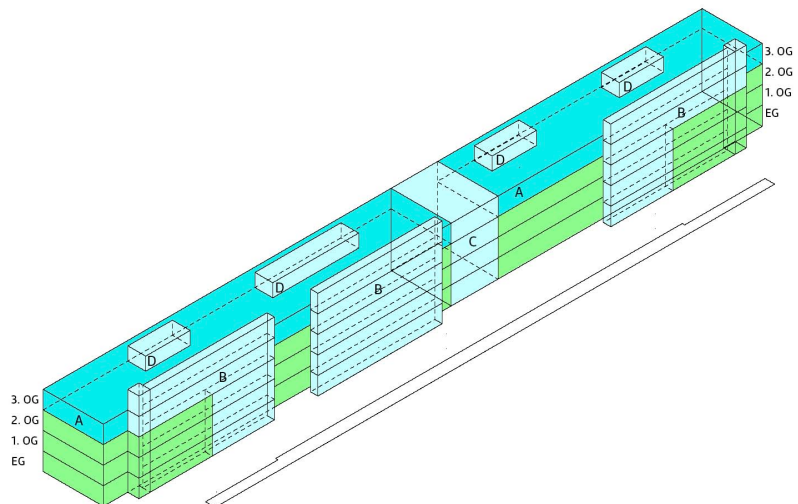
Die Grundmasse sind in der BZO festgelegt. Im Gestaltungsplan werden diese für den Baubereich spezifisch festgelegt.

Auf ein kostspieliges Attikageschoss wird zugunsten eines vierten Vollgeschosses verzichtet. Die Gesamthöhe wird auf dieser Basis als Kote in Meter über Meer bestimmt. Die Gesamthöhe ergibt sich aufgrund von § 279 PBG (Bruttogeschosshöhe von 3.3 m pro Vollgeschoss und zusätzlich 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses). Aufgrund des schlechten Baugrunds kann kein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden. Es sind keine Mehrhöhen-/Mehrlängenzuschläge zu beachten. Die Gebäudelänge ist frei.

Mantellinien (Baubereiche)

Die Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Mantellinien erstellt werden. Die Abmessung des Baubereiches orientiert sich am Richtprojekt. Es wird ein geringer, aber ausreichender Projektierungsspielraum eingeräumt (§ 83 Abs. 2 PBG). Die Mantellinien dürfen mit einzelnen technisch bedingten Aufbauten durchstossen werden.

Das Richtprojekt umfasst eine oberirdische Baumasse von rund 15'000 m³. Diese Baumasse ist für das Bauprojekt massgebend und entspricht einer Baumassenziffer von rund 3.5 m³/m². Nachfolgende Abbildung zeigt die Volumetrie des Baukörpers.



bewilligtes Projekt	9504 m ³	zulässige Baumasse mit Arealbonus, W 2.2 (bewilligtes Projekt)
A	3104 m ³	zusätzliches 4. Geschoss
B	1027 m ³	Erweiterung Lift/ Treppenhäuser
C	975 m ³	Technik/ Wasch-u. Trockenräume (bisher im UG)
D	351 m ³	Aufbauten Abstellräume (bisher im UG)
Total	14'961 m³	

Dachfläche

Das Flachdach soll den Bewohnern zur Nutzung als Freiraum zugänglich sein. Die Ausbildung von Dachterrassen sowie Erstellung von Aufbauten für die Unterbringung der Infrastruktur für die Dachterrassennutzung und von Aufenthalts- oder Waschräumen sind zulässig. Die Aufbauten sowie die Dachausstiege sind möglichst klein und kompakt zu halten.

Gebäudedurchgang

Der für die Erschliessung wichtige, grosszügige Gebäudedurchgang wird örtlich mit Anordnungsspielraum festgelegt.

zu 2.3 "Unterirdische Gebäude"

Unterirdische Gebäude dürfen grundsätzlich auf der gesamten Grundstücksfläche erstellt werden. Zu beachten ist das Bauen innerhalb von Baulinien resp. des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetzgebung.

zu 2.4 "Besondere Gebäude"

Besondere Gebäude gemäss PBG § 273 (z.B. für Veloabstellplätze etc.) sind grundsätzlich im Rahmen von Art. 73 BZO zugelassen. Die Kleinbauten sind im bezeichneten Bereich längs der Lärmschutzwand anzuordnen und der Umfang (gesamte Grundfläche der Besonderen Gebäude max. 10 % der massgeblichen Grundstücksfläche richtet sich nach dem Richtprojekt.

zu 2.5 "Gewachsener Boden"

Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden verbindlich festzulegen. Die Festlegung erfolgt anhand des heutigen Terrainverlaufs.

3.3 Nutzung

zu 3.1 "Nutzweise"

Es gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung, d.h. zulässig sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe. Das Richtprojekt sieht 100 % Wohnen vor.

zu 3.2 "Kostenmiete"

Die Bauträgerin als gemeinnützige Genossenschaft ist den Grundsätzen des preisgünstigen Wohnungsbaus gemäss Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich verpflichtet. Die Berechnung erfolgt nach dem bewährten Prinzip der Kostenmiete. Im Rahmen der Baubewilligung (resp. nach Erstellung und Abrechnung der Bauten) ist der Nachweis der Einhaltung der Kostenmiete zu erbringen. Die Stadt kann bei Veränderungen einen erneuten Nachweis einfordern.

3.4 Freiraum

zu 4.1 "Grundsatz"

Zentrales Anliegen ist eine gute Qualität der Aussenräume. Aufgrund der Anzahl Bewohner ist eine optimale Nutzbarkeit wichtig. Das Richtprojekt sieht eine Gliederung in eine Grünfläche und einen befestigten Eingangs- und Spielbereich vor.

zu 4.2 "Bepflanzung"

Die Bepflanzung trägt auf massgebliche Weise das Aussenraumkonzept: Grosskronige Bäume setzen den räumlichen Akzent. Eingefasst wird das Grundstück entlang des Pappelwegs und der Lärmschutzwand mittels geschnittener Buchhecken. Sträucher und Rabatten entstammen dem Artenspektrum aus der Quartierbepflanzung und geben den Freiflächen zusätzlich Struktur. Entlang des Laubengangs ist eine Begrünung mittels Kletterpflanzen vorgesehen.

3.5 Gestaltung

zu 5.1 "Grundsatz"

Mit dem Gestaltungsplan werden die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung im Vergleich zu den sonst geltenden Bestimmungen für die Regelausbauweise von "befriedigend" (§ 238 Abs. 1 PBG) auf "besonders gut" (§ 71 PBG Arealüberbauung) erhöht.

Die Überbauung liegt an einer gut einsehbaren Lage am Stadteingang, weshalb der Gestaltung gegen die Frauenfelderstrasse hin besonderes Augenmerk zu schenken ist. Diese Anforderungen wurden bereits mit dem bewilligten Bauprojekt erfüllt.

Diese gestalterischen Anforderungen stellen sicher, dass die Qualitäten des vorliegenden Richtprojekts im Rahmen der weiteren Projektierung und Ausführung berücksichtigt werden.

Neben den gestalterischen Anforderungen sind bei der Ausführung der Bauten und Aussenanlagen auch die Erfordernisse des behindertengerechten Bauens zu beachten.

zu 5.2 "Richtprojekt"

Zur Vereinfachung des Vollzugs gilt als Beurteilungsstandard das bewilligte Projekt resp. Richtprojekt. Allfällige Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen abzulehnen.

3.6 Verkehrserschliessung

zu 6.1 "Zu- und Wegfahrt"

Das Areal wird über den Pappelweg erschlossen. Der Anschluss an den Pappelweg hat an der bezeichneten Stelle zu erfolgen. Der bezeichnete Zugangs- und Spielbereich verbindet die Hauszugänge mit dem Pappelweg und der bestehenden Bushaltestelle Pfaffenwiesen, die sich direkt nordöstlich an das Grundstück angrenzend befindet.

zu 6.2 "Autoabstellplätze"

Die Anzahl Parkplätze liegt im Sinne des autoarmen Wohnens für BewohnerInnen und BesucherInnen unter dem Minimalbedarf gemäss Dienstanweisung 2011 und kann von 26 Parkplätzen auf 17 Parkplätze reduziert werden.

zu 6.3 "Veloabstellplätze"

Gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur muss bei Wohngebäuden pro 40 m² mGF mindestens 1 Veloabstellplatz erstellt werden. Gemäss Richtprojekt sind auf dem Grundstück rund 100 Veloabstellplätze vorgesehen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich und an zweckmässiger Lage anzuordnen.

zu 6.4 "Mobilitätskonzept"

Es wird die Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts festgelegt. Die entsprechenden Massnahmen sind im Kapitel "Mobilitätskonzept" erläutert.

zu 6.5 "Bushaltestelle"

In der Angebotsstrategie des Stadtbus Winterthur ist mittelfristig eine Verlängerung der Linie 5 in Richtung Wiesendangen vorgesehen. Durch diese Linienverlängerung muss die heutige Haltestelle Technorama ersetzt werden. Die neue Haltestelle kommt voraussichtlich im Bereich des Gestaltungsplans zu liegen. Die genaue Ausgestaltung ist noch offen. In dem im Situationsplan definierten Bereich darf die erwartete Bushaltestelle entschädigungslos erstellt werden.

3.7 Lärmschutz

Für das bewilligte Bauprojekt BAB-Nr. A 2013/423 wurde von Martin Felder ein Lärmgutachten (Schallschutznachweis/Aussenlärm MFH Neubau Pappelweg Winterthur, 26.3.1013) erstellt, das den Nachweis der Machbarkeit erbringt.

Die Bestimmungen basieren auf den Erkenntnissen aus dem Lärmgutachten.

zu 7.1 "Empfindlichkeitsstufe"

Es gilt wie bis anhin die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Für die Wohnungen sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten. Für allfällige andere Nutzungen gelten die entsprechend höheren Immissionsgrenzwerte. Als massgeblicher Empfangspunkt gilt die Mitte der zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume. Die Fläche dieser Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.

zu 7.2 "Massnahmen"

Um einen genügenden resp. optimierten Lärmschutz zu erreichen, ist eine geschlossene Bauweise zwingend. Eine Gliederung des Baukörpers in zwei Teile (resp. eine nicht durchgehend vier Geschosse hohe Fassade) ist zulässig.

Lüftungsfenster dürfen nur zum Pappelweg hin orientiert sein.

Die Schallschutzwand schirmt einen Teil des Aussenraums ab und darf daher nicht entfernt werden. Die Schallschutzwand ist in einer Dienstbarkeit zwischen der Grundeigentümerin und dem Strasseneigentümer gesichert.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

3.8 Energie

Die im Beschluss des Stadtrates vom 26. Februar 2014 festgelegten Vorgaben werden als Bestimmung formuliert. Falls der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 verwendet wird, muss bei den Berechnungen der Normbedarf an Parkplätzen zugrunde gelegt werden, um die Gleichwertigkeit mit dem Minergie P[®]-Standard zu gewährleisten.

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

Gemäss Energieplan liegt der Pappelweg im Gebiet E2 – Prioritätsgebiet für ortsgebundene niederwertige Ab- und Umweltwärme. Auch leitungsgebundene fossile Energieträger, spricht Erdgas, sind in tieferer Priorität für die thermische Energienutzung zulässig. Gemäss Wärmenutzungsatlas des Kantons befindet sich das Areal in der Zone D (Schotter-Grundwasservorkommen, ungeeignet für Trinkwassergewinnung), wo z.B. Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmenutzungen grundsätzlich zulässig sind.

3.9 Inkrafttreten

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

4. Mobilitätskonzept

4.1 Antrag

Reduktion der Pflicht-
parkplätze

Für den Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9" soll die Anzahl Parkplätze für Bewohnende und Besucher/innen unter den Minimalbedarf gemäss Dienstanweisung 2011 von 26 Parkplätzen auf 17 Parkplätze reduziert werden.

4.2 Ausgangslage

Gut erschlossene Lage

Gemäss Richtprojekt ist ein Ersatzneubau mit insgesamt 35 Wohnungen vorgesehen. Der Wohnungsmix sieht wie folgt aus:

- 4x 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 24x 3.5-Zimmer-Wohnungen
- 7x 4.5-Zimmer-Wohnungen

Die Zielgruppe sind sowohl jüngere und ältere Paare sowie Singlehaushalte. Die massgebende Bruttogeschossfläche für die Ermittlung der Anzahl Parkplätze beträgt 4'220.00 m². Daraus resultiert folgende minimal zu erstellende Anzahl Pflichtparkplätze:

- Reduktionsgebiet C (E-PPV Winterthur): 24 Bewohnerparkplätze und 2 Besucherparkplätze
- Reduktionsgebiet B (GIS ZH): 16 Bewohnerparkplätze und 2 Besucherparkplatz

Das Grundstück befindet sich gemäss ÖV-Güteklassenplan im Reduktionsgebiet C an der Grenze zum Reduktionsgebiet B.

Bei Wohnnutzungen ist pro 40 m² massgebender Bruttogeschossfläche ein Veloabstellplatz zu erstellen. Daraus resultiert folgende Anzahl Veloabstellplätze:

- rund 100 Veloabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner

4.3 Standortanalyse

Anbindung Auto- und
Langsamverkehr

Das Areal ist für den Individualverkehr via Frauenfelderstrasse oder Pfaffenwiesenstrasse über den Pappelweg erschlossen. Sowohl die übergeordnete Veloroute als auch die kommunale Fusswegverbindung verlaufen entlang des Pappelwegs. Dieser ist beidseitig mit einem Trottoir ausgestattet.

Car-Sharing

Auf dem Quartierparkplatz Pfaffenwiesen, direkt gegenüber dem Gestaltungsplanareal, befindet sich ein Mobility-Standort mit einem Fahrzeug. Ein weiterer Mobility-Standort mit zwei Fahrzeugen befindet sich am Bahnhof Oberwinterthur.

Öffentlicher Verkehr

Die nächste öV-Anbindung (Bushaltestelle Pfaffenwiesen 15'-Takt Richtung Winterthur Hauptbahnhof) grenzt im Norden direkt an das Grundstück. Zur Bushaltestelle Technorama beträgt die Entfernung ca. 250 m, zur Station Wallrüti (S12, S29) ca. 400 m und zum Bahnhof Oberwinterthur (S8, S12, S29, S30) ca. 700 m.

Lokale Zielorte

Das nächste grössere Einkaufszentrum (MM Oberwinterthur) befindet sich in 550 m Entfernung. Der Kindergarten Schooren befindet sich am Heiniweg in 500 m Entfernung. Die Distanz zum nächsten Schulhaus (Primarschule und Oberstufe Schulhaus Stofflerenweg) beträgt ebenfalls rund 500 m.

4.4 Ziele Mobilitätskonzept

Das Grundstück ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und Erholungseinrichtungen liegen in Gehdistanz. Zudem befindet sich das Grundstück in einem flachem Gebiet, das für die Velonutzung bei mittleren Distanzen eine sehr gute Eignung aufweist.

Die Standortanalyse zeigt, dass das Grundstück aufgrund seiner gut erschlossenen Lage zur Umsetzung des autoarmen Wohnens geeignet ist.

Ziel des Mobilitätskonzepts ist, die Anzahl an Haushalte mit Auto so zu beschränken, dass die 17 vorgesehenen Parkplätze optimal genutzt, aber nicht überstellt werden. Es ist vorgesehen, dass sich insgesamt 20 Haushalte im Rahmen des Mietvertrags für das Wohnen ohne Auto verpflichten.

4.5 Massnahmen

Mit folgenden Massnahmen soll das autoarme Wohnen sichergestellt werden:

- Die HGW vermietet 20 der 35 Wohnungen mit Pflicht auf Verzicht auf ein Auto (Wohnungen, die nicht mit dieser Pflicht belegt sind, aber trotzdem kein Auto besitzen, werden angerechnet).
- Sollte ein Mieter später einen ausgewiesenen Bedarf für einen Autobesitz haben (z.B. aufgrund von Arbeitsort) wird die HGW ihm ein Ersatzangebot machen (Wohnung oder Parkplatz).
- Die Miete für einen Parkplatz wird so angesetzt, dass sich Nachfrage und Angebot die Waage halten.

Die Massnahmen werden bei Neueinzug im Rahmen des Mietvertrags geregelt. Die Zuständigkeit des Umsetzungsprozesses liegt bei der HGW.

4.6 Controlling

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um eine relativ kleine Anlage. Es wurde zudem aufgezeigt, dass die Zahl der geplanten Autoabstellplätze nur gering vom geforderten Soll-Wert gemäss PPV abweicht. Gemäss Güteklasse C handelt es sich um eine Abweichung von neun Parkplätzen. Wäre das Grundstück der Güteklasse B zugeordnet, würde die Abweichung sogar nur ein Parkplatz betragen.

Sollten Missstände gemeldet werden, soll eine Kontrolle der HGW durch die Stadt erfolgen.

Falls die Massnahmen nicht greifen sollte, müsste die Erstellung einer zweigeschossigen Parkieranlage im Parkplatzbereich in Betracht gezogen werden.

Gleich gegenüber des Areals wird das Grundstück Kat Nr. 2/12584 als Parkplatz genutzt. Eventuell wäre eine Aktivierung dieser Fläche zur Erstellung von zusätzlichen Abstellplätzen bei anhaltenden Missständen zu prüfen.

5. Sozialverträglichkeit

5.1 Heutiger Zustand

Gesamtangebot

Die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur wurde 1923 als gemeinnützige Wohnbau-Genossenschaft gegründet. Sie verfügt heute über rund 1'800 Wohneinheiten, davon 245 Einfamilienhäuser. Die frühere Ausrichtung auf traditionelle Familien ist aufgrund gesellschaftlicher und sozialer Entwicklungen vielfältiger geworden. Deshalb bietet die HGW preisgünstigen Wohnraum für einen Mix verschiedener Zielgruppen an.

Bausubstanz

Die Bauten beim Pappelweg, bei welchen es sich nicht um potenzielle Schutzobjekte handelt, wurden Mitte des letzten Jahrhunderts erstellt und wurden seither nicht wesentlich erneuert. Eine vertiefte Überprüfung der HGW ergab, dass eine Sanierung der Bauten aus folgenden Gründen weder wirtschaftlich noch ökologisch vertretbar ist:

- Die Wohnungsgrössen und die Grundrisseinteilung sind nicht mehr zeitgemäss und lassen sich in der bestehenden Gebäudehülle nicht verbessern.
- Der bautechnische und energetische Zustand ist so schlecht, dass eine Sanierung nicht zielführend ist.
- Die Wohnungen sind nicht behindertengerecht und können auch nicht behindertengerecht saniert werden.

Mieterstruktur

Die Mieterstruktur in der Überbauung wies folgende Merkmale auf:

- viele langjährige Mieter
- hoher Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten
- mässiger Anteil von Familien mit Kindern

Die Vorbereitungen für den Ersatzneubau wurden bereits in die Wege geleitet. Die früheren Mieter wurden über einen längeren Zeitraum umgesiedelt. Die aktuelle Mieterschaft hat befristete Verträge bis 2016.

Umwelteinflüsse

Das Gebiet liegt direkt an der Frauenfelderstrasse (hohe Lärmbelastung).

Erholung

Die Attraktivität des Aussenraums der Überbauung ist gering. Einerseits ist er schlecht nutzbar und andererseits gesamthaft stark lärmbelastet.

Vom Areal sind zahlreiche allgemeine Erholungsgebiete (Goldenberg, Hegmatten) und spezielle Erholungseinrichtungen (Schwimmbad Oberwinterthur, Freizeitanlage Eichwäldli, Technorama) in wenigen Gehminuten erreichbar.

Erschliessung

Das Gebiet ist durch alle Verkehrsträger (Fussverkehr, Veloverkehr, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr) sehr gut erschlossen.

5.2 Folgen der Erneuerung

Die Folgen der Ersatzüberbauung werden wie folgt abgeschätzt:

Bausubstanz

Mit der Erneuerung kann die Bausubstanz umfassend und damit wirtschaftlich erneuert werden. Es wird eine Neuüberbauung ermöglicht, die den geänderten gesellschaftlichen Umständen und den neuen Anforderungen an den Energiehaushalt gerecht werden.

Quartierstruktur

Die heutige, wenig dichte Siedlungs- und offene Freiraumstruktur wird durch eine dichtere, geschlossene Bebauung ersetzt. Es ist vorauszusehen, dass sich dieser Bebauungstyp entlang der Frauenfelderstrasse langfristig durchsetzen wird (Siedlungsentwicklung nach innen und Immissionsschutz).

Bevölkerungsstruktur

Die Zielgruppen sind, aufgrund der Lage und des beschränkten Freiraums im Nahumfeld, Haushalte ohne Kinder, d.h. 1- bis 2-Personenhaushalte. In der Ersatzüberbauung können dank des zeitgemässen Wohnungsstandards und des Lärmschutzes Wohnungen für den breiten Mittelstand angeboten werden.

Wohnungsangebot

Es werden Wohnungen im Zuschnitt der heutigen Bedürfnisse geschaffen. Das Angebot umfasst:

- 2.5 Zimmerwohnungen rund 60–70 m² (Anteil 10 %)
- 3.5 Zimmerwohnungen rund 80–90 m² (Anteil 70 %)
- 4.5 Zimmerwohnungen rund 100–110 m² (Anteil 20 %)

Umwelteinflüsse

Durch die Neuüberbauung respektive die Sanierung der Bauten kann die Energiekennzahl pro m² massiv (über 50 %) gesenkt werden. Zudem sind die Wohnungen lärmschutzoptimiert und der Ersatzbau ist auch Lärmschutzriegel für die dahinterliegenden Überbauungen.

Erholung	Durch die Platzierung des Neubaus längs der Frauenfelderstrasse entstehen besser nutzbare Freiräume. Zudem wird der Freiraum angemessen ausgestattet. Die Fahrzeugabstellplätze im Aussenraum werden an einem lärmbelasteten Ort platziert.
Erschliessung	Das Gebiet bleibt durch alle Verkehrsträger (Fussverkehr, Veloverkehr, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr) sehr gut erschlossen.
Raumplanerische Ziele	Die Qualität der Siedlung wird gesamthaft verbessert. Durch die massvolle Verdichtung wird dem Gebot des häuslicherischen Umgangs mit dem Boden nachgelebt.
5.3 Flankierende Massnahmen	
Massnahmen für Mieter	Die Massnahmen für die betroffenen Mieter wurden bereits vor längerer Zeit in die Wege geleitet. Die Umstrukturierung ist bereits erfolgt. Die aktuelle Mieterschaft hat befristete Verträge bis 2016.
Bevorzugung bisherige Mieter bei Neubauten	Bei der erstmaligen Vermietung der Neubauten werden die Wohnungen vorab den bisherigen Mietern angeboten.

6. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Städtebau	Es wird sichergestellt, dass die im Richtprojekt ermittelte, städtebaulich hochstehende Lösung realisiert werden kann. Der Neubau schafft einen klaren Übergang von der Frauenfelderstrasse zum Quartier. Der Neubau ist Teil des langfristig neuen Erscheinungsbilds der Frauenfelderstrasse.
Nutzung	Das heutige Angebot von preisgünstigen Wohnungen wird erhöht. Die viergeschossigen Wohnbauten entsprechen dem neusten genossenschaftlichen Standard.
Freiraum	Auf engem Raum wird ein gut nutzbarer Freiraum geschaffen.
Erschliessung	Die Erschliessungsflächen werden minimal gehalten. Die erhöhte Nutzung führt aufgrund des "autoarmen Wohnens" und der reduzierten Parkplatzzahl zu keinem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen.
Umwelt	Die erhöhte bauliche Dichte an dieser gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage leistet einen Beitrag zur Verdichtung (kantonales und regionales Ziel) und damit zur Verminderung der Zersiedelung und der Umweltbelastung.

7. Mitwirkungsverfahren

7.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Keine Einwendungen

Der private Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9" ist vom 6. März 2015 bis am 4. Mai 2015 in der Stadt Winterthur öffentlich aufgelegt worden. In dieser Zeit sind keine Einwendungen eingereicht worden.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 22. April 2015 hat das Amt für Raumentwicklung Zürich zum privaten Gestaltungsplan Stellung genommen.

Antrag 1 Einordnung

Der projektierte Durchgang im Riegel sorgt kaum für eine Auflockerung. Um eine bessere Einordnung und Strukturierung des Volumens zu erreichen, wird empfohlen analog zum ursprünglichen Projekt zwei Riegel vorzusehen.

Beschluss Begründung

Dieser Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Nach Beurteilung von Bauherrschaft und Amt für Städtebau Winterthur fügt sich der lange Gebäudekörper gut in die quer gestellten Bebauungen der weiter stadtauswärts an der Frauenfelderstrasse liegenden Häuser ein. Das höhere Volumen vermag sich in die bestehende Situation an der breiten Verkehrsachse auf der einen und als Abschluss gegenüber dem Wohnquartier auf der anderen Seite gut einzuordnen. Es bildet so auch einen wirksamen Lärmschutz für das Quartier.

Im Sinne einer teilweisen Berücksichtigung des Antrages, ist bei der weiteren Projektierung der Gestaltung der zwei verbindenden Geschossen über dem Durchgang besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dabei ist mit einer gestalterisch und räumlich differenzierten Gestaltung der Verbindungsgeschosse und entsprechenden Gliederung des Gebäuderiegels eine städtebaulich überzeugende Lösung anzustreben. Die Ausgestaltung erfolgt in der weiteren Projektbearbeitung und wird im Rahmen des Baugesuchs definiert.

Kapitel 2.6 des Erläuternden Berichts wird mit einem entsprechenden Hinweis ergänzt.

Antrag 2

Situationsplan
Darstellung Uferstreifen

Um eine Genehmigung in Aussicht zu stellen zu können, ist der Uferstreifen im Situationsplan korrekt (11 m ab Dolenrand) einzuzeichnen.

Beschluss

Begründung

Dieser Antrag wird berücksichtigt. Der Situationsplan wird angepasst.

Die Dolenbreite beträgt 3.6 m. Bei einer Gerinnesohlenbreite von kleiner / gleich 12 m sind gemäss Übergangsbestimmungen 8 m plus Breite der Gerinnesohlebreite ab Dolenrand gemessen für den Uferstreifen vorzusehen. Dies betrifft auch eingedolte Bäche wie der Zinzikerbach.

Antrag 3

Bestimmungen
Artikel 8. Energie

Artikel 8 der Bestimmungen ist wie folgt zu ergänzen: Das kantonale Recht ist, unabhängig von den Gestaltungsplanvorschriften, in jedem Fall einzuhalten.

Beschluss

Begründung

Dieser Antrag wird berücksichtigt. Art. 8 wird mit oben stehendem Satz ergänzt.

Die übergeordneten Bestimmungen sind einzuhalten. Dies gilt ohnehin und die Ergänzung hebt das entsprechend hervor.

Antrag 4

Energie

Gemäss kommunaler Energieplanung der Stadt Winterthur liegt der Gestaltungsplanperimeter im Prioritätsgebiet "ortsgebundene niederwertige Ab- und Umweltwärme". Abweichungen von energieplanerischen Festsetzungen sind möglich, jedoch zu begründen.

Beschluss

Begründung

Dieser Antrag wird berücksichtigt.

In den Erläuterungen wird ergänzt, dass auch die Vorgaben des Energieplans erfüllt sind.

Hinweis 1

Erfassung und Nachführung von
Nutzungszonen

Der Baudirektion sind neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen auch die Interlis-Daten aus dem separaten Datenbestand des Nachführungsgeometers auf das Datenportal der amtlichen Vermessung (DAV-ZH) zu laden sowie ein aus diesen Daten erstelltes Farbplot zuzustellen.

Hinweis 2

Gefahrenkarte

Die Naturgefahrenkarte des Gebiets befindet sich zurzeit in Gesamtrevision. Sobald neue Erkenntnisse vorliegen, sind diese zu berücksichtigen. Im Hinblick auf nachfolgende baurechtlichen Verfahren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der revidierten Gefahrenkarte gegebenenfalls Massnahmen zur Reduktion einer allfälligen Gefährdung ergriffen werden müssen.

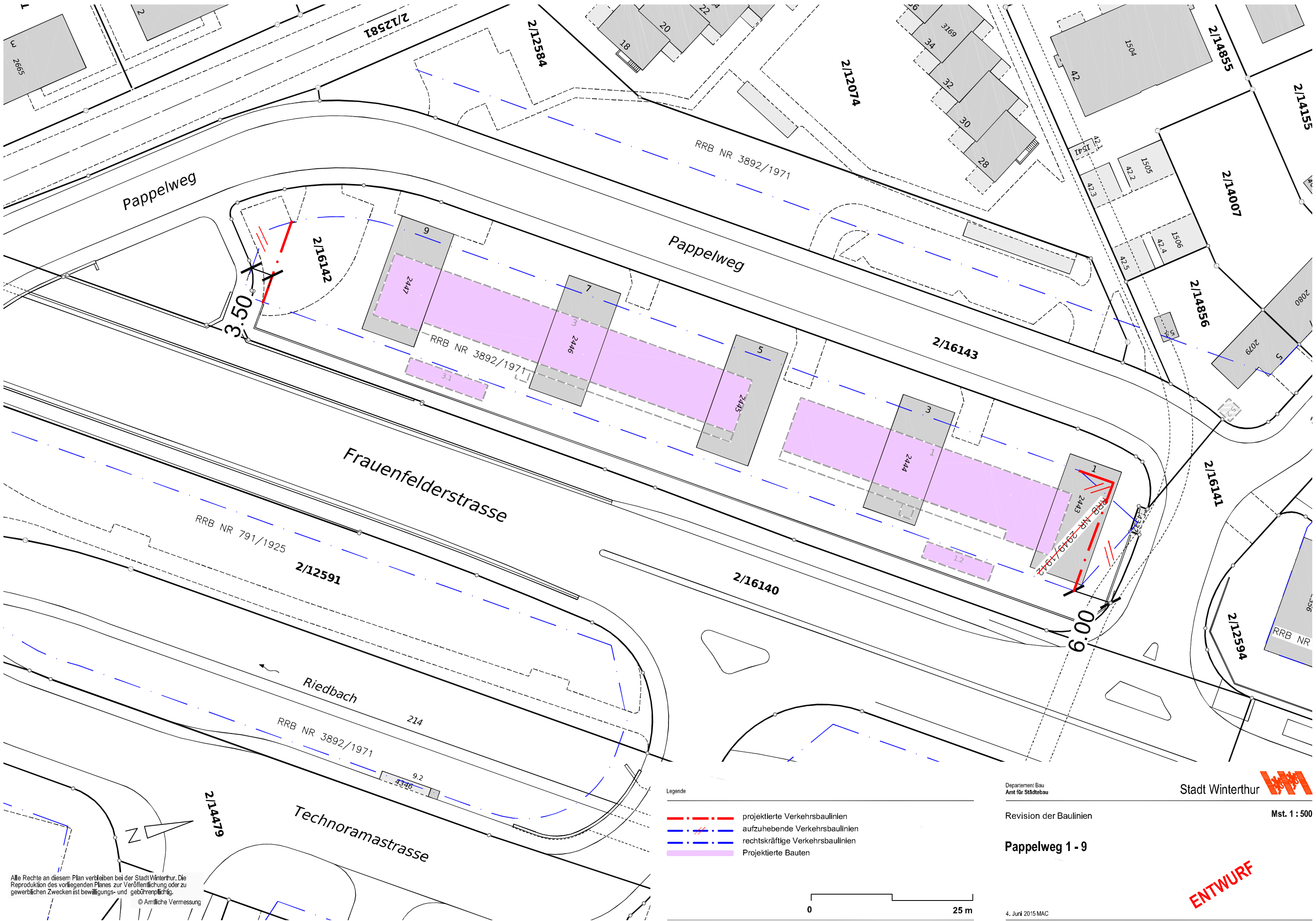
Hinweis 3

Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au und liegt gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich im westlichen Randgebiet des Grundwasserstroms Wiesendangen. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensordnung eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Zur Kenntnisnahme

Die Hinweise 1 bis 3 werden zur Kenntnis genommen.



Alle Rechte an diesem Plan verbleiben bei der Stadt Winterthur. Die Reproduktion des vorliegenden Planes zur Veröffentlichung oder zu gewerblichen Zwecken ist bewilligungs- und gebührenpflichtig.

© Amtliche Vermessung

Legende

- projektierte Verkehrsbaulinien
- aufzuhebende Verkehrsbaulinien
- rechtskräftige Verkehrsbaulinien
- Projektierte Bauten

Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur



Revision der Baulinien

Mst. 1 : 500

Pappelweg 1 - 9

ENTWURF

4. Juni 2015 MAC