

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Nutzungsplanung:

Änderung der Nutzungsplanung: Umzonung Grüzefeldstrasse für temporäre Wohnsiedlung Grüzefeld (Teilparzelle Kat.-Nr. 2/16268 sowie Parzelle Kat. Nr. 2/16269)

Antrag:

1. Ein Teil der Industriezone Grüzefeldstrasse I1, Ausschlussgebiet für stark störende Betriebe (Teilparzelle Kat.-Nr. 2/16268 sowie Parzelle Kat. Nr. 2/16269), wird in die Zone für öffentliche Bauten Oe, ES III umgezont.

2. Der Stadtrat wird eingeladen, den Festsetzungsbeschluss für die Umzonung zu publizieren und während der Rekursfrist aufzulegen sowie die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen. Die Änderungen der Nutzungsplanung treten mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Weisung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Winterthur ist aufgrund der kantonalen Asylfürsorgeverordnung (AfV) vom 25. Mai 2005 dazu verpflichtet, vom kantonalen Sozialamt zugewiesene Asylsuchende der so genannten zweiten Phase unterzubringen und zu betreuen. Die Quote wurde vom Regierungsrat auf 0.5 % der Wohnbevölkerung festgesetzt, was für Winterthur zurzeit 530 Personen bedeutet. Ein beachtlicher Teil dieser Personen lebt in privaten Wohnungen und 85 Personen des kantonalen Durchgangszentrums Kloster in Töss werden ebenfalls dem Kontingent der Stadt angerechnet. Es bleibt allerdings eine grosse Herausforderung, immer wieder genügend Wohnraum für die Unterbringung der laufend durch das kantonale Sozialamt zugewiesenen Asylsuchenden bereitzustellen. Während der geplanten Sanierung des Wohnheims für Asylsuchende an der Hegifeldstrasse 76 wird die gesamte Unterbringungskapazität zusätzlich reduziert.

Der Stadtrat hat eine Standortanalyse durchführen und dabei drei Standorte näher untersuchen lassen. Es handelte sich um folgende Areale: Schiessplatz Ohrbühl, Grüzefeldstrasse sowie Gaswerkareal. Am 17. April 2013 hat sich der Stadtrat für den Standort Areal Grüzefeldstrasse (Parzelle Kat. Nr. 2/16268) entschieden. Das Grundstück liegt in einer Industriezone 1 Ausschlussgebiet für stark störende Betriebe (I1AssB) mit einer Baumassenziffer von 7.0 und einer Freiflächenziffer von 20 %. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Es ist ein minimaler Grenzabstand von 3.5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 20 m einzuhalten. Die Fläche des Gesamtperimeters beträgt 3'930 m².

Wohnnutzungen sind nicht zonenkonform. Eine Umzonung des Areals von einer Industrie- in eine Zentrums- oder Wohnzone ist aus folgenden Gründen nicht erwünscht: Einerseits ist die Nutzung als Asylbewerberunterkunft auf (vorerst) 10 Jahre begrenzt, andererseits handelt es sich beim Industrieareal nördlich der Grüzefeldstrasse um ein homogenes Gebiet, welches nicht durch eine punktuelle Umzonung in eine der oben aufgeführten Zonen beeinträchtigt werden soll. Die bestehende Zonierung oder allenfalls eine neue Zone für öffentliche Bauten (Erweiterung der Zonierung Busdepot Grüzefeld) sind weiterhin Basis für die längerfristige Ausrichtung/Entwicklung des Areals.

Um das Projekt temporäre Wohnsiedlung für eine beschränkte Dauer realisieren zu können, wurde ein befristeter öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet. An der Grüzefeldstrasse soll auf der Parzelle Kat. Nr. 2/16268 (in Nachbarschaft des Busdepots) eine temporäre Wohnsiedlung aus vorgefertigten Raumelementen für max. 120 Asylsuchende entstehen.

2. Mitwirkungsverfahren

Der öffentliche Gestaltungsplan «Temporäre Wohnsiedlung Grüzefeld» wurde vom 13. September bis 12. November 2013 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (Einwendungsverfahren nach § 7 PBG). Die einzige Einwendung kam von einer auf dem Areal eingemieteten Firma, die ihre Parkplätze und den Standort ihres Drehkrans sicherstellen wollte. Der Sachverhalt der Einwendung konnte in der Zwischenzeit einvernehmlich bereinigt werden. Ansonsten gab es keine weiteren Einwendungen. Auf einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird deshalb verzichtet.

3. Vorprüfung durch die Baudirektion

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Stellungnahme vom 21. Dezember 2013 bzw. 24. Januar 2014 das Vorhaben geprüft. Dazwischen fand eine Besprechung mit Vertretern der Stadt Winterthur statt. Das Vorhaben wird vom Kanton grundsätzlich unterstützt und der Standort als richtig erachtet. Das ausgewiesene öffentliche Interesse an der vorgesehenen Nutzung wird ebenfalls bejaht. Zonenkonformität über einen temporären Gestaltungsplan zu schaffen, ist hingegen aus Sicht des Kantons nicht möglich. Die vorgesehene Wohnnutzung weiche zu stark von der Grundnutzung in einer Industriezone ab; eine Legitimation mittels Gestaltungsplan sei deshalb nicht möglich. Von Seiten des Kantons wird eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten (Oe) empfohlen. Da sich bei einem Wechsel vom Planungsinstrument Gestaltungsplan zu einer Umzonung inhaltlich nichts ändert, sei auch keine neuerliche öffentliche Auflage (Wiederholung Einwendungsverfahren) nötig.

Die kantonale Fachstelle Lärmschutz weist darauf hin, dass für die vorgesehene Wohnnutzung die Immissionsgrenzwerte der ES II massgebend sind. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss der Nachweis erbracht werden, dass die für diese temporäre Wohnnutzung adäquaten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Das Lärmgutachten vom 11. März 2014 bestätigt die Einhaltung der vorgegebenen Werte.

4. Koordination Umzonung / Kreditantrag bzw. Baubewilligungsverfahren

Der Stadtrat hat dem Grossen Gemeinderat für das Vorhaben einer temporären Wohnsiedlung für Asylsuchende einen Kredit von 4,725 Millionen Franken (GGR-Nr. 2013/084) beantragt. Dieser Kreditantrag wurde zusammen mit dem vorliegenden Planungsgeschäft (Stand öffentliche Auflage/Vorprüfung Kanton) der Sachkommission Soziales und Sicherheit und der Bau- und Betriebskommission im Januar 2014 vorgestellt. Die geplante Umzonung bildet die

planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der temporären Wohnsiedlung für Asylsuchende auf dem städtischen Areal Industriezone Grüzefeldstrasse. Umzonung und Kreditantrag sind Geschäfte mit gegenseitiger Abhängigkeit. Sie werden aufgrund der unterschiedlichen Verfahren dem Grossen Gemeinderat aber separat vorgelegt. Bevor mit der Realisierung der geplanten temporären Wohnsiedlung begonnen werden kann, muss die Umzonung durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt und eine weitere öffentliche Auflage (mit einer Rekursfrist von 30 Tagen) durchgeführt werden. Letztlich ist die Umzonung durch den Kanton zu genehmigen.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

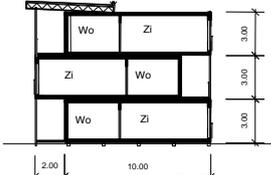
Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Situation
- Situation (Fassaden)
- Erläuterungsbericht
- Lärmgutachten
- Zonenplan (Entwurf Festsetzungsbeschluss)

Schnitt Gebäude, 1: 200



Bepflanzung
Gehölzmischung mit essbaren Früchten

Bepflanzung
Gehölzmischung mit essbaren Früchten



18961
f = 4.46
D = 450.70
EI = 446.03
AI = 446.24

18962
f = 2.67
D = 450.70
EI = 446.03
AI = 446.03

WIN
temporäre Wohnsiedlung Grüzelfeldstrasse
Grüzelfeldstrasse
8400 Winterthur
Stadt Winterthur **WM**

Vorprojekt Alle Masse gemäss Gestaltungsplan

Situation 1:200

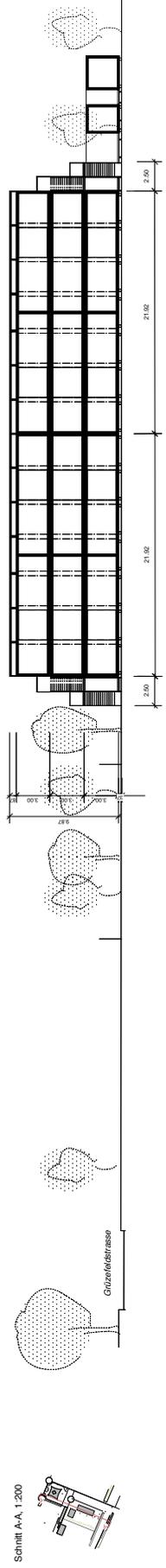
Plan 42.0 x 75.0cm / 04.06.2013 / se

NRS in situ
Aargauerstrasse 80
8048 Altstetten ZH
044 451 98 80

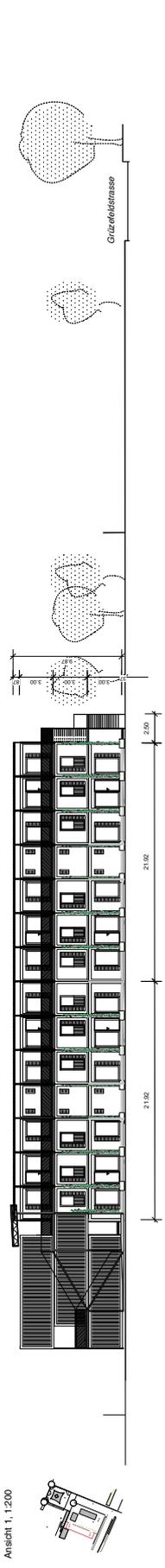


Projektvertreter: NRS in situ
Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Grundeigentümerin: Stadt Winterthur

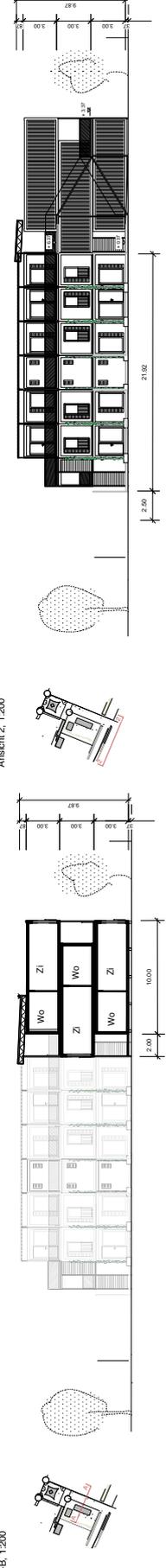




Schnitt A-A, 1:200



Ansicht 1, 1:200



Schnitt B-B, 1:200

Ansicht 2, 1:200

WN
 Temporäre Wohnsiedlung Grüzelefeldstrasse
 Grüzelefeldstrasse
 8000 Wienentwurf
 Stadt Wienentwurf **WN**

Vorprojekt
 Situation 1:200

Plan / 04.05.2013 / 09

NRS insitu
 NRS insitu
 Aargauerstrasse 80
 8048 Aachen ZH
 044-451 98 80

Projektverleiher
 Bauwerkstatt
 Stadt Wienentwurf
Projektverleiher
 Bauwerkstatt
 Stadt Wienentwurf

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



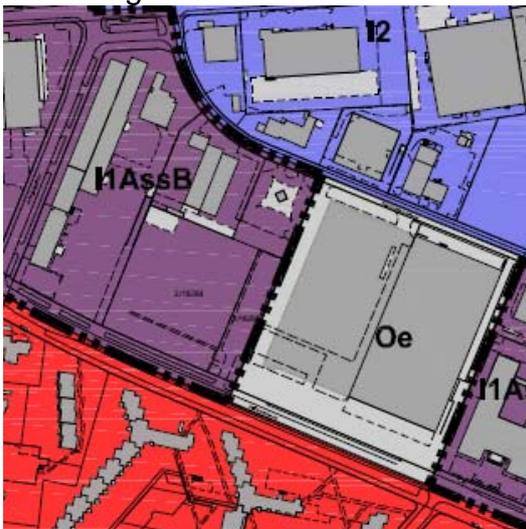
Umzonung Grüzefeldstrasse für temporäre Wohnsiedlung Grüzefeld

Erläuterungsbericht

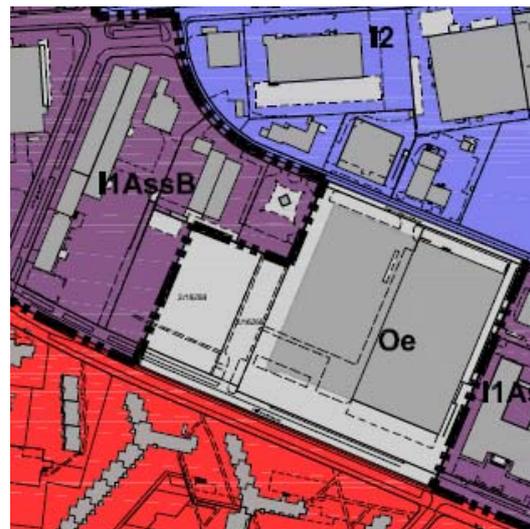
nach Art. 47 RPV und § 7 PBG

30. Januar 2014

Änderungen im Überblick



Bisher



Neu: Einzonung von I1 in Oe

1 Ausgangslage

Die Stadt Winterthur ist aufgrund der kantonalen Asylfürsorgeverordnung (AfV) vom 25. Mai 2005 dazu verpflichtet, vom kantonalen Sozialamt zugewiesene Asylsuchende der so genannten zweiten Phase unterzubringen und zu betreuen. Die Quote wurde vom Regierungsrat auf 0.5 % der Wohnbevölkerung festgesetzt, was für Winterthur zurzeit 530 Personen bedeutet. Ein beachtlicher Teil dieser Personen lebt in privaten Wohnungen und 85 Personen des kantonalen Durchgangszentrums Kloster in Töss werden ebenfalls dem Kontingent der Stadt angerechnet. Es bleibt allerdings eine grosse Herausforderung, immer wieder genügend Wohnraum für die Unterbringung der laufend durch das kantonale Sozialamt zugewiesenen Asylsuchenden bereitzustellen. Aufgrund der Sanierung des Wohnheims für Asylsuchende an der Hegifeldstrasse 76 wird die Unterbringungs-kapazität zusätzlich reduziert.

Der Stadtrat hat eine Standortanalyse durchführen und dabei drei Standorte näher untersuchen lassen. Es handelte sich dabei um folgende Areale: Schiessplatz Ohrbühl, Grüzefeldstrasse sowie Gaswerkareal. Klar favorisiert wurde der Standort Areal Grüzefeldstrasse (Parzelle Kat.Nr. 2/16268), wofür sich der Stadtrat schliesslich am 17. April 2013 offiziell entschieden hat.

Im Entwurf der öffentlichen Auflage war noch eine Regelung mit einem befristeten öffentlichen Gestaltungsplan in der Industriezone vorgesehen, ohne entsprechende Umzonung. Die kantonale Vorprüfung hat jedoch ergeben, dass die geplante Nutzung (Wohnnutzung für Asylsuchende) zu stark von den Zonenvorschriften einer Industriezone abweicht, als dass sie mittels Gestaltungsplan „geheilt“ werden könnte.

Da es sich um eine von der Stadt zwecks Durchführung des asylrechtlichen Verfahrens zwingend zu erfüllende öffentliche Aufgabe handelt, ist die Zuordnung in eine Zone für öffentliche Bauten (Oe) zweckmässig. Deshalb wurden die Pläne entsprechend angepasst. Da sich aber mit der Umzonung im Vergleich zum öffentlich aufgelegten Gestaltungsplan weder Ziel und Zweck des Planverfahrens noch der Inhalt des Vorhabens ändert, ist aus Sicht des Kantons keine nochmalige öffentliche Auflage (Wiederholung des Einwendungsverfahrens) erforderlich.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1.1 Geltungsbereich

Das Areal der geplanten temporären Wohnsiedlung liegt auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur im Stadtkreis Oberwinterthur. Es umfasst die Teilparzelle Kat. Nr. 2/16268 sowie die Parzelle Kat. Nr. 2/16269. Die Fläche beträgt insgesamt 7'596 m².

2.2 Rechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Grundlagen sind insbesondere:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz RPG, SR 700) vom 22. Juni 1979 (Inkrafttreten am 1. Januar 1980)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz USG, SR 814.01) vom 7. Oktober 1983 (Inkrafttreten am 1. Januar 1985)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz GSchG, SR 814.20) vom 24. Januar 1991 (Inkrafttreten am 1. November 1992)
- Kantonales Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz PBG, 700.1) vom 7. September 1975
- Kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 3. Oktober 2000

sowie die zugehörigen Verordnungen und Ausführungserlasse.

2.3 Richtplanung

Im kantonalen und im regionalen Richtplan liegt die betroffene Parzelle im Arbeitsplatzgebiet und im kantonalen Zentrumsgebiet Oberwinterthur.

2.4 Nutzungsplanung

2.4.1 Umzonung in Oe

In der bestehenden Industriezone I1 ist eine Wohnnutzung nur für standortgebundene Betriebsangehörige oder für provisorische Gemeinschaftsunterkünfte von vorübergehend angestellten Personen zulässig. Die kommunale Bauordnung lässt provisorische Gemeinschaftsunterkünfte in allen Arbeitsplatzzonen zu. Die geplante temporäre Wohnsiedlung ist gemäss gängiger Praxis aber keine provisorische Gemeinschaftsunterkunft. Somit geht die geplante Nutzung über die Zonenvorschriften hinaus, weshalb eine Umzonung notwendig ist.

Gemäss § 60 PBG können Grundstücke einer Zone für öffentliche Bauten (Oe) zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Gemäss Gerichtspraxis gilt die Bereitstellung von Wohncontainern für Asylsuchende in der Oe nicht als zonenfremd. Vielmehr geht es um eine von den Gemeinden zwecks Durchführung des asylrechtlichen Verfahrens zwingend zu erfüllende Aufgabe. Es handelt sich somit um die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe im engeren Sinn, wie dies in § 60 PBG festgehalten ist (vgl. BRKE I Nrn. 00411201 und 0042/2010 vom 12. Februar 2010).

Mit der Umzonung des Areals von der I1 in die Oe ergibt sich eine zusammenhängende Zone mit der angrenzenden Oe, wo sich das Busdepot Grüzefeldstrasse von Stadtbus befindet.

2.4.2 Zonenvorschriften

Nach Art. 61 BZO gelten in der Oe die kantonalrechtlichen Mindestmasse. Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet.

Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften jener Zone. Somit gilt der minimale Grenzabstand des PBG von 3,5 m gegenüber der benachbarten Industriezone

In der Oe ist auf die Struktur und auf die planerischen Ziele in den benachbarten Zonen Rücksicht zu nehmen.

Für die neue Oe wird gleich wie in der bisherigen I1 und in der angrenzenden Oe beim Busdepot, die um die neue Oe erweitert wird, die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III festgelegt.

3 Mitwirkungsverfahren und kantonale Vorprüfung

Der öffentliche Gestaltungsplan «Temporäre Wohnsiedlung Grüzefeld» wurde vom 13. September bis 12. November 2013 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (Einwendungsverfahren nach § 7 PBG). Die einzige Einwendung erfolgte von einer auf dem Areal eingemieteten Firma, die ihre Parkplätze und den Standort ihres Drehkrans sicherstellen wollte. Der Sachverhalt der Einwendung konnte in der Zwischenzeit einvernehmlich bereinigt werden. Ansonsten gab es keine weiteren Einwendungen.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Stellungnahmen vom 21. Dezember 2013 bzw. 24. Januar 2014 das Vorhaben vorgeprüft. Dazwischen fand eine Besprechung mit Vertretern der Stadt Winterthur statt.

Das Vorhaben wird vom Kanton grundsätzlich unterstützt und der Standort als richtig erachtet. Das ausgewiesene öffentliche Interesse an dieser Nutzung wird bejaht. Die Zonenkonformität wird aber verneint. Aus Sicht des Kantons weicht die vorgesehene Wohnnutzung zu weit von der Grundnutzung einer Industriezone ab, weshalb sie nicht mittels Gestaltungsplan legitimiert werden kann. Daher empfiehlt der Kanton die Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten (Oe) anstelle eines Gestaltungsplans.

Die kantonale Fachstelle Lärmschutz weist darauf hin, dass für die vorgesehene Wohnnutzung die Immissionsgrenzwerte der ES II massgebend sind, auch wenn für die Oe die ES III vorgegeben werden. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

4 Umwelt

4.1 Lärmschutz

Relevant ist der Strassenlärm von der Grüzefeldstrasse. Berücksichtigt wurde auch der zukünftige Zustand mit der im Bau befindlichen Erweiterung des benachbarten Busdepots, und zwar bezüglich Verkehr und bezüglich Reflexionen.

Die Parzelle ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Dies entspricht einer Mischzone, in der mässig störende Betriebe zugelassen sind. Weil die Parzelle erschlossen ist, sind

die Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Für die vorgesehene Wohnnutzung müssen jedoch die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II eingehalten werden. Diese betragen für Wohnnutzung 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Gemäss den Berechnungen in der beigefügten Tabelle (Anhang) werden die Werte für das projektierte Bauvorhaben eingehalten.

4.2 Gewässerschutz

Die Parzelle liegt im Gewässerschutzbereich Au. Regenabwasser muss über eine Oberbodenschicht im angrenzenden Gelände versickert werden.

4.3 Altlasten

Die Parzelle ist nicht im Kataster der belasteten Standorte KbS verzeichnet.

5 Bauvorhaben

5.1 Wohnelemente

Es liegt ein Vorprojekt des Architekturbüros NRS in situ, Zürich, vor. Momentan sind drei Geschosse mit je 6 Wohneinheiten zu 2 oder 3 Schlafzimmern geplant, insgesamt 51 Zimmer. Eine Erweiterung mit maximal 39 Zimmern wäre grundsätzlich möglich, ist aber zum heutigen Zeitpunkt explizit nicht vorgesehen. Zusätzliche Container für Aufenthalts-, Heizungs- und Lagerräume werden separat erstellt. Die Gebäude sind so angeordnet, dass ein grossflächiger Aussenraum entsteht. Im Anhang sind der Situationsplan und die Schnitte des Vorprojektes enthalten.

Referenzbeispiele für dieses Projekt bilden die in Zürich erstellten beiden Wohnsiedlungen für Asylsuchende in Leutschenbach und Altstetten durch das gleichnamige Architekturbüro.



Foto: Temporäre Wohnsiedlung für Asylsuchende in Zürich Leutschenbach

5.2 Aussenraumgestaltung

Das Konzept für die Aussenraumgestaltung ist wie folgt umschrieben:

Durch die Positionierung der drei Wohnmodule auf dem Areal entsteht ein hofartiger Aussenraum für die BewohnerInnen der temporären Wohnsiedlung. Durch die Süd-West-Ausrichtung werden sowohl die Gemeinschaftsräume als auch der Hof besonnt. Zwei umgestaltete Schiffscontainer bilden einen geschützten Sitzplatz als zentralen Treffpunkt im Alltag. Die Nebencontainer bestehen aus einem Lagerraum für den Hauswart, einen Heizcontainer sowie einer Waschküche. Zwei gedeckte Fahrradständer befinden sich in der Nähe der Treppenaufgänge, welche ebenfalls zum Abstellen von Kinder- oder Einkaufswagen dienen.

Der Aussenraum mit 2'100 bis 2'800 m² wird durch verschiedene Beläge in unterschiedliche Bereiche für Aktivitäten wie Spielen, Verweilen, Gärtnern oder Werken gegliedert. Der bestehende kiesige Belag wird dabei weitgehend, mindestens zu einem Drittel der Gesamtfläche, erhalten. Wo es gemäss dem geologischen Gutachten notwendig ist, wird die Fläche mit neuem Kiesmaterial aufgefüllt und stellenweise verdichtet, auch für die Baustelleneinrichtung. Neu angelegt werden Rasen- oder Beetflächen. Punktuell gesetzte Gehölze im Hof bilden einen schattenspendenden Bereich. Die Bepflanzung entlang der Parzellengrenze wird mit einer lockeren, vorwiegend essbaren Gehölzmischung (Haselnuss, Holunder, Kirsche, Mispel, Feige u.a.) gesäumt. Es werden vor allem schnell wachsende Gehölzarten gewählt, da es sich um eine temporäre Wohnsiedlung handelt. Die bestehenden Baumreihen auf dem angrenzenden Parkplatz werden in das Bepflanzungskonzept integriert. Um das Areal wird kein Zaun errichtet, lediglich am Westrand wird das angrenzende Lager durch einen Schutzzaun abgegrenzt.

Im Erdgeschoss werden die Wohnungen durch einen erhöhten und zwei Meter breiten Holzsteg als gedeckten Laubengang erschlossen. An die Stützen des Laubengangs werden blühende Kletterpflanzen zur Auflockerung der Fassadenstruktur gesetzt.

Ein projektspezifisches Farbkonzept für die Wohnmodule wird im weiteren Projektverlauf entwickelt, um der temporären Siedlung eine identitätsstiftende und einladende Ausstrahlung zu geben.

5.3 Erschliessung

5.3.1 Zufahrt und Zugang

Die Zufahrt für Motorfahrzeuge erfolgt über die Grüzefeldstrasse und die angrenzende Parzelle Kat. Nr. 2/16269, welche ebenfalls im Eigentum der Stadt ist. An der Südostecke des Gestaltungsplan-Perimeters ist ein Personenwagen-Parkfeld für die Hauswartung vorgesehen.

Die Zufahrt für Velos erfolgt am gleichen Ort wie für Motorfahrzeuge. Pro Wohnung sind mindestens 2 gedeckte Veloabstellplätze in der Nähe der Eingänge zu erstellen.

Der Zugang für Fussgänger erfolgt über den Gehweg entlang der Grüzefeldstrasse. Da die nächstgelegene Bushaltestelle westlich des Perimeters liegt, sind zwei Zugänge an der Südost- und Südwestecke des Perimeters vorzusehen. Die Parzellen nördlich des Perimeters sind in privatem Eigentum, deshalb wäre ein offizieller Zugang von Norden unverhältnismässig.

5.3.2 Elektrizität, Fernwärme, Wasser und Abwasser

Die Leitungen für Elektrizität, Fernwärme, Wasser und Schmutzabwasser sind in der Grüzefeldstrasse vorhanden. Unverschmutztes Regenabwasser (Platz- und Dachwasser) ist gemäss gängiger Praxis über eine Oberbodenschicht im Gelände versickern zu lassen.

5.3.3 Energie

Die Wärmeenergie muss von der Fernwärmezentrale der nahe gelegenen Kehrrechtverbrennungsanlage bezogen werden.

6 Anhang

- Temporäre Wohnsiedlung Grüzefeldstrasse, Situation Vorprojekt, 04.06.2013
- Temporäre Wohnsiedlung Grüzefeldstrasse, Schnitte, Vorprojekt, 04.06.2013
- Lärmgutachten Umzonung Grüzefeldstrasse, BBS Ingenieure, 4. Februar 2014

Umzonung Grüzefeld

Lärmgutachten



Winterthur, 11. März 2014

Gutachten

Auftraggeber:	Stadt Winterthur Amt für Städtebau Raum und Verkehr Technikumstrasse 81 8402 Winterthur
Projekt/Titel:	Umzonung Grüzefeld Lärmgutachten
Bericht:	Gruez_140311_Gutachten.pdf / 1306-11
Anzahl Seiten:	6
Titelbild:	Wohncontainer gleicher Bauart in Zürich-Leutschenbach
Zusammenfassung:	Die Stadt Winterthur beabsichtigt, auf einer Parzelle in der Industriezone an der Grüzefeldstrasse eine temporäre Wohnsiedlung aus Raumelementen zu errichten, welche insbesondere als Asylunterkunft genutzt werden kann. Zu diesem Zweck soll die Parzelle in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden. Massgeblich ist der Strassenlärm. Für diese Wohnnutzung sind die Immissionsgrenzwerte IGW der Empfindlichkeitsstufe ES II einzuhalten. Mit der geplanten Positionierung und Ausgestaltung der Raumelemente werden die IGW nirgends überschritten.
Ort, Datum:	Winterthur, 11. März 2013
Verfasser:	Martin Stauber, dipl. Kulturing. ETH SIA

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	3
2 Lärmsituation	3
3 Beurteilung	4
4 Anhang	4

1 Ausgangslage

Die Stadt Winterthur beabsichtigt, auf der Parzelle Kat. Nr. 2/16268 an der Grüzefeldstrasse im Stadtkreis Oberwinterthur eine temporäre Wohnsiedlung aus Raumelementen zu errichten, welche insbesondere als Asylunterkunft genutzt werden kann.

Es liegt ein Vorprojekt des Architekturbüros NRS in situ aus Zürich vor. Momentan sind drei Geschosse mit je 6 Wohneinheiten zu 2 oder 3 Schlafzimmern geplant, insgesamt 51 Zimmer. Zusätzliche Container für Aufenthalts-, Heizungs- und Lagerräume werden separat erstellt. Die Gebäude sind so angeordnet, dass ein grossflächiger Aussenraum entsteht.

Die betroffene Parzelle liegt gemäss kommunalem Zonenplan in der Industriezone I1 und im Ausschlussgebiet für stark störende Betriebe. Die Baumassenziffer beträgt 7.0, die Freiflächenziffer 20%, die maximale Gebäudehöhe 20 m.

Weil Wohnen in Industriezonen nicht zulässig ist, wollte die Stadt Winterthur die planungsrechtliche Grundlage für die temporäre Wohnsiedlung mit einem Gestaltungsplan schaffen. In der Vorprüfung hat das kantonale Amt für Raumentwicklung ARE festgestellt, dass ein Gestaltungsplan dafür unzumutbar ist. Weil die temporäre Wohnsiedlung einem öffentlichen Interesse entspricht, soll die entsprechende Parzelle in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe umgezont werden.

2 Lärmsituation

Die betrachtete Parzelle grenzt nördlich an die Grüzefeldstrasse und liegt zwischen dem Lagerplatz einer Bauunternehmung und dem Erweiterungsbau des Busdepots Grüzefeld von Stadtbus Winterthur (Anhang A). Die massgebende Lärmart ist der Strassenlärm. Der Industrie- und Gewerbelärm ist gemäss einer Grobabschätzung an diesem Ort für die Beurteilung nicht relevant.

Die Berechnung wurde mit dem Strassenlärmmodell der Stadt Winterthur durchgeführt (Anhang B).

Die Emissionsparameter wurden dem Lärmgutachten für die Erweiterung des Busdepots Grüzefeld entnommen (BBS Ingenieure AG, 5. November 2013). Darin enthalten sind auch die zusätzlichen Busse, welche ab 2015 vom und zum erweiterten Busdepot fahren werden (Anhang B).

Die massgebenden Empfangspunkte liegen in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen. Bei den strassennächsten Wohnungen liegen keine Fenster an der Strassenfassade (Süd), die Berechnung der Lärmpegel erfolgt deshalb an den südlichsten Fenstern der Fassaden West und Ost auf allen drei Geschossen (Anhang A).

3 Beurteilung

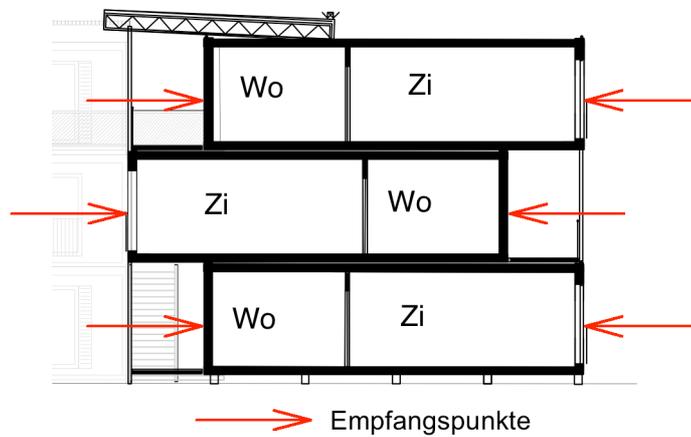
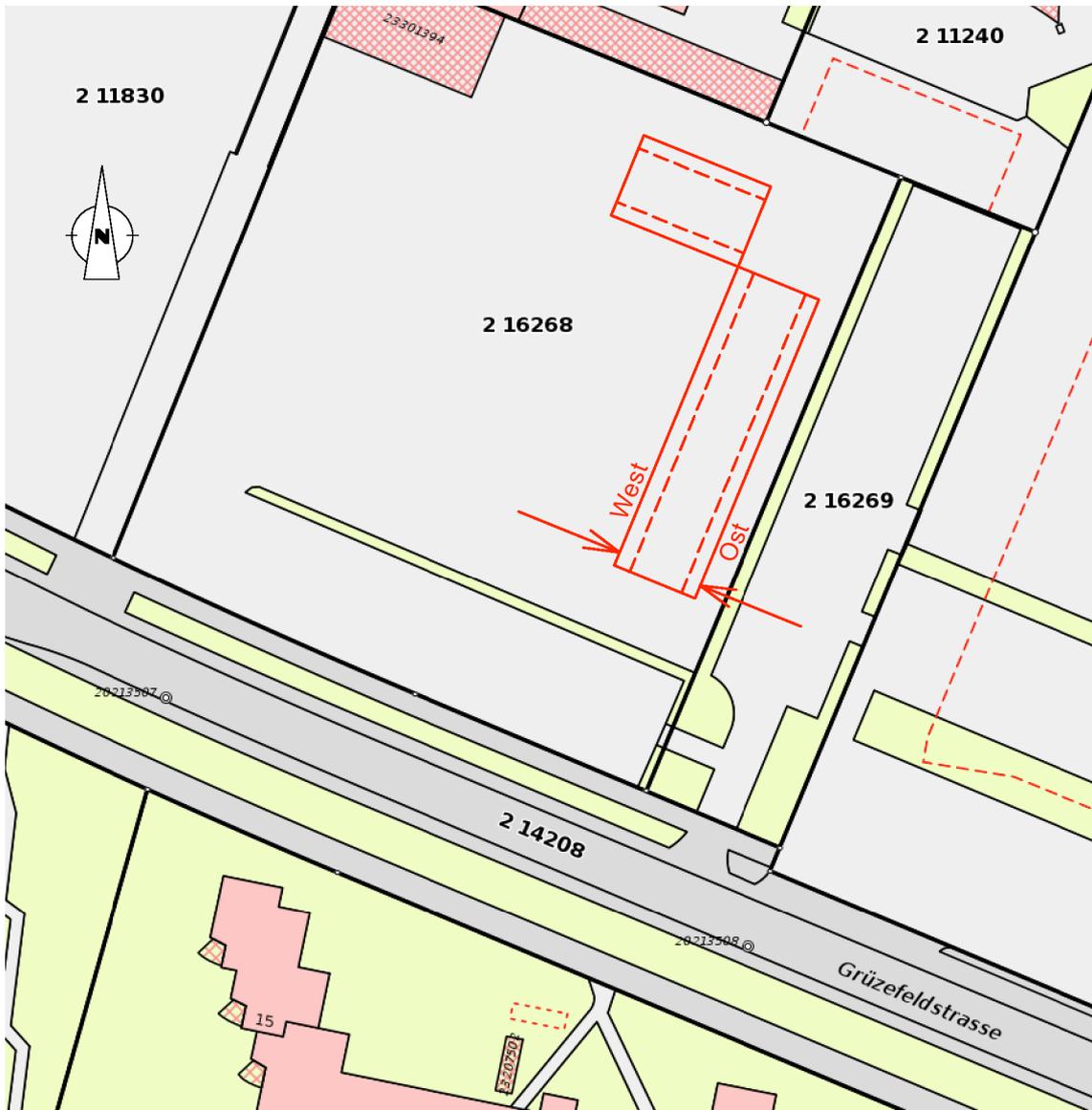
Weil das Grundstück eingezont und erschlossen ist, sind die Immissionsgrenzwerte IGW für Strassenlärm einzuhalten. Gemäss Vorgaben des Kantons sind für die vorgesehene Wohnnutzung die IGW der Empfindlichkeitsstufe ES II einzuhalten. Die IGW betragen **60 dBA tags und 50 dBA nachts**.

Die Beurteilungspegel betragen am höchst belasteten Empfangspunkt **58 dBA tags und 49 dBA nachts** (Anhang B). Somit sind die Immissionsgrenzwerte bei der geplanten temporären Wohnsiedlung überall eingehalten.

4 Anhang

A	Situation und Schnitt mit Empfangspunkten	5
B	Strassenlärm-Berechnung	6

Anhang A: Situation und Schnitt mit Empfangspunkten



Anhang B: Strassenlärm-Berechnung																
(Modell Verkehrsplanung Stadt Winterthur)																
Emissionen																
gemäss EMPA-Modell (korr. BUWAL-Mitteilung Nr. 6/1995)																
														<i>gerundet</i>		
Quelle: Strasse (Abschnitt)	DTV	M(T)	M(N)	Eta(T)	Eta(N)	v	i	Belag-Z.	K(T)	K(N)	Lre(T)	Lre(N)	Lre(T)	Lre(N)		
	[Fz/T]	[Fz/h]	[Fz/h]			[km/h]	[%]	[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]		
Grüzefeldstrasse (Scheidegg-Ausfahrt)																
Z0 Ist-Zustand	8'240	478	74	6%	5%	50	3	1.0	0.0	-1.3	76.4	66.6	76	67		
Z1+ mit Erweiterung Busdep	8'384	484	80	6.3%	6.9%	50	3	1.0	0.0	-1.0	76.5	67.9	77	68		
T = Tagperiode 6-22h				DTV = Tagesverkehr 24h				i = Steigung								
N = Nachtperiode 22-6h				M = Stundenverkehr				Belag-Z. = Belag-Zuschlag								
								Eta = Anteil lärmige Fz				K = Korrektur nach LSV				
								v = Geschwindigkeit				Lre = Emissionspegel				
Immissionen																
gemäss EMPA-Modell, Reflexionen gemäss BUWAL Nr. 15																
Empfangspunkt	Lre(T)	Lre(N)	a	z	s	h	phi	B1	B0	Lr(T)	Lr(N)	IGW(T)	IGW(N)	Ü(T)	Ü(N)	
Fassade	Geschos.	[dBA]	[dBA]	[m]	[m]	[m]	[m]	[Grad]			[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]
Temporäre Wohnsiedlung (ES II), Baufeld Ost																
Fassade	0	76.5	67.9	41.4	1.6	41.4	1.2	70	0.00	0.50	56.3	47.7	60	50	-3.7	-2.3
Ost	1	76.5	67.9	41.8	4.6	42.0	2.7	72	0.00	0.50	56.9	48.3	60	50	-3.1	-1.7
	2	76.5	67.9	41.4	7.6	42.0	4.2	70	0.00	0.50	57.0	48.4	60	50	-3.0	-1.6
Fassade	0	76.5	67.9	41.8	1.6	41.8	1.2	86	0.00	0.55	57.3	48.7	60	50	-2.7	-1.3
West	1	76.5	67.9	41.4	4.6	41.6	2.7	86	0.00	0.55	57.8	49.2	60	50	-2.2	-0.8
	2	76.5	67.9	41.8	7.6	42.3	4.2	86	0.00	0.55	58.0	49.4	60	50	-2.0	-0.6
a = Horizontaldistanz				phi = Aspektwinkel				Lr = Beurteilungspegel								
z = Höhe Empfangspunkt				B1 = Bebauungsgrad diesseits				IGW = Immissionsgrenzwert								
s = Schrägdistanz				B0 = Bebauungsgrad jenseits				Ü = IGW-Überschreitung								
h = Mittlere Höhe				w = Schallumweg (Hindernismwirkung)												
11.03.2014 / BBS 1306 / Sta																

Nutzungsplanung

ZONENPLAN

Umzonung:

Grüzelfeldstrasse

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

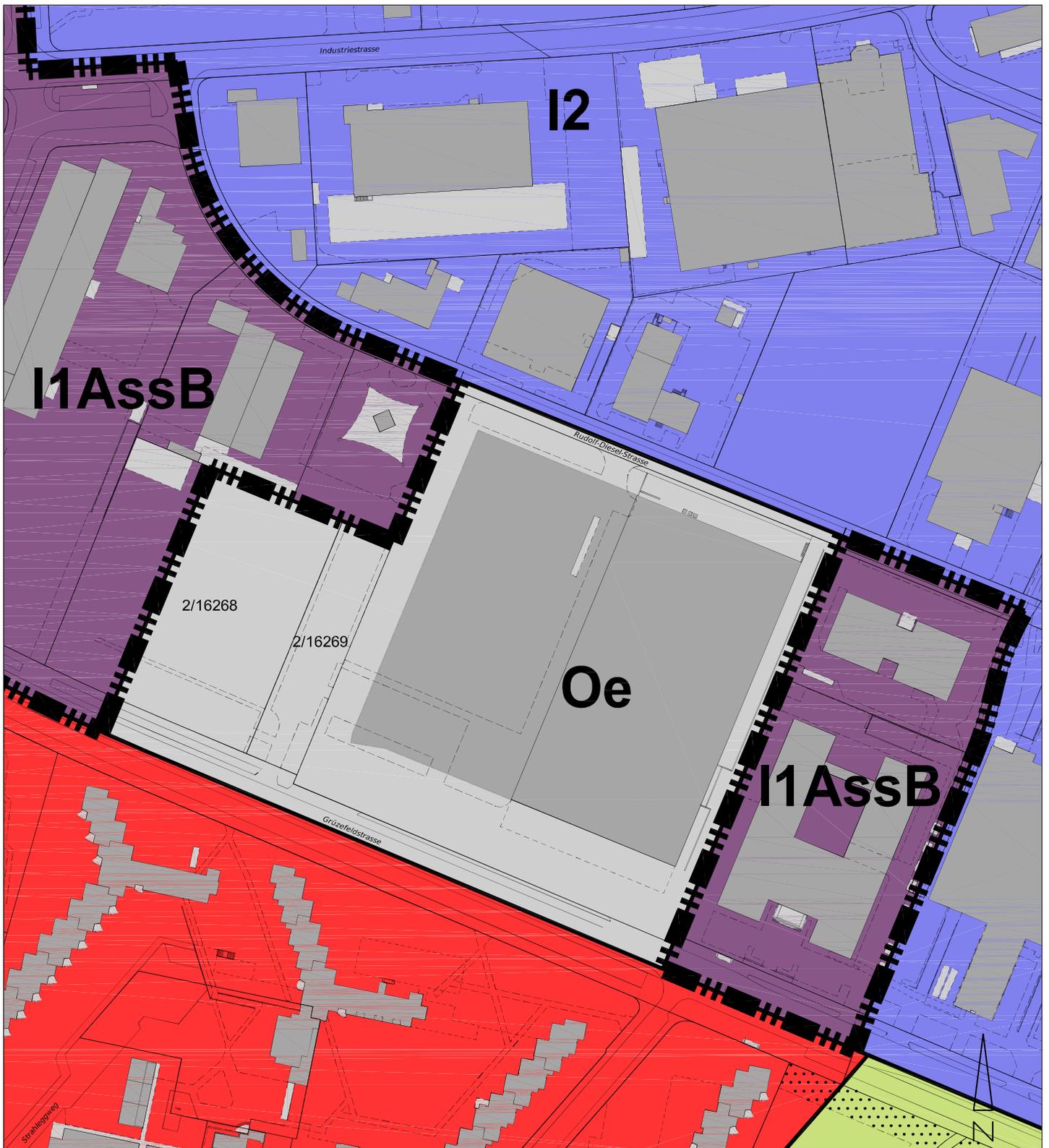
Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.



Departement Bau
 Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Oberwinterthur, Grüzefeldstrasse

1:2'000

Umzonung **Zone für öffentliche Bauten Oe, ES III**
 Bisher **Industriezone I1, Ausschlussgebiet für stark störende Betriebe, I1AssB / ESIII**

Kat.-Nr. **2/16268 (Teilparzelle) und 2/16269**

Datum: **31. Januar 2014 MAC**