

An das Stadtparlament

## Winterthur

Sondernutzungsplan  
Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Am Bach - Mitte»

---

### **Antrag:**

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Am Bach - Mitte» wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird eingeladen, die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen sowie den privaten Gestaltungsplan «Am Bach - Mitte» amtlich zu publizieren und während der Rekursfrist öffentlich aufzulegen. Der Gestaltungsplan wird durch den Stadtrat mit separatem Beschluss in Kraft gesetzt.

### **Weisung:**

#### **1. Ausgangslage**

Für das Gebiet zwischen Tösstalstrasse und Mattenbach sowie entlang der Endliker- und der Strasse «Am Bach» wurde 1965 der sogenannte «Quartierplan Endliker» für eine zusammenhängende und damals progressive Arealentwicklung erlassen. Dieser «Quartierplan» regelte nicht nur wie heute üblich die Erschliessung, sondern auch die städtebauliche Setzung und Aspekte der architektonischen Gestaltung. Die Vorgaben aus dem Quartierplan widersprechen mittlerweile den Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO).

Einige Gebäude im Perimeter müssen aufgrund ihres schlechten Zustands dringend erneuert werden. Ersatzneubauten können jedoch aufgrund der widersprüchlichen Bestimmungen nicht gleichzeitig dem Quartierplan und der BZO gerecht werden.

Der nun vorliegende private Gestaltungsplan schafft die transparente und planungsrechtliche Grundlage für den Ersatz der sanierungsbedürftigen Gebäude im Kerngebiet, welches topographisch und typologisch durch die umliegenden Strassen abgegrenzt wird. Für die verbleibenden Grundstücke bleiben die Quartierplanvorgaben bestehen:



Abb.: Perimeter Quartierplan Endliker



Abb.: Perimeter Gestaltungsplan «Am Bach - Mitte»

## 2. Richtprojekt und privater Gestaltungsplan



Abb. Richtprojekt

Das Richtprojekt behält die bestehende klare und eigenständige Bebauungsstruktur mit den mehreren gegeneinander im rechten Winkel gestellten Wohnzeilen und den drei Scheibenhochhäusern auch beim Ersatz der Bauten bei. Im Nordwesten werden die ursprünglich um die Tiefgarage entgegen dem rechtwinkligen Bebauungsmuster, parallel zueinanderstehenden Blöcke in die rechtwinklige Position gestellt, so dass die offenen Grünkammern grosszügiger werden. Diese Disposition erweitert die grosszügige Parklandschaft und trägt zur Verbesserung der Freiräume wie auch der Wohnqualität bei. Der Kindergarten befindet sich weiterhin arealintern integriert in der Parklandschaft.

Zentrale Qualitätsmerkmale des Gebiets sind die parkartigen Aussenräume entlang der Strassen, die grossen grünen Kammern arealintern und der grosse mehrheitlich erhaltene Baumbestand. Mit dem Erhalt der Grünkammern und der Bäume sowie der Verwendung von Oberflächenmaterialien mit hoher Albedo (Rückstrahlvermögen) und geringer Wärmespeicherungsfähigkeit wird den Klimaanliegen Rechnung getragen. Die Bauten haben die Energieanforderungen für Arealüberbauungen zu erfüllen (Minergie P oder vergleichbarer Standard).

Für die im rechten Winkel gestellten Gebäude sind Volumenvergrößerungen in die Tiefe und die Aufstockung von vier auf fünf Vollgeschosse vorgesehen. Gleichzeitig werden Möglichkeiten für die Erweiterung des Kindergartens geschaffen. Schliesslich definiert der Gestaltungsplan (mittel- bis längerfristige) Entwicklungsmöglichkeiten für die Hochhäuser.

Die Durchwegung (private wie öffentliche) für Fuss- und Radverkehr wird beibehalten. Mittels dreier dezentraler Tiefgaragen werden die bisher oberirdischen Parkplatzflächen der Bewohnenden zugunsten der Aussenraumqualität in den Untergrund verlegt. Velounterstände werden in den Vorbereich der Gebäude integriert.

Das Gestaltungsplanareal umfasst die Parzellen Kat. Nrn. MA99, MA101, MA102, MA104, MA105, MA107 und MA123 bis MA127 mit einer Fläche von knapp 34 750 m<sup>2</sup>. Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung und Freiraumgestaltung eng und richtprojektbezogen. Die Festlegungen des Gestaltungsplans orientieren sich an den Baubestimmungen der Arealüberbauung gemäss der rechtsgültigen BZO. Für die Wohnzeilen wird die Möglichkeit zur Aufstockung von vier auf fünf Vollgeschosse (+ ein Vollgeschoss) sowie die Erhöhung der Baumasse von 3.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 3.74 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (plus ein Zehntel) geschaffen. Für den Kindergarten werden Erweiterungsmöglichkeiten und für die bestehenden drei Hochhäuser das Fortbestehen gesichert.

### **3. Mehrwertausgleich**

Mit dem Gestaltungsplan wird gegenüber der gemäss BZO zulässigen Baumasse nach Arealüberbauung keine Mehrnutzung geschaffen. Aus diesem Grund wird auf einen Mehrwertausgleich verzichtet.

### **4. Einwendungsverfahren**

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 11. Dezember 2020 bis 9. Februar 2021 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten sich alle Personen zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.

Während der Auflagefrist gingen zwei Einwendungen ein. So wurde beantragt, die Tiefgaragen- ein- und -ausfahrt im Baubereich K an einen anderen Ort zu verlegen und den entstehenden Mehrwert (gegenüber den bisherigen Regelungen) durch Massnahmen zur Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit auszugleichen.

Die betreffende Lage der Tiefgarage wurde nochmals hinsichtlich aller relevanter Aspekte (Verkehrssicherheit, Lärm, Objektschutz, Brandschutz, Städtebau, Werkleitungen) überprüft. Aufgrund der umfassenden Interessenabwägung wurde entschieden, an der geplanten Erschliessungslösung festzuhalten.

Mit dem Gestaltungsplan wird gegenüber der gemäss BZO zulässigen Baumasse nach Arealüberbauung keine Mehrnutzung im Sinne des Mehrwertausgleichs geschaffen. Das Anliegen wird somit nicht berücksichtigt. Der Entscheid für einen Ersatzneubau anstelle einer Sanierung bleibt bestehen.

Die ausführliche Interessenabwägung und Begründung zum Umgang mit den Einwendungen können dem erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan entnommen werden.

### **5. Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 24. März 2021 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) Stellung zum Gestaltungsplan genommen.

In seiner Gesamtbeurteilung würdigt der Kanton, dass mit dem Gestaltungsplan eine qualitätsvolle und den übergeordneten Planungsvorgaben entsprechende Verdichtung nach innen ermöglicht wird. Das Richtprojekt berücksichtige die eigenständige bestehende Bebauungs- und Freiraumstruktur und werte den Bestand mit hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität auf.

Klärungsbedarf sah der Kanton insbesondere beim Nachweis der Anzahl Abstellplätze, der Konzentration der Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen und der LSV<sup>1</sup>-konformen Machbarkeit der neuen Tiefgaragen. Die Vorbehalte und Empfehlungen konnten im weiteren Prozess bereinigt werden. Die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen.

---

<sup>1</sup> LSV = Lärmschutzverordnung

## **6. Folgende Verfahrensschritte**

Nach Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Am Bach - Mitte» durch das Stadtparlament, wird die Referendums- (60 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (5 Tage) angesetzt. Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde ausgeschlossen, wird die Baudirektion des Kantons die Genehmigung des Gestaltungsplans verfügen. Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird der private Gestaltungsplan «Am Bach - Mitte» während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt. Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan in Kraft.

*Die Berichterstattung im Stadtparlament ist der Vorsteherin des Departements Bau und Mobilität übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

### **Beilagen:**

1. Gestaltungsplan «Am Bach - Mitte», Bestimmungen, Stand 23. Mai 2023
2. Gestaltungsplan «Am Bach - Mitte», Situationsplan 1: 500, Stand 23. Mai 2023
3. Gestaltungsplan «Am Bach - Mitte», Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PGB, Stand 23. Mai 2023
4. Siedlung «Am Bach – Mitte», Richtprojekte von Architekten-Kollektiv AG und Ryffel + Ryffel AG Landschaftsarchitekten vom 15. Januar 2019
5. Volumenstudie der Baubereiche A-D von Architekten-Kollektiv AG vom 9. April 2020
6. Hochwasserschutzkonzept, Holinger AG vom 14. September 2021
7. Lärmmachweis Tiefgaragen, Ingenieurbüro Andreas Suter vom 4. Februar 2022