

An das Stadtparlament

Winterthur

Sondernutzungsplan:

- Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Ohrbühlstrasse»

Aufhebung von öffentlichen Strassen und Wegen:

- Aufhebung Hofackerstrasse Kat. Nr. OB16592 vom Knoten Ohrbühlstrasse bis Knoten Stäffelistrasse
-

Antrag:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Ohrbühlstrasse» wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird eingeladen, die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen sowie den privaten Gestaltungsplan «Ohrbühlstrasse» zu publizieren und während der Rekursfrist aufzulegen. Der Gestaltungsplan wird durch den Stadtrat mit separatem Beschluss in Kraft gesetzt.
3. Die Hofackerstrasse Kat. Nr. OB16592 vom Knoten Ohrbühlstrasse bis Knoten Stäffelistrasse wird gemäss § 38 Strassengesetz aufgehoben.

Weisung:

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. OB16355 an der Ohrbühlstrasse beabsichtigen, dieses zu entwickeln. Das Grundstück bildet zusammen mit einem Teilstück der Strassenparzelle OB16592 (Hofackerstrasse) und einer kleinen Ecke des Grundstücks Kat.-Nr. OB16593 Teil des öffentlichen Gestaltungsplans «Umfeld Hegi» (öGP)¹ das Baufeld 1. Der öffentliche Gestaltungsplan verlangt für die Bebauung des Baufelds 1, dass ein privater Gestaltungsplan vorliegt (Art. 14 öGP).

Gemäss öGP ist für das Baufeld 1 die Schaffung eines durchmischten Arbeits- und Wohngebiets vorgesehen. Angestrebt werden vielfältige gewerbliche Nutzungen, vorzugsweise in den Erdgeschoss, welche mit Wohnnutzungen kombiniert werden sollen (Art. 13 öGP). Die Grösse der einzelnen funktionalen Einheiten für die Gewerbenutzung sowie die Höhe der Baukörper sind begrenzt.

Die Höhenbegrenzung gewährleistet eine bessere Anbindung an den benachbarten historischen Kern von Hegi. Die Grössendefinition der Gewerbeeinheiten erhöhen die Attraktivität für kleine

¹ GGR-Nr. 2013-092 vom 24. Februar 2014

und mittlere Betriebe, welche auf der Suche nach kleineren Gewerbeflächen sind. Die Erschliessungs- und Grünräume sind Ost-West orientiert, um eine Durchlässigkeit in Richtung des öffentlichen Parkbands zu schaffen.

Der öGP sieht vor, die Hofackerstrasse vom Knoten Ohrbühlstrasse bis Stäffelistrasse aufzuheben. Die Aufhebung der Strasse ist die Voraussetzung, um das Baufeld 1 gemäss öGP zu entwickeln. Die Landabtretung der Strassenparzelle wurde bereits mit dem übergeordneten öGP vertraglich durch einen öffentlich-rechtlichen Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag Umfeld Hegi (fortan «LuE Umfeld Hegi»)² geregelt.

2. Privater Gestaltungsplan

2.1 Städtebauliche Identität und Erschliessung

Das städtebauliche Konzept sieht einen Gewerbepark vor, der mit Wohnnutzungen ergänzt wird. Durch ein grobes Grundraster werden durch wenig definierte Elemente verschiedene städtebauliche Szenarien möglich. Auf dem nordöstlichen Baubereich A, welcher durch das optionale Tunnelportal³ vom übrigen Areal isoliert ist, wird eine Reihe aneinandergebauter einzelner Werkhäuser vorgeschlagen. Die Baubereiche B und C werden mit je zwei sogenannten «Werkgassen» durchquert, wodurch sich jeweils drei kleinere Teilbaubereiche ergeben, in denen unterschiedliche Orientierungen der zukünftigen Gebäude möglich werden. Die Bebauung entlang der Werkgassen verfügt über privat nutzbare Vorzonen. Am südwestlichen sowie nordöstlichen Rand der beiden Baufelder B und C sind «Kopfbauten» vorgesehen, die sich in der Höhe leicht von der übrigen Bebauung abheben können. Das bereits im öGP festgelegte mittige Grünband dient einerseits als arealinterner halböffentlicher Freiraum und andererseits dem Fuss- und Veloverkehr. Der im Süden geführte übergeordnete Fuss- und Veloweg wird räumlich durch einen Grünstreifen von der Erschliessungsstrasse getrennt.

2.2 Nutzung

Das Richtprojekt sieht eine flexible Anordnung der Nutzungen und der Entwicklungsmöglichkeiten vor. Es sollen reine Gewerbebauten mit Attikawohnungen oder Wohngebäude mit gewerblich genutzten Erdgeschossen möglich sein. Mit der Begrenzung der Gewerbenutzung durch die funktionalen Einheiten sollen kleinteilige und vielfältige Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen entstehen. Die Obergeschosse sind für unterschiedliche Wohnungs- und Gewerberaumtypen vorgesehen, mit grösstenteils West-Ost ausgerichteten Grundrissen. Freie Flächen über dem Erdgeschoss können als private Dachgärten oder als Atrium, Licht- oder Werkhof und dergleichen genutzt werden. Laut Richtprojekt ist denkbar, dass einzelne Gebäude rein gewerblich genutzt oder im Gegenzug als reine Wohnbauten erstellt werden können. Je Baubereich gilt ein minimaler Wohnanteil von 30 % und ein maximaler Wohnanteil von 50 %.

2.3 Freiraum

Die siedlungsinterne Grünzone ist eine Freiraumverbindung zum bestehenden Parkband westlich der Ohrbühlstrasse. Dabei handelt es sich um einen baumbestandenen Grünraum mit öffentlicher Durchwegung auf privatem Grundstück. Die Grünfläche ist zudem auch für private Aussenräume sowie halböffentliche Freiräume vorgesehen. Zwischen den Gebäuden verlaufen in Nord-Süd-Richtung die mehrheitlich befestigten ausgebildeten Werkgassen. Die Anlieferung erfolgt über eine umlaufende Erschliessungsfläche von der Stäffelistrasse her. Private Vorzonen sind sowohl in den Werkgassen, zur Ohrbühl- und Stäffelistrasse sowie in der Grünzone vorgesehen. Der Bereich «Zufahrt Tunnel» wird freigehalten und kann temporär zum Beispiel als Spielwiese oder Familiengärten genutzt werden.

² SR.15.221-1 vom 18. März 2015

³ Der öGP sichert die Option eines Tunnelportals für die Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze.

2.4 Verkehrserschliessung und Parkierung

Die übergeordnete Erschliessung der Baubereiche B und C erfolgt über die Stäffelstrasse. Das Areal wird anhand von zwei Zufahrten erschlossen und im westlichen Bereich entlang der Ohrbühlstrasse zusammengeführt. An dieser arealinternen Erschliessungsstrasse befinden sich an den Gebäudefassaden die Anlieferungszone für das Gewerbe sowie Parkplätze für Besucherinnen und Besucher. Die privaten Werksgassen sind befahrbar, jedoch vom Schwerverkehr befreit. Der Baubereich A wird über die Ohrbühlstrasse erschlossen.

Mit einem Mobilitätskonzept soll die Anzahl Parkplätze im Vergleich zur Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur reduziert und somit der Mehrverkehr auf einem tiefen Niveau gehalten werden. Wie im öGP vorgegeben, sind alle Parkplätze für Bewohnerinnen respektive Bewohner und Beschäftigte in unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen.

2.5 Energie und Lärmempfindlichkeitsstufe

Für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne, die von einem Ausnützungsbonus profitieren, sind Minergie P[®], der SIA-Effizienzpfad 2040 oder vergleichbare Standards vorgeschrieben (Art. 76a BZO). Diese Vorgabe wurde in die Bestimmungen des Gestaltungsplans (Art. 30 Abs. 1) übernommen.

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Immissionsgrenzwerte). Mit dem Richtprojekt können die massgebenden Werte eingehalten werden.

2.6 Mehrwert

Der übergeordnete öGP Umfeld Hegi wurde auf den 1. Mai 2015 in Kraft gesetzt⁴. Ergänzend dazu wurde an der Stelle eines Quartierplans eine öffentlich-rechtliche Entwicklungsvereinbarung zwischen der Stadt und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern abgeschlossen⁵. Im Gegenzug zur vorgesehenen Umzonung verpflichteten sich diese darin, das notwendige Land für die Freiraum- und Erschliessungsinfrastrukturen abzutreten und diese vollumfänglich zu finanzieren. Der Mehrwert, der sich aufgrund des öGP ergeben hatte, wurde mit der öffentlichen Beurkundung des LuE Umfeld Hegi vom 25. März 2015 geregelt. Mit dem nun vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Ohrbühlstrasse» wird kein zusätzlicher Mehrwert generiert.

2.7 Abweichungen zur BZO⁶

Das Areal befindet sich in der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G mit Gestaltungsplanpflicht. In dieser Zone sind eine maximale Baumassenziffer BMZ von 3.4 m³/m², vier Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig (Art. 54 BZO). Die Gewerbeerleichterung erlaubt für Gebäude oder Gebäudeteile, welche dauernd gewerblich oder von Handels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt werden, die Grundziffer nach BZO um einen Fünftel zu erhöhen (Art. 57 BZO). Nach Regelbauweise wäre eine maximale BMZ von 4.08 m³/m² zulässig. Im öGP wurde die Baumasse auf ca. 4.4 m³/m² erhöht. Anstelle einer Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer wurde auf allen Baufeldern die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) angegeben. Diese Fläche entspricht der BMZ 4.4.

Im öGP wird die Ansiedlung von Handwerksbetrieben angestrebt und es sind höchstens mässig störende Betriebe erlaubt. Mässig störende Betriebe sind gemäss Art. 57 BZO insbesondere Handwerksbetriebe, Gaststätten, Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Nach Vorgabe des öGP sind für die Gewerbenutzung funktionale Einheiten mit einer max. Bruttogeschossfläche von 450 m² zu erstellen. Mit der Schaffung von funktionalen Einheiten sollen unterschiedliche Betriebe angesprochen werden. Im vorliegenden privaten GP «Ohrbühlstrasse» wurde der notwendige Spielraum näher umschrieben.

⁴ SR.15.221-1 vom 18. März 2015

⁵ SR.12.499-2 vom 28. November 2012 und SR.12.499-3 vom 12. Dezember 2012

⁶ Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 3. Oktober 2000 (Stand 15. Juni 2022), SRS 7.1.3-1

Die Berechnung der zulässigen Parkplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung (PPVO). Die Bandbreite der berechneten Gesamtzahl wird bei den Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze um den Faktor 0.87 reduziert.

Einzelne Bestimmungen der BZO wurden im privaten Gestaltungsplan «Ohrbühlstrasse» spezifiziert oder im Wortlaut wie z.B. Art. 74a BZO⁷ in die Gestaltungsplanbestimmungen übernommen.

3. Aufhebung Hofackerstrasse

Soll eine öffentliche Strasse aufgehoben werden, fasst die Strasseneigentümerschaft darüber einen förmlichen Beschluss, der im kantonalen Amtsblatt und in der betreffenden Gemeinde öffentlich bekanntgemacht wird (§ 38 Abs. 1 Strassengesetz). Gemäss Art. 18 Abs. 2 der Gemeindeordnung ist das Stadtparlament zuständig für die Aufhebung öffentlicher Strassen und Wege.

Die Stadt Winterthur (Tiefbauamt) ist Eigentümerin der Hofackerstrasse (Kat. Nr. OB16592). Der öGP sieht vor, die Hofackerstrasse vom Knoten Ohrbühlstrasse bis zur Stäffelistrasse aufzuheben. Die Aufhebung der Strasse ist Voraussetzung, um das Baufeld 1 gemäss öGP zu entwickeln. Eine neue Langsamverkehrsverbindung wird künftig die Stäffelistrasse mit dem Bahnhof und der bestehenden Brücke anbinden. Mit der Fahrplanänderung von Stadtbus im Jahr 2018 hat die Hofackerstrasse ab Stäffelistrasse keine Netzfunktion von kommunaler Bedeutung mehr.

Die Landarrondierung wurde im LuE Umfeld Hegi unter anderem zwischen der Grundeigentümerschaft (Kat.Nr. OB16355) und der Stadt Winterthur geregelt. Um den privaten GP «Ohrbühlstrasse» zu entwickeln, müssen die Landarrondierungen gemäss LuE Umfeld Hegi vollzogen und die Hofackerstrasse rückgebaut werden. Die für die Entwicklung erforderlichen Baulinien wurden bereits festgesetzt⁸.

4. Einwendungsverfahren / Bericht Mitwirkung

Der private Gestaltungsplan «Ohrbühlstrasse» wurde vom 12. Mai bis 12. Juli 2021 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind drei Einwendungen mit insgesamt acht Anträgen eingegangen. Sämtliche Einwendungen und Anträge wurden eingehend geprüft. Sieben Einwendungen werden nicht berücksichtigt, eine Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Von den Einwenderinnen und Einwendern wurde insbesondere beantragt:

- Grenzabstände aufgrund des Mehrlängenzuschlag seien zu erhöhen, um die Pflanzung von Bäumen zu ermöglichen.
- Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche sollen reduziert werden.
- Die Hofackerstrasse soll aufgrund des Richtplaneintrages «bestehende Buslinie» aus dem Perimeter des GP Ohrbühlstrasse genommen werden.
- Der vom Hegiberg kommende Kaltluftstrom soll nicht unterbrochen werden.
- Der Querschnitt der Ohrbühlstrasse soll zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs vergrössert werden.
- Die Radien der geänderten Hofackerstrasse seien anzupassen, da die vorgesehene Linienführung zu einer spitzwinkligen Einmündung führe.
- Der Fuss- und Veloverkehr soll auf der städtischen Veloroute (frühere Bezeichnung «Velo-schnellroute») getrennt und die Normen aus «Standards für Velobahnen» berücksichtigt werden.

Die Einwendungen und die Stellungnahmen dazu sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 7. August 2023 (Beilage) zusammengestellt.

⁷ Die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen entbinden grundsätzlich nicht von dieser Pflicht (Art. 74a BZO).

⁸ Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich (VD, 5269), 18. September 2014

5. Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung wurde der private Gestaltungsplan «Ohrbühlstrasse» dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 29. September 2021 hat das ARE zur Vorlage Stellung genommen.

Das ARE hält in der Vorprüfung fest, dass der Gestaltungsplan den übergeordneten Vorgaben entspricht und sich konsequent darin einordnet. Das ARE begrüsst die sorgfältige Auseinandersetzung mit den planerischen Rahmenbedingungen sowie die gut aufbereitete Planung. Der Städtebau und die Gestaltung der öffentlichen Frei- und Grünräume würden überzeugen.

Punktuell werden Ergänzungen zum Lärmschutz sowie ein Objektschutzkonzept zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit empfohlen. Es sei zudem aufzuzeigen, welche lokalklimatischen Bedingungen im Planungssperimeter vorhanden sind und welche Auswirkungen die Planung auf die lokalklimatischen Bedingungen hat.

Die Anträge wurden im Rahmen der Überarbeitung grösstenteils berücksichtigt. Die Anträge des ARE und der Umgang damit können dem Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan «Ohrbühlstrasse» vom 7. August 2023 (ab Seite 59) entnommen werden.

Am 9. Mai 2023 wurde der überarbeitete Gestaltungsplan zur zweiten Vorprüfung beim ARE eingereicht. Mit Antwortschreiben vom 29. Juni 2023 wird vom ARE festgestellt, dass die Auflagen und Hinweise aus der ersten Vorprüfung berücksichtigt wurden. Die Vorlage sei sehr sorgfältig und gut nachvollziehbar aufbereitet worden. Die verbleibenden wenigen Hinweise und Auflagen wurden in den vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Ohrbühlstrasse» übernommen.

6. Schlussbemerkungen

Durch die Weiterentwicklung und Präzisierung der Grundsätze aus dem übergeordneten öGP wird mit dem privaten Gestaltungsplan «Ohrbühlstrasse» die Grundlage für ein vielfältiges, belebtes und durchmischtes Areal in Bahnhofsnähe geschaffen. Die Grössenbeschränkung der Gewerbeeinheiten ermöglicht es kleinen und mittleren Betrieben, geeignete Flächen in attraktiver Umgebung zu finden. Mit der Körnung der Einheiten sowie der Höhenbegrenzung der Baukörper entsteht ein städtebauliches Bindeglied zum benachbarten historischen Kern in Hegi und dem umliegenden Quartier.

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:

Privater Gestaltungsplan «Ohrbühlstrasse»:

1. pGP Ohrbühlstrasse Situationsplan Mst: 1:500
2. pGP Ohrbühlstrasse Vorschriften
3. pGP Ohrbühlstrasse Bericht nach Art. 47 RPV
4. pGP Ohrbühlstrasse Anhang A: Richtprojekt
5. pGP Ohrbühlstrasse Anhang B: Freiraumkonzept
6. pGP Ohrbühlstrasse Anhang C: Objektschutzmassnahmen
7. pGP Ohrbühlstrasse Anhang D: Schemaschnitte
8. pGP Ohrbühlstrasse Anhang E: Klimagutachten

Aufhebung von öffentlichen Strassen und Wegen:

9. Entwidmung Hofackerstrasse