
Grundeigentümerschaft
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan Ohrbühlstrasse

Vorschriften

Festsetzung

Von der Grundeigentümerschaft für die Grundstücke Kat. Nr. OB16355, OB16592 und OB16593 aufgestellt am:

Annemarie Bauer-Huber

Hans Huber

.....

.....

Vom Stadtparlament zugestimmt am:

Präsident/in

Ratsschreiber/in

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion

BDV Nr.

.....

.....



Dokument Nr.
4000460.000 - 02

Datum: 07.08.2023

Verfasst: GIm

Geprüft: Ken / Vui / Zif

Format: A4

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Baubereiche und Nutzweise	4
3	Bauweise	5
4	Freiraum- und Umgebungsgestaltung	6
5	Erschliessung und Etappierung	8
6	Umwelt	10
7	Schlussbestimmungen	11

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

1. Der private Gestaltungsplan Ohrbühlstrasse bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):
 - Schaffung eines durchmischten Arbeitsplatz- und Wohngebietes
 - Kombination von vielfältigen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, vorzugsweise im Erdgeschoss, mit einer attraktiven Wohnnutzung.
 - Sicherung des Fortbestehens von kleinen und mittleren Betrieben am Standort Winterthur durch das Angebot von funktionalen Einheiten.
 - Sicherung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders guten Gestaltung.
 - eine einheitliche Gestaltung der Freiräume und Umgebungsflächen
 - eine etappierte Entwicklung der Baubereiche und Teilbaubereiche

Art. 2 Bestandteile

1. Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen.
2. Der Planungsbericht und die Machbarkeitsstudie (Atelier ww; 10. Februar 2023) veranschaulichen die Zielsetzung, Machbarkeit und Zweckmässigkeit des Gestaltungsplans.
3. Für die Freiraumgestaltung ist das Richtprojekt der Hager Partner AG vom 06.02.2023 wegweisend. Die im Situationsplan dargestellten Elemente des Freiraumkonzepts der Hager Partner AG sind verbindlich, können aber bezüglich Lage, Anzahl und Dimensionen vom Plan abweichen, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt.
4. Die Beilage Objektschutz Hochwasser (Hunziker Betatech AG; 15. September 2022) gilt als wegweisender Bestandteil des Gestaltungsplans.

Art. 3 Geltendes Recht

1. Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt ist, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich.
2. Mit dem privaten Gestaltungsplan Ohrbühlstrasse werden die Bestimmungen für das Baufeld 1 des öffentlichen Gestaltungsplans Umfeld Hegi ergänzt und präzisiert.
3. Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis 28. Februar 2017
4. Zwingendes übergeordnetes Recht bleibt vorbehalten.

Art. 4 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan ausgewiesenen Perimeter.

2 Baubereiche und Nutzweise

Art. 5 Baubereiche und Teilbaubereiche

1. Oberirdische Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Situationsplan begrenzten Baubereiche A, B (mit Teilbaubereichen B1, B2, B3) und C (mit Teilbaubereichen C1, C2, C3) zulässig.
2. Die Baubereiche gehen bestehenden Abstandsvorschriften vor. Sie definieren die maximale Grundfläche von Hauptgebäuden.
3. Ausserhalb der Baubereiche sind keine oberirdischen Gebäude zulässig. Davon ausgenommen sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 Planungs- und Baugesetz. Besondere Gebäude werden in einzelnen Bereichen eingeschränkt (Art. 16 und 18 pGP).
4. Die Baubereiche sind im Einzelnen bestimmt durch im Situationsplan angegeben georeferenzierten Eckpunkte.
5. Mit Ausnahme des Abstandsbereichs von Verkehrsbaulinien sowie Art. 16 Abs. 5 pGP und Art. 18 Abs 4 pGP sind unterirdische Bauten im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig.
6. Die im Situationsplan pro Teilbaubereich festgelegte Höhenkote gilt für den jeweiligen Bereich als massgebendes Terrain und als Bezugspunkt für die Bemessung der Gesamthöhe gemäss Art. 12 Abs. 4 pGP.

Art. 6 Begrenzungslinien Kopfbauten

1. Gebäudevorsprünge wie Balkone, Erker, Wintergärten und dergleichen dürfen die im Situationsplan bezeichneten Begrenzungslinien Kopfbauten nicht überragen.
2. Ausgenommen sind Dachvorsprünge wie Vordächer, die höchstens 2 m über die Begrenzungslinien hinausragen dürfen.

Art. 7 Nutzweise

1. Zulässige Nutzungen sind Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe.
2. Die Erdgeschosse sind gewerblich zu nutzen.
3. Im Baubereich C sind gegenüber der Bahnlinie Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen wie beispielsweise Kindertagesstätten, Kindergärten oder Altenwohnheime, nur zulässig, wenn ein ausreichender Schutz nachgewiesen werden kann.

Art. 8 Wohnanteil

1. Im gesamten Perimeter sowie grundsätzlich je Baubereich gilt ein minimaler Wohnanteil von 30% und ein maximaler Wohnanteil von 50% der anrechenbaren Geschossflächen.
2. Betriebe für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen wie Hotels werden an die Gewerbefläche angerechnet.
3. Innerhalb der Baubereiche kann der zulässige Wohnanteil zwischen den Teilbaubereichen frei transferiert werden.
4. Zwischen den verschiedenen Baubereichen können die Wohnanteile höchstens um 10 % der jeweils maximal möglichen anrechenbaren Geschossfläche transferiert werden.
5. Bei Entwicklung der Baubereiche bzw. Teilbaubereiche in einzelnen Baugesuchen muss die Vorgabe zum minimalen und maximalen Wohnanteil zu jedem Zeitpunkt eingehalten sein. Ein Nutzungstransfer ist im Grundbuch zu vermerken.

3 Bauweise

Art. 9 Einordnung und Gestaltung

Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 10 Anrechenbare Geschossfläche

1. Die maximale zulässige anrechenbare Geschossfläche im Perimeter beträgt 39'200 m². Diese ist wie folgt auf die Baubereiche bzw. Teilbaubereiche zu verteilen:

(Teil-)Baubereich	max. aGF pro Teilbaubereich	max. aGF pro Baubereich
Baubereich A	4'300 m ²	4'300 m ²
Teilbaubereich B.1	7'400 m ²	
Teilbaubereich B.2	7'400 m ²	
Teilbaubereich B.3	3'600 m ²	18'400 m ²
Teilbaubereich C.1	3'300 m ²	
Teilbaubereich C.2	6'600 m ²	
Teilbaubereich C.3	6'600 m ²	16'500 m ²
Total	39'200 m²	

2. Zur maximal anrechenbaren Geschossfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitäräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauer- sowie Brandmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.
3. Innerhalb der Baubereiche kann die vorgeschriebene Ausnützung zwischen den Teilbaubereichen frei transferiert werden.
4. Zwischen den Baubereichen ist ein Ausnützungstransfer von höchstens 10 % der maximal anrechenbaren Geschossfläche zulässig. Ein allfälliger Ausnützungstransfer ist im Grundbuch zu vermerken.

Art. 11 Funktionale Einheiten

1. Für die Gewerbenutzung sind funktionale Einheiten mit einer max. Bruttogeschossfläche von 450 m² zu erstellen.
2. Jede funktionale Einheit muss einen eigenen Erschliessungskern aufweisen (im Minimum Treppen, Aufzugschächte, Steigleitungen zur Versorgung).
3. Die Einheiten dürfen zusammengebaut werden, solange die funktionalen Einheiten allein für sich funktionieren und die Struktur ohne grosse bauliche Massnahmen wieder unterteilt werden kann.
4. Die funktionalen Einheiten entlang der adressbildenden Werkgassen und Vorplätze sind optisch wirksam im Baukörper oder in der Fassadengestaltung abzubilden. Diese Vorgabe gilt nicht für die Fassaden entlang der Baubegrenzungslinie Kopfbauten.

Art. 12 Geschosse und Gesamthöhe

1. Es sind in der Regel 4 Vollgeschosse zu erstellen.
2. Abweichend von Absatz 1 sind gegenüber der minimalen Vollgeschosszahl niedrigere Bauten und Bauteile zulässig, sofern die Gesamtwirkung der Geschossigkeit erhalten bleibt. Mehr als vier Vollgeschosse sind nicht zulässig.
3. Es ist maximal ein Dach- oder Attikageschoss zulässig.
4. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 23 m.

Art. 13 Gestaltung Attikageschosse

1. Die Fläche des Attikageschosses kann frei angeordnet werden, darf jedoch die Fläche eines Regelattikageschosses nicht überschreiten.
2. Entlang der Werkgassen und Vorplätze sind Attikageschosse fassadenbündig anzuordnen. Sie können mit Rücksprüngen gegliedert werden, sofern der Rücksprung die Kleinteiligkeit der Nutzungsstruktur unterstreicht.

Art. 14 Gestaltung Erdgeschosse

1. Die Bruttogeschosshöhe der Erdgeschosse hat mind. 4.80 m zu betragen.
2. Die Oberkante des Erdgeschossbodens darf höchstens 0.50 m über die im Situationsplan als massgebendes Terrain festgelegte Höhenkote gemäss Art. 5 Abs. 6 pGP ragen.
3. Galeriegeschosse im Erdgeschoss gelten nicht als Vollgeschosse. Die Grundfläche eines Galeriegeschosses darf max. 30% der Erdgeschossfläche betragen. Die Galeriegeschossfläche ist Teil der maximalen anrechenbaren Geschossfläche gemäss Art. 10 pGP.

4 Freiraum- und Umgebungsgestaltung

Art. 15 Allgemeine Umgebungsfläche «befestigt»

1. Die allgemeine Umgebungsfläche «befestigt» dient in erster Linie der Erschliessung, Anlieferung sowie der Anordnung von Abstellplätzen für Velos und Fahrzeuge.
2. Auf nicht für die Erschliessung notwendigen Flächen ist die Versiegelung zu minimieren.
3. Entlang der Stäffelstrasse ist die Gestaltung der allgemeinen Umgebungsfläche «befestigt» mit dem Alleenkonzept der Stadt Winterthur abzustimmen.

Art. 16 Allgemeine Umgebungsfläche «grün»

1. Die im Plan bezeichnete allgemeine Umgebungsfläche «grün» ist mit Blick auf die Bedürfnisse der angrenzenden Nutzungen zu gestalten. Erforderlich ist eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. Die Versiegelung ist zu minimieren.
2. Pro 250 m² Umgebungsfläche «grün» ist zwischen den Baubereichen B und C mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
3. Innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche «grün» sind private Aussenräume nur in den im Situationsplan bezeichneten Flächen zulässig. Die übrigen Umgebungsflächen werden gemeinschaftlich genutzt.

4. Für die Trennung zwischen privaten und öffentlichen sowie halböffentlichen Bereichen sowie gegenüber Wegen sind einfache, blickdurchlässige Einfriedungen oder Lebhäge bis zu einer maximalen Höhe von 1.20 m zulässig.
5. Innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche «grün» sind unterirdische Bauten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die Bereiche für private Aussenräume sowie eine max. doppelspurige Verbindung der Tiefgaragen / TG - Einfahrt.
6. Zwischen den Baubereichen B und C sind nur Kleinstbauten mit einer Gesamthöhe von max. 1.50 m und einer Bodenfläche von max. 2 m² zulässig. Von dieser Regel ausgenommen sind Anlagen für den Spiel- und Aufenthaltsbereich.
7. Für das Strassenprojekt Ohrbühlstrasse können in untergeordnetem Mass Flächen der Umgebungsfläche «grün» beansprucht werden, falls es die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr erfordert.

Art. 17 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Zwischen den Baubereichen B und C sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit einer Grundfläche von mindestens 600 m² zu erstellen. Die Gestaltung der Spiel- und Aufenthaltsflächen soll mit ihrem Bezug zur unmittelbaren Umgebung das Entstehen eines Ortes mit einer hohen Aufenthaltsqualität fördern.

Art. 18 Werkgasse / Vorplätze

1. Die im Situationsplan bezeichneten Werkgassen und Vorplätze dienen der Adressierung, Erschliessung und dem Zugang zu den Gebäuden sowie als Werkplatz, Begegnungsraum und halböffentlicher oder privater Vorplatz.
2. Die Werkgassen sind als gemeinschaftlich nutzbare Flächen sowie räumlich offene, private Vorzonen adressbildend zu gestalten. Für die Erschliessung ist ein durchgehender, mindestens 4 m breiter Zufahrtbereich freizuhalten.
3. Feste Einfriedungen, Lebhäge sowie besondere Gebäude mit einer Gesamthöhe über 1.50 m und einer Grundfläche über 2 m² sind innerhalb von Werkgassen und Vorplätzen nicht zulässig.
4. Zur Gewährleistung einer natürlichen Versickerung sowie zur Sicherstellung einer angemessenen Begrünung sind mindestens 65% der Werkgassen und Vorplätze von Unterbauung freizuhalten.
5. Die Werkgassen müssen für die Feuerwehr befahrbar ausgebildet werden (Gesamtgewicht 18 t). Es müssen Bewegungs- und Stellflächen gemäss der Richtlinie FKS und in Abstimmung mit dem Baupolizeiamt Feuerpolizei der Stadt Winterthur platziert werden.

Art. 19 Öffentliche Erschliessung Option Tunnelportal Zentrumserschliessung

1. Im bezeichneten Bereich ist ein Korridor für die Erstellung eines Tunnelportals freizuhalten.
2. Solange kein genehmigtes Projekt für das Tunnelportal vorliegt, kann der Bereich von den Bewohnern und Bewohnerinnen als Grünfläche (z.B. Spielwiese, Gärten etc.) im Sinne einer temporären Nutzung angeeignet und gestaltet werden. Die Option für eine öffentliche Erschliessung respektive Tunnelportal Zentrumserschliessung darf jedoch nicht eingeschränkt werden.

5 Erschliessung und Etappierung

Art. 20 Zu- und Wegfahrten

1. Die Zu- und Wegfahrt beim Baubereich A erfolgt oberhalb des Kreisels ab der Ohrbühlstrasse.
2. Die Baubereiche B und C werden durch je eine Zu- und Wegfahrt ab der Stäffelstrasse erschlossen.
3. Die Lage der Zu- und Wegfahrten ist im Situationsplan schematisch dargestellt und wird mit den Bauprojekten definiert.
4. Im Baubereich A darf eine Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage erstellt werden. In den Baubereichen B und C dürfen je maximal zwei Zu- und Wegfahrten der Tiefgaragen erstellt werden. Die Bereiche für die Anordnung der Zu- und Wegfahrten der Tiefgaragen sind im Situationsplan schematisch dargestellt und werden mit den Bauprojekten definiert. Sie sind im Gebäude zu integrieren.

Art. 21 Arealinterne Haupterschliessung

1. Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist für die arealinterne Haupterschliessung eine mindestens 5 m breite Zufahrt für Personenwagen sowie für die Anlieferung von Lastwagen zu realisieren.
2. Für Rettungsfahrzeuge ist die Durchfahrt ab der Stäffelstrasse zu ermöglichen.
3. Quartierfremder Verkehr ist zu unterbinden.

Art. 22 Wegverbindungen

1. Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind angemessen beleuchtete Wege vorzusehen.
2. Die öffentliche Fuss- und Veloverbindung zwischen Stäffeli- und Ohrbühlstrasse (zwischen den Baubereichen B und C) ist hindernisfrei zu gestalten. Arealinterne Wege sind möglichst barrierefrei zu erstellen.

Art. 23 Öffentliche Erschliessung Fuss- / Radweg (Velobahn)

Im bezeichneten Bereich ist ein Korridor für eine öffentliche Erschliessung freizuhalten.

Art. 24 Parkplätze für Personenwagen und Motorräder

1. Die Berechnung der zulässigen Parkplätze für Bewohner, Besucher, Beschäftigte und Kunden richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur (PPVO).
2. Die Bandbreite der gemäss Abs. 1 berechneten Gesamtzahl an Abstellplätzen für Personenwagen und Motorräder wird um den Faktor 0.87 reduziert. Die Reduktion erfolgt bei den Bewohner- und Beschäftigtenparkplätzen.

Art. 25 Veloabstellplätze, Abstellplätze für Kinderwagen

1. Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur (PPVO).
2. Die Veloabstellplätze sind an gut zugänglicher Lage innerhalb der Gebäude (Veloräume) oder direkt bei/in sinnvoller Distanz zu den Gebäudeeingängen anzuordnen.

3. Für Wohnungen sind an geeigneter, geschützter und gut zugänglicher Lage genügend Abstellflächen für Kinderwagen oder Ähnliches vorzusehen.

Art. 26 Mobilitätskonzept

1. Für den Gestaltungsplanperimeter ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Darin sollen Massnahmen aufgezeigt werden, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr abstimmen.
2. Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Aspekte behandeln:
 - a. Ziel des Konzepts,
 - b. Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage,
 - c. Parkplatzbewirtschaftung,
 - d. Ausstattung der Parkplatzanlagen,
 - e. Information und Anreize zur Benützung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs,
 - f. Monitoring und Zuständigkeit für den Vollzug,
 - g. Massnahmen für den Fall, dass die Ziele nicht erreicht werden.
3. Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben auf einem (Teil-)Baubereich der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen. Bei einer etappierten Bauweise muss das Mobilitätskonzept detaillierte Massnahmen für den jeweiligen (Teil)Baubereich sowie Aussagen über den gesamten Gestaltungsplanperimeter enthalten.

Art. 27 Etappierung

1. Eine etappierte Realisierung der Baubereiche und Teilbaubereiche ist zulässig.
2. Mit der Baueingabe ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt.
3. Das Grünband zwischen den Baubereichen B und C abzüglich der privaten Aussenräume ist mit dem ersten Baugesuch in diesen Baubereichen festzulegen und zu erstellen.
4. Die Werkgassen und Vorplätze sind pro Baubereich mit dem ersten Baugesuch festzulegen und jeweils gleichzeitig mit dem angrenzenden Teilbaubereich zu erstellen.
5. Bei etappierter Bauweise sind die unterirdischen Parkplätze und Zugänge bei jedem Teilbaubereich zu gewährleisten.
6. Bei Realisierung der einzelnen Baubereiche und Teilbaubereiche in Etappen kann die Stadt Winterthur unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.
7. Die Entwicklung von Baufeld C1 ist mit dem Rückbau bzw. mit der geplanten Aufschüttung der Hofackerstrasse zu koordinieren.

6 Umwelt

Art. 28 Lärmempfindlichkeitsstufe / Lärmschutz

1. Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV).
2. Jede Wohneinheit muss bezüglich Lärm insgesamt eine gute Wohnqualität erreichen. Gegenüber der Bahnlinie und der Ohrbühlstrasse müssen bei der Mehrheit der lärmempfindlichen Wohnräume zumindest an einem zur Lüftung geeigneten Fenster die Belastungen von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht eingehalten werden. Zudem muss pro Wohneinheit jeweils ein ruhiger Aussenbereich mit Belastungen unter 60 dB am Tag vorhanden sein.
3. Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen ist eine kontrollierte Belüftung als Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zulässig.

Art. 29 Entsorgung

Es sind genügend gut erreichbare Unterflurcontainer zu erstellen. Diese sind im Bereich der Zufahrten anzuordnen.

Art. 30 Energie

1. Bauten sind mindestens nach MINERGIE-P (aktueller Stand bei Baueingabe) oder einem gleichwertigen Standard zu erstellen.
2. Für die Energieversorgung von Bauten und Anlagen ist der jeweils aktuelle Energieplan der Stadt Winterthur massgebend.

Art. 31 Dachbegrünung

Die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen entbinden grundsätzlich nicht von dieser Pflicht.

Art. 32 Biodiversität

Für die Bepflanzung sind vorzugsweise ökologisch wertvolle, standortgerechte, Pflanzen zu wählen. Auf die Verwendung von invasiven Neophyten ist zu verzichten.

Art. 33 Umgang mit Naturgefahren

Mit der Freiraumgestaltung ist der Nachweis zu erbringen, dass der gemäss Beilage Objektschutz Hochwasser (Hunziker Betatech AG; 15. September 2022) erforderliche Abfluss gewährleistet werden kann.

7 **Schlussbestimmungen**

Art. 34 **Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.