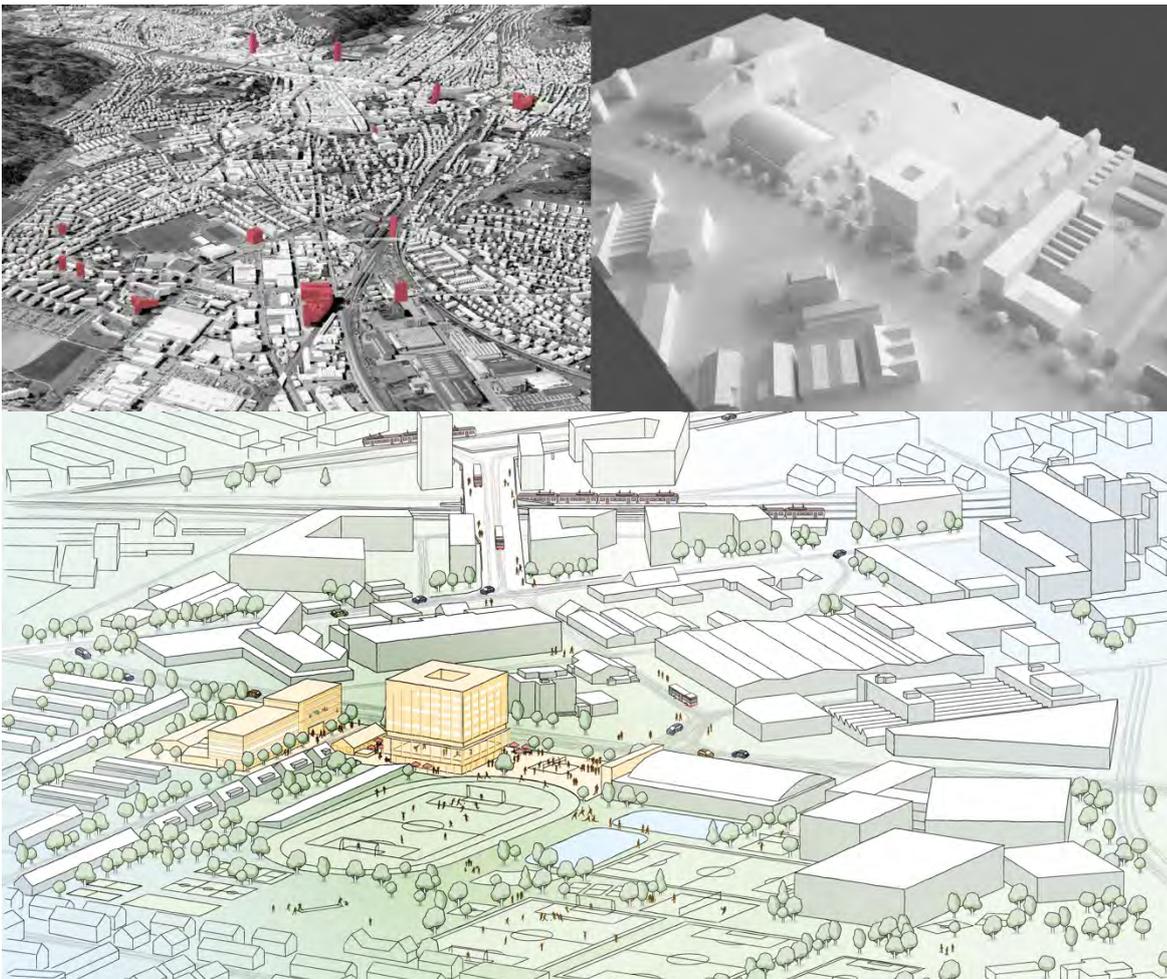


Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost / Erweiterung Sportpark»

Erläuterungsbericht

18.12.2023



Impressum

Auftraggeber*in Stadt Winterthur, Amt für Städtebau /
Heinrich Schellenberg, vertreten durch FischPartner GmbH

Kontaktperson: Tanja Geuggis, Projektleiterin Raumentwicklung AfS /
Roland Fisch, FischPartner GmbH

Auftragnehmerin:



EG Raumentwicklung GmbH
Ottostrasse 17, 8005 Zürich
+41 44 515 77 50
mail@egraumentwicklung.ch



e10-planning, Büro für Raumplanung und Baurecht
Loren-Allee 18, 8610 Uster
+41 79 346 15 28

Verfasser Philipp Lenzi, Projektleiter
Dipl. Siedlungsplaner HTL
+41 44 515 77 51
philipp.lenzi@egraumentwicklung.ch

Roland Iten, Projektleiter-Stv.
Dipl. Siedlungsplaner HTL
+41 79 346 15 28
roland.iten@e10-planning.ch

Titelseite: Abbildung 1: Illustrationen des Richtprojekts in seinem Umfeld (Galli Rudolf Architekten)

Datei: Winterthur_priv_GP_Oberer_Deutweg_Erweiterung_Sportpark_Bericht.docx

Das Wichtigste in Kürze

Die Entwicklung des Sportparks Winterthur schreitet mit einem markanten Gebäude für weitere Sportnutzungen und der Ergänzung von Sport- und Schulunterkünften westlich des Oberen Deutwegs weiter voran. Mit dem neuen Gestaltungsplan «Oberer Deutweg» wird die planungsrechtliche Grundlage hierfür geschaffen. Das Schlossereigebäude und die bestehenden Freizeitnutzungen wie das Piratolino, Lazerfun und Blockfeld bleiben erhalten.

Der Sportpark bildet das südliche Scharnier zur neuen Verbindung bis zur Busquerung Grüze und profitiert von der entstehenden erstklassigen Fuss- und Veloverbindung. Das Nutzungskonzept und die städtebauliche Setzung stärken dieses Potenzial und vermitteln zwischen den angrenzenden Wohnquartieren und dem Industriegebiet Grüze. Die konzeptionelle Absicht der Projektentwicklung ist es, den Sportpark auch städtebaulich wahrnehmbar zu machen.



Abbildung 2: Grafik Nutzungsdisposition und Nutzungsvielfalt Deutweg (aus Schlussbericht Testplanung)

Der städtebauliche Ansatz bewahrt den bestehenden Gebäudebestand, spinnt diesen als Identifikationsort weiter und schafft damit die «Innere Verdichtung» mit geschickter Rücksichtnahme auf den empfindlichen, nordwestlich liegenden Wohnungsbestand in der Nachbarschaft. Der Gestaltungsplan mit seinen Festlegungen zu Überbauung, Freiräume, Nutzung und Erschliessung bildet ein wichtiges Puzzleteil im Sportpark Deutweg und verbindet öffentliche mit privaten Interessen.

Der Gestaltungsplan schafft die Rechtsgrundlage, um Bauprojekte im Sinne des Nutzungskonzepts und der städtebaulichen Idee bewilligen zu können. Er sichert eine qualitativ hochwertige und aufeinander abgestimmte Entwicklung am Oberen Deutweg.

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	3
1. Einleitung	5
1.1. Ausgangslage	5
1.2. Eigentumsverhältnisse	5
1.3. Bestand und Impressionen	6
1.4. Zielsetzung	7
1.5. Grundlagen	7
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
2.1. Planungs- und Baugesetz	8
2.2. Kantonaler Richtplan	9
2.3. Regionaler Richtplan	9
2.4. Kommunale Richtplanung und Stadtklima	10
2.5. Nutzungsplanung	12
2.6. Inventare	13
2.7. Masterplan Sportpark Deutweg	15
3. Städtebauliches Konzept	16
3.1. Testplanungsverfahren	16
3.2. Richtprojekt	17
3.3. Interessenabwägung Ortsbildschutz (ISOS)	18
4. Änderung der Grundzonierung	21
4.1. Auslöser der Umzonung	21
4.2. Umzonungsvorlage	21
5. Erläuterungen zum privaten Gestaltungsplan	22
5.1. Allgemeines (Art. 1-3)	22
5.2. Bebauung (Art. 4 und 7)	22
5.3. Nutzung (Art. 5)	23
5.4. Dichte (Art. 6)	24
5.5. Höhen / Gestaltung / Dachform (Art. 7-8)	24
5.6. Freiraum (Art. 9)	27
5.7. Erschliessung (Art. 10-11)	28
5.8. Umwelt (Art. 12-14)	29
5.9. Schlussbestimmungen (Art. 18-19)	31
6. Verfahren	32
6.1. Mitwirkung und Vorprüfung	32
6.2. Mehrwertabgabe	32
6.3. Zustimmung und Genehmigung	32
6.4. Würdigung	32
7. Verzeichnisse	33
7.1. Anhänge	33
7.2. Beilagen	33
7.3. Abbildungsverzeichnis	34
7.4. Tabellenverzeichnis	35

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Die Stadt Winterthur und Heinrich Schellenberg sind Eigentümer der benachbarten Grundstücke an der Strassengabelung zwischen dem oberen Deutweg und der Grüzefeldstrasse. Das Areal umfasst eine Fläche von insgesamt rund 13'500 m². Die Grundstücke sind weitgehend überbaut und genutzt.

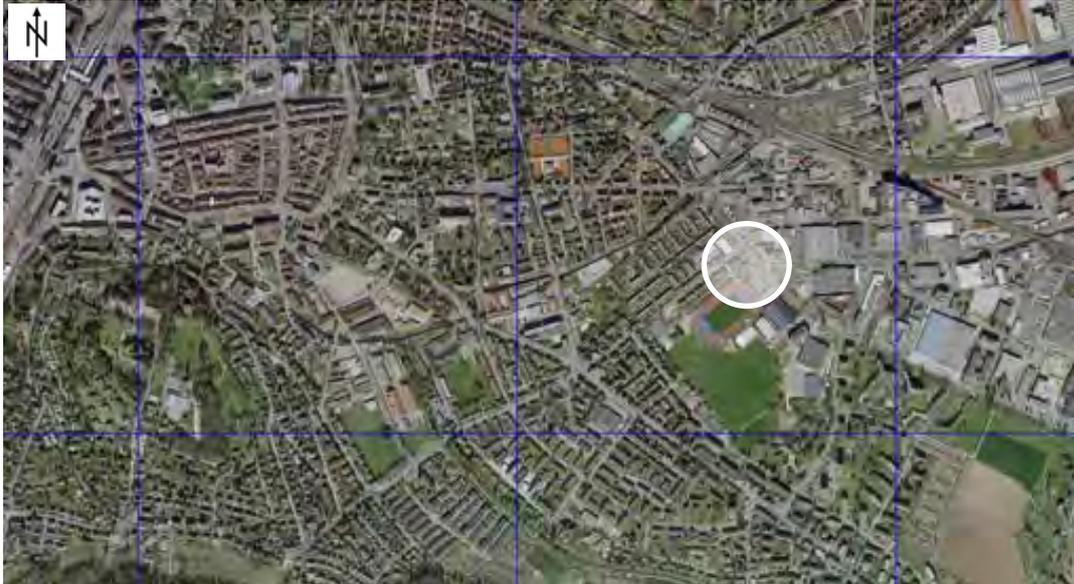


Abbildung 3: Ausschnitt Orthophoto mit Lagebezeichnung (GIS-Browser November 2022)

In einer Testplanung wurde das Entwicklungspotenzial für das Areal ermittelt. Das Siegerprojekt vom Büro Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA und Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG bildet Grundlage für den zu erarbeitenden Gestaltungsplan. Ergänzend ist die Anpassung der Grundzonierung nötig, die zeitgleich als Teilrevision vorbereitet wird. Der gültige private Gestaltungsplan „Oberer Deutweg Nord-Ost“ soll abgelöst werden.

1.2. Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Winterthur mit den Grundstücken MA859 und MA1830 und Heinrich Schellenberg, vertreten durch die FischPartner GmbH, mit den Grundstücken Kat.-Nrn. MA1699, MA1779 und MA1813 verfügen zusammen über ein Areal mit 13'500 m² Grundstücksfläche.

Kat.-Nr.	Fläche in m ²	Eigentümerschaft	Bemerkungen
MA1699	1009	Heinrich Schellenberg	Vers.-Nr. MA6149
MA1779	3108		Vers.-Nr. MA6148
MA1813	2000		Vers.-Nr. MA7199
MA859	1898	Stadt Winterthur	Vers.Nrn. MA02730, MA02828, MA00071; Werkhof
MA1830	6'850 *		Diverse Vers.-Nrn., Eishalle, Win4, Tribünen, div. Sportanlagen, etc. (* Teilfläche im GP; Gesamtfläche 119'242 m ²)

Tabelle 1: Eigentümerverzeichnis

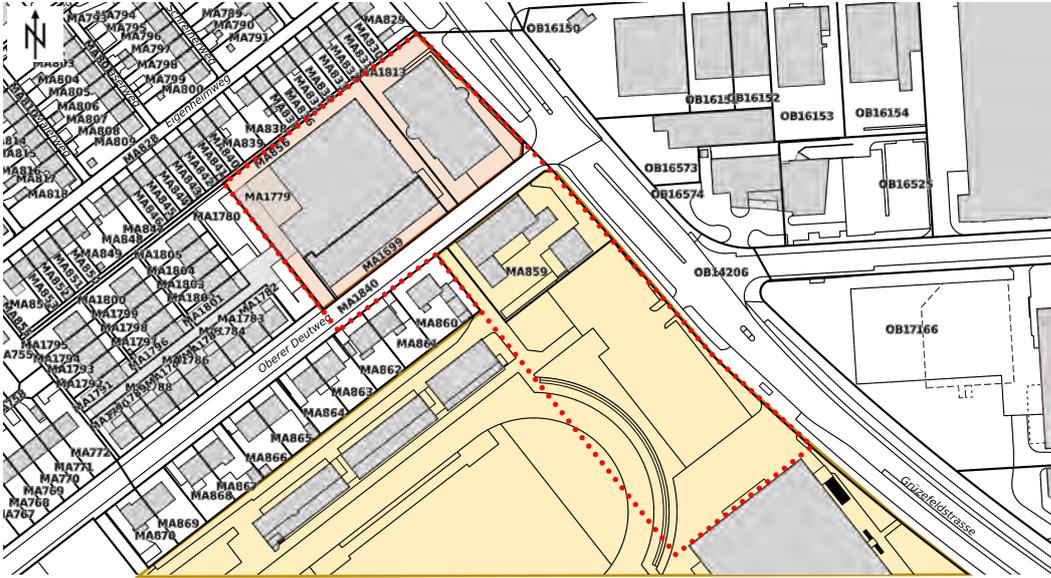


Abbildung 4: Ausschnitt Katasterwerk mit Eigentumsverhältnissen (eigene Abbildung)
 Hellrote Fläche: Eigentümer Heinrich Schellenberg, gelbe Fläche: Stadt Winterthur, rot punktierte Linie: GP-Perimeter

1.3. Bestand und Impressionen

Das Areal wird vielseitig genutzt. Auf dem städtischen Grundstück befindet sich der Werkhof und ein öffentlicher Parkplatz. Auf dem privaten Areal bestehen Angebote der Gastronomie, Retail, Sport und Dienstleistungen.



Parkplatz mit Werkgebäude



Städtischer Werkhof



Parkplatz mit Eishalle



Gewerbebauten



Kletterhalle



Benachbarte Wohnüberbauung

Abbildung 5: Diverse Impressionen aus dem Planungsgebiet (eigene Bilder EGR/e10)

1.4. Zielsetzung

Mit dem Gestaltungsplan Oberer Deutweg werden die in der Testplanung gewonnen Erkenntnisse und Eckwerte (s. Kap. 3.1) grundeigentümergebunden festgesetzt, sodass sich der Sportpark im Sinne der Masterplanung Sportpark (s. Kap. 2.6) entwickeln kann.

1.5. Grundlagen

Nachfolgend sind die wesentlichen Grundlagen für den Gestaltungsplan aufgelistet:

- Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur, Stand 15. Juni 2022
- Masterplan Sportpark Deutweg, Stand vom 6. Juni 2019
- Mobilitätskonzept Sportpark Deutweg, Stand 14. Juni 2019
- Synthesebericht Testplanung Oberer Deutweg, Stand vom 30. September 2022
- Richtprojekt Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA und Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG vom 11. November 2022 (Anhang 1)
- Verkehrliche Abklärungen Zu- und Wegfahrten Sportpark Deutweg, Kurzbericht SNZ, 23. Oktober 2023 (Beilage 1)
- Lärmgutachten Strassenverkehrslärm, Suter Ingenieurbüro, 13. Oktober 2023 (Beilage 2)
- Objektschutzkonzept Hochwasser, Holinger AG, 29. September 2023 (Beilage 3)
- Risikoabschätzung (Störallevorsorge), BBS Ingenieure AG, 5. Oktober 2023 (Beilage 4)

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1. Planungs- und Baugesetz

Für das bezeichnete Areal wird ein Gestaltungsplan nach § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes erarbeitet. Der Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtliche Grundlage, damit eine bauliche Entwicklung im Sinne der Testplanungsergebnisse ermöglicht wird. Die Vorgaben der Stadt Winterthur sind dabei zu beachten. Die Abweichungen gegenüber der gültigen Bau- und Zonenordnung bzw. gegenüber der Teilrevision «Umzonung» sind aufzuzeigen und zu begründen. Der neu aufgestellte Gestaltungsplan ersetzt den noch gültigen Gestaltungsplan.

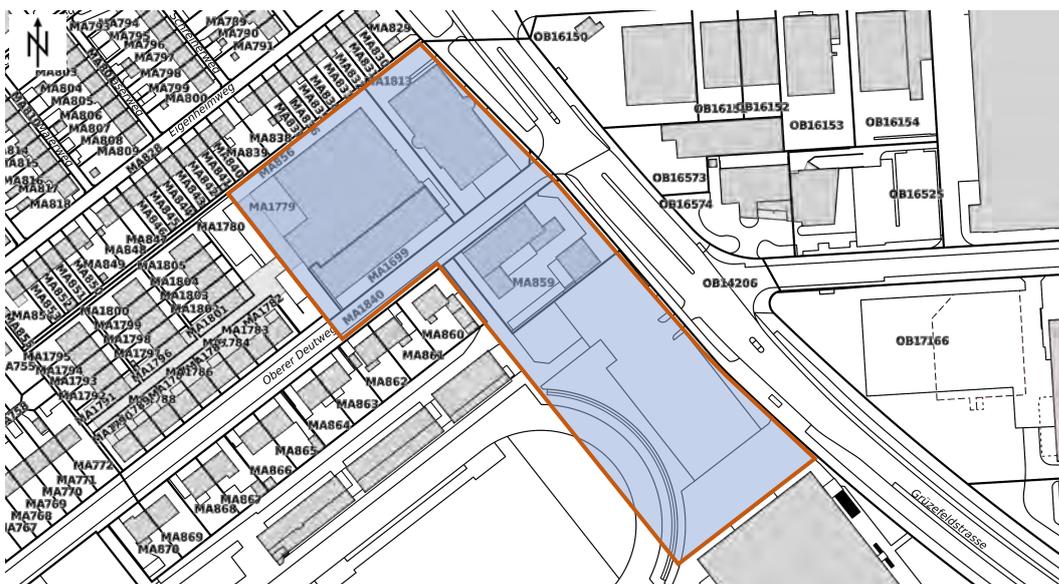


Abbildung 6: Ausschnitt Amtliche Vermessung mit GP-Perimeter (GIS-Browser November 2022)

2.2. Kantonaler Richtplan

Das Gestaltungplangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets des kantonalen Richtplans. Das Gebiet ist von zwei Einträgen betroffen, nämlich von der bestehenden Kabelleitung entlang der Grüzefeldstrasse und die bestehende Gastransportleitung (< 5bar). Zudem umfasst der Gestaltungsplanperimeter das Sportareal, das als kantonal bedeutende bestehende Anlage deklariert ist.



Abbildung 7: Ausschnitt Kantonaler Richtplan, Stand 7. Juni 2021
Lage des Gestaltungsplans ist weiss markiert.

2.3. Regionaler Richtplan

Für das Sportareal Deutweg und das umliegende Quartier wird gemäss regionalem Richtplan Winterthur und Umgebung eine hohe bauliche Dichte angestrebt (rote Schraffur). Die Richtpläne Verkehr und Versorgung/öffentliche Bauten und Anlagen sind nicht dargestellt, weil sie keine Festlegungen zu neu geplanten Anlagen aufweisen.

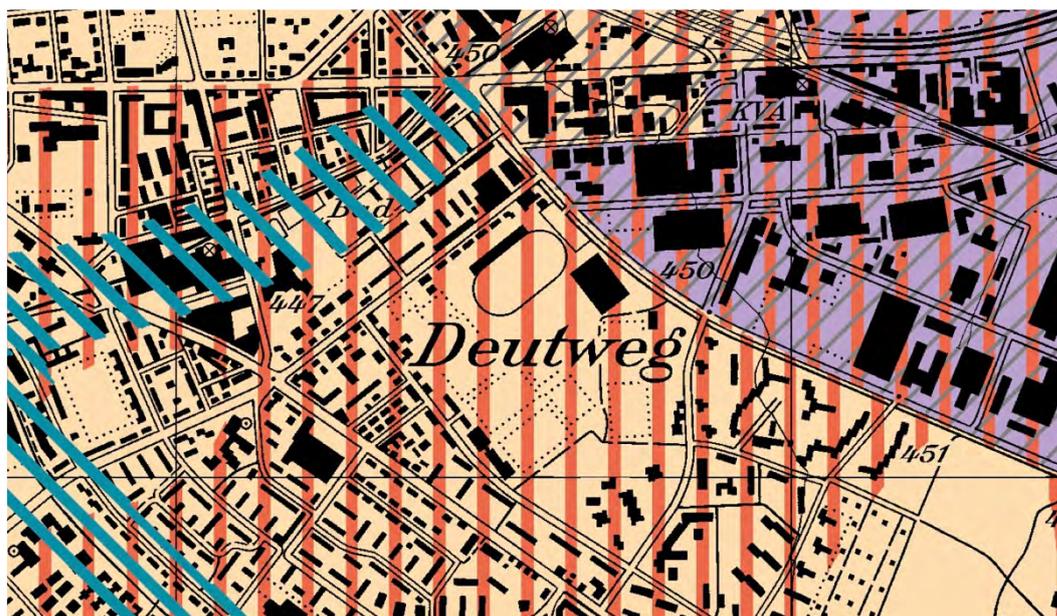


Abbildung 8: Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (GIS-Browser November 2022)

2.4. Kommunale Richtplanung und Stadtklima

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan legt die übergeordneten Ziele der Raumnutzung fest und stimmt diese mit anderen raumwirksamen Tätigkeiten ab. Der Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet das Gebiet am oberen Deutweg, Grüzefeldstrasse und Sportpark als Baugebiet für Wohnen und Arbeiten. Die Siedlungen mit ausschliesslich Wohnnutzung sind als Baugebiet für Wohnen bestimmt.

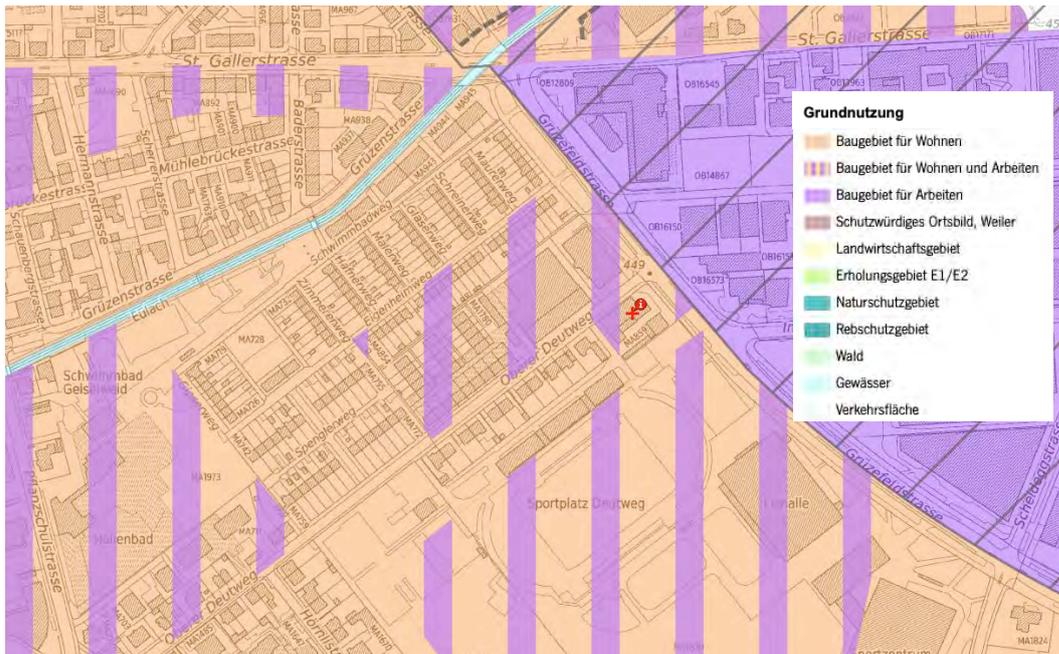


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen kommunalem Richtplan Siedlung und Landschaft (komm. GIS-Browser, Nov. 2023)

Derzeit wird der kommunale Richtplan gesamthaft revidiert. Das Gestaltungsplanareal liegt innerhalb des künftigen Schwerpunktraums Grütze Plus. Das Gewerbegebiet zwischen St. Gallerstrasse und dem «Sportpark Winterthur» soll neu positioniert werden. Dabei geht es vorwiegend darum, eine weitere Verdichtung, Nutzungsvielfalt mit Fokus auf Arbeiten anzustreben und den Aussenraum als Erholungs- und Alltagsraum aufzuwerten und auch klimaoptimiert zu gestalten.

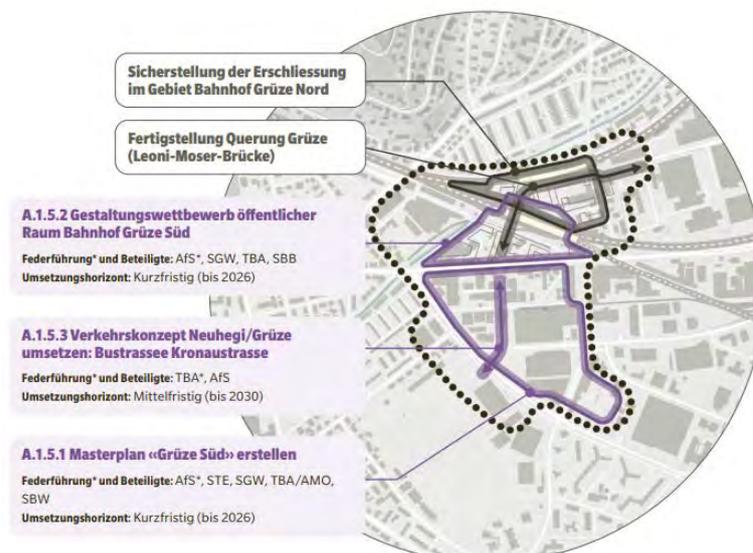


Abbildung 10: Themen des Schwerpunktraums Grütze Plus aus dem Richtplanentwurf (Stand öffentliche Auflage)

Das Gestaltungsplangebiet ist ein Bestandteil des «Sportpark Winterthur». Im revidierten Bericht wird festgehalten, dass die Multisportanlage über das Potenzial verfügt, neue Möglichkeiten für Sport und Bewegung zu schaffen, kombinierte Nutzungen zu fördern und gleichzeitig die Attraktivität des ganzen Sport- und Erholungsareals für die Bevölkerung zu steigern. Deshalb soll kurzfristig ein Masterplan erarbeitet und beschlossen werden, welcher die Transformation des Areals von einer Sportanlage zu einem Sportpark beinhaltet. Der Gestaltungsplan bildet dabei einen wichtigen Baustein von vielen dorthin führenden Schritten.

Ö.4.4 Masterplan Sportpark Winterthur erarbeiten

Der Masterplan zeigt die Transformation des Areals von einer Sportanlage zu einem Sportpark und beinhaltet die Strategie der räumlichen und funktionalen Entwicklung des Areals. Er dient zur Steuerung und Koordination und formuliert Richtlinien zur künftigen Nutzungsverteilung, Gestaltung und Erschliessung. Neben dem notwendigen Raumbedarf für normierte Sportanlagen sind eine bessere Durchwegung, Platz für Freizeit und Erholung sowie ein grobes Betriebskonzept auszuarbeiten.

Koordinationsstand:	Zwischenstand
Federführung* und Beteiligte:	Sportamt*, Afs, StE, SGW, TBA
Umsetzungshorizont:	Kurzfristig (bis 2026)
Querverweise:	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ö.5 Kultur und Begegnung ▶ Ö.3 Volksschule ▶ F.2.3 Allmend Grüzefeld

Abbildung 11: Zielsetzungen zum Sportpark Winterthur aus dem kommunalen Richtplanentwurf (Stand öffentliche Auflage)

Stadtklima

Der Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte zeigt, dass der Sportpark Deutweg eine wichtige Funktion in der Kühlung und Durchlüftung des Siedlungsgebiets aufweist. Dies ist für die Verdichtung entlang der Grüzefeldstrasse (Gebiet mit hoher baulicher Dichte und Mischnutzung) von grosser Relevanz. Mit dem Gestaltungsplan soll u.a. die Durchlüftung sichergestellt werden.



Abbildung 12: Ausschnitt aus Klimaanalyse nächtliches Kaltluftstromvolumen (komm. GIS-Browser, Nov. 2023)

2.5. Nutzungsplanung

Im Zonenplan ist das Gestaltungsplangebiet zwei Zonen zugewiesen. Die Gebäude am Oberen Deutweg liegen in der Gewerbezone und die südöstlichen Sport- und Parkanlagen in der öffentlichen Zone Oe. Sowohl die beabsichtigte spezielle Wohnnutzung im Sinne des Richtkonzepts als auch die kommerziellen Nutzungen sind in der Gewerbezone nicht zulässig. Deshalb muss zeitgleich mit dem Gestaltungsplan auch die Grundnutzungsordnung angepasst werden. Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wird eine Umzonung und Anpassung der Bauordnung durchgeführt (s. Kap. 4).

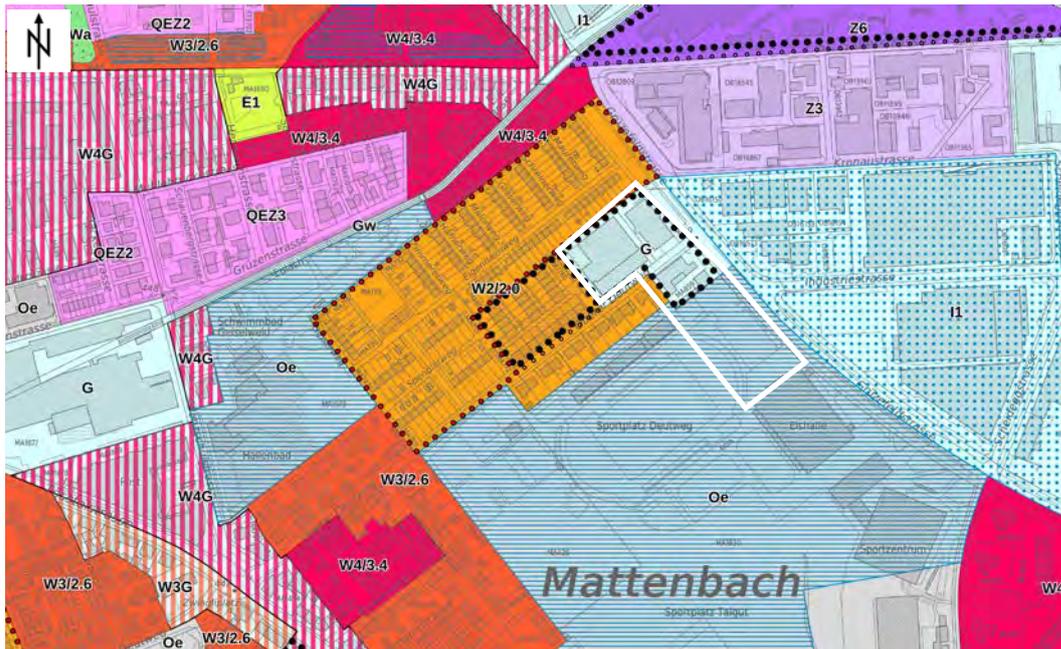


Abbildung 13: Ausschnitt Zonenplan ÖREB-Kataster (GIS Browser November 2022)

Über die Gewerbezone ist der private Gestaltungsplan Deutweg «Nord-Ost» gelagert, welcher mit Datum vom 5. Oktober 1999 von der Baudirektion genehmigt wurde und seither rechtskräftig ist. Der Gestaltungsplan sichert eine gewerbliche Nutzweise des Areals mit Schwerpunkt Forschung und Handel im nördlichen Bereich II und einer Mischnutzung (mit Wohnen) im südlichen Bereich I. Diese Absicht entspricht nicht mehr den aktuellen nutzungsplanerischen und städtebaulichen Entwicklungszielen. Deshalb wird der bestehende Gestaltungsplan ersetzt.



2.6. Inventare

Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das ISOS beschreibt detailliert die verschiedenen Quartiere von Winterthur und bezeichnet schützenswerte Umfeldler und Objekte. Auch der Obere Deutweg und der Sportpark werden erwähnt. Nachfolgend sind die im ISOS aufgeführten Objekte und Umfeldler mit deren Erhaltungszielen aufgeführt. Die Interessenabwägung ist in Kap. 3.3 erläutert.

Im Perimeter des Gestaltungsplan befinden sich Teile von drei ISOS-Inventaren:

- ehemalige Nagelfabrik (Schlosserei) (Inventar-Nr. 7.2.2., wertfreier Hinweis ohne Erhaltungsziel)
- Umgebungszone Sportpark Deutweg (Inventar-Nr. VIII, Erhaltungsziel a: Beschaffenheit erhalten)
- Eishalle mit Tonnendach und Holzfassade (Inventar-Nr. 0.0.43, wertfreier Hinweis ohne Erhaltungsziel)

Weiter grenzen an den Gestaltungsplanperimeter drei Ortsbildteile:

- nördlich angrenzende Häuserzeile der Siedlung Selbsthilfe (ISOS Nr. 7.1, Erhaltungsziel: A Erhalten der Substanz)
- zweigeschossigen Doppelwohnhäuser entlang des oberen Deutwegs (ISOS-Nr. 7.2, Erhaltungsziel: B Erhalt der Struktur)
- Zuschauertribüne (Inventar-Nr. 0.042, wertfreier Hinweis ohne Erhaltungsziel)

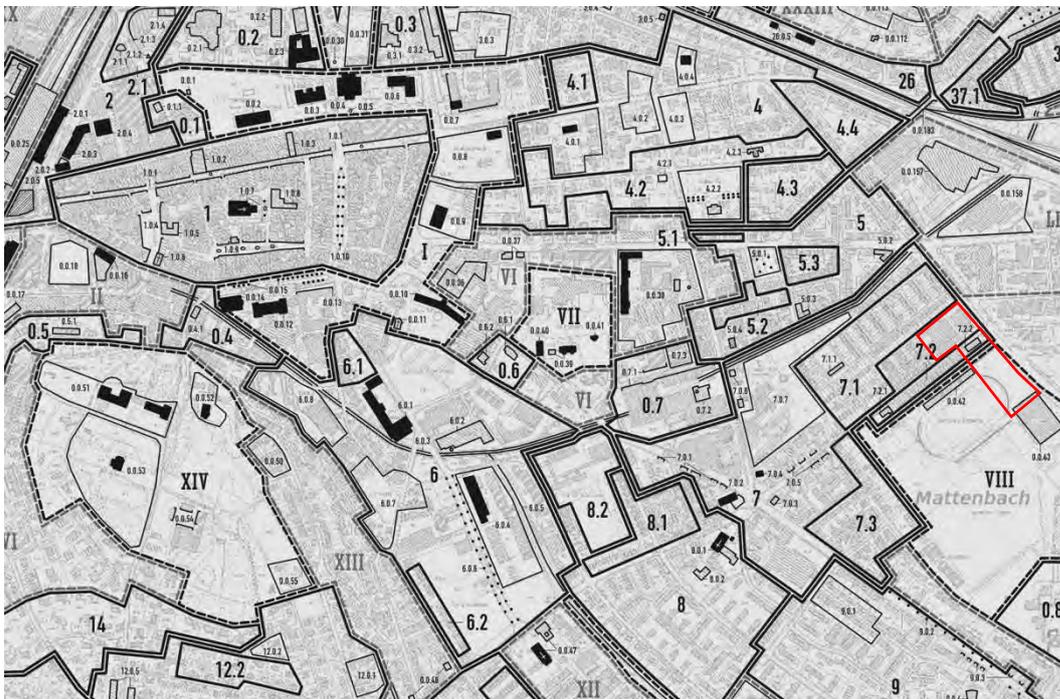


Abbildung 15: Planausschnitt aus dem ISOS mit dem Gestaltungsperimeter (Auszug Objektblatt 5791)

G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

			Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
B	7.1	Siedlung Selbsthilfe, rasterförmig gegliederte Zeilen beidseits des Eigenheimwegs, schlichte zweigeschossige, in unterschiedlichen Farben verputzte Reiheneinfamilienhäuser mit Satteldach, weite Pflanzgärten in den Zwischenbereichen, 1925–29	AB	×	×	×	A			97–99
	7.1.1	Gemeinschaftsgebäude, in der Fluchtlinie des Hauptzugangs stehender Walmdachbau mit Kindergarten und Laden, 1920er-Jahre						o		98
B	7.2	Oberer Deutweg, den Strassenraum dicht fassende, zweigeschossige Doppelwohnhäuser mit traufständigem Satteldach, teils mit schmalen Vorgärten, 1920er-Jahre	B	×	/	/	B			100
	7.2.1	Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Wohnteil und umgebaute Scheune unter grossem Satteldach, 1884						o		
	7.2.2	Ehem. Nagelfabrik, eingeschossiger Sichtbacksteinbau mit Rundbogenfenstern und Satteldach, 1907/08						o		

G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
U-Zo	VIII	Sportpark Deutweg, weitflächige Freizeitanlage mit Leichtathletikbahn, Eisportzentrum und mehreren Fussballplätzen, angelegt 1936 für das zweite Eidg. Turnfest in Winterthur, wichtiger Freiraum für die Ablesbarkeit der Quartieränder	ab			×	a			
	0.0.42	Zuschauertribüne, schlichte Betonkonstruktion mit Pultdach, 1966						o		
	0.0.43	Eishalle Deutweg, holzverschalter Bau mit Tonnendach, 2002						o		

Tabelle 2: Im ISOS erfasste Elemente im Umfeld des Gestaltungsplans (Auszug Objektblatt 5791)

Kommunale und überkommunale Inventare

Im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten sind weder die ehemalige Nagelfabrik (Schlossereigebäude), noch die Doppelwohnhäuser am Deutweg oder die Zuschauertribüne eingetragen. Auch im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte sind innerhalb es Gestaltungsplanperimeters keine Objekte inventarisiert.

Das Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte weist die nördlich an den Gestaltungsplan angrenzende Siedlung «Selbsthilfe-Kolonie» und deren Gartenanlage als Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung aus. Diese Objekte fallen in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege.



Denkmalschutzobjekte Inventar
 ■ Bauten von kantonaler Bedeutung
 ■ Bauten von regionaler Bedeutung
 ■ Umgebungen von kantonaler Bedeutung
 ■ Umgebungen von regionaler Bedeutung

Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte (kant. GIS-Browser, Nov. 2023)

2.7. Masterplan Sportpark Deutweg

Die Stadt Winterthur hat für die Entwicklung des Sportparks Deutweg einen Masterplan erarbeitet. Dieser fasst zusammen, wie sich die verschiedenen Angebote auf dem Areal ergänzen. Das damit verbundene Nutzungskonzept zeigt auch die Standortgunst auf, die sich aus der Entwicklung am Bahnhof Grüze für den Sportpark Deutweg verbessert und Synergien schafft.

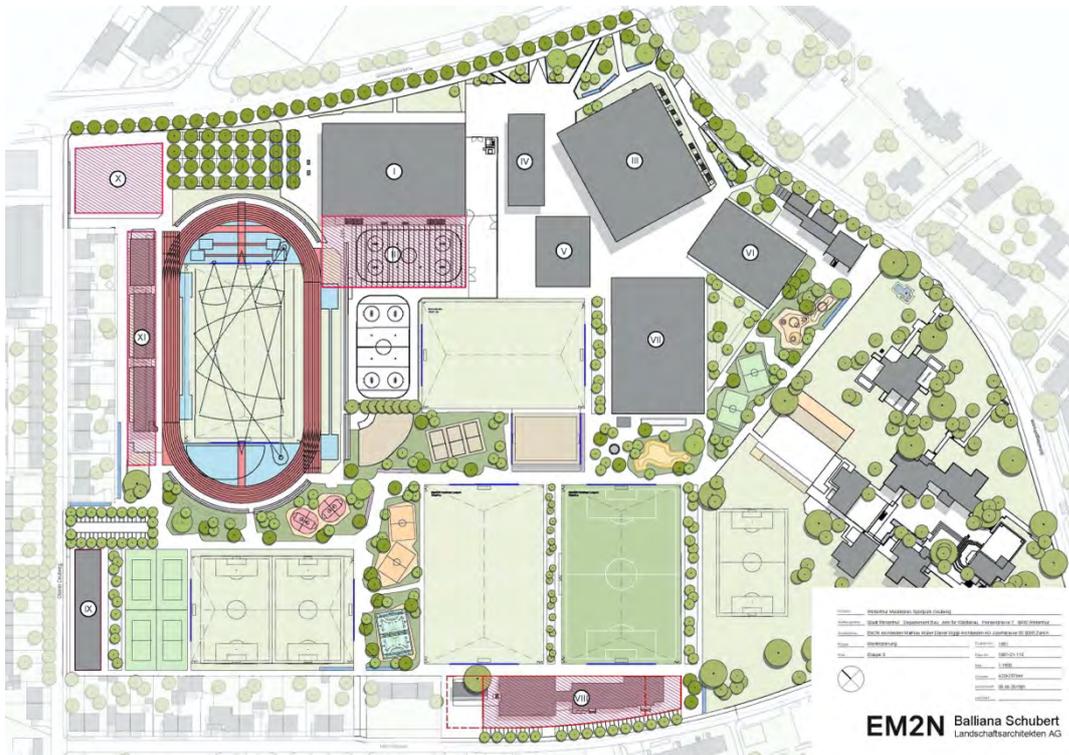


Abbildung 17: Masterplan, Stand vom 6. Juni 2019 (EM2N mit Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG)

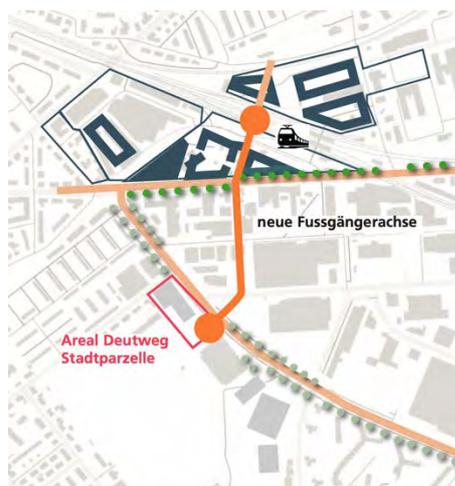


Abbildung 18: Ausschnitt Nutzungskonzept Areal Oberer Deutweg (Intosens, April 2021)

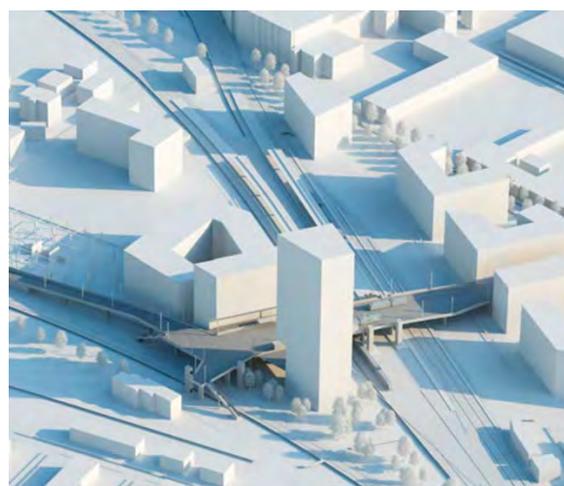


Abbildung 19: Modellaufnahme aus der Studie Bahnhofplatz Grüze (Feddersen und Klostermann, Dezember 2020)

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Testplanungsverfahren

Zur Klärung möglicher Lösungsansätze für Bebauung, Nutzungsmöglichkeiten und Aussenraumgestaltung wurde mit drei Planerteams und einem breit abgestützten Begleitgremium und beratenden Fachexperten ein Testplanungsverfahren nach SIA-Ordnung 143 durchgeführt. Es musste aufgezeigt werden, welche Gebäudeformen- und dimensionen dem Standort im städtebaulichen Umfeld gerecht werden und einen Beitrag zur Adressbildung des Sportparks leisten können. Der Schlussbericht liegt mit Datum vom 30. September 2022 vor.



Abbildung 20: Visualisierung Ankerbau (Galli Rudolf Architekten)



Abbildung 21: Situationsplan Richtprojekt mit Aussenraum (Galli Rudolf Architekten mit Geser Landschaftsarchitektur)

Das vom Beurteilungsgremium einstimmig ausgewählte Siegerprojekt aus dem Testplanungsverfahren wurde wie folgt gewürdigt (gekürzte Fassung):

«Das städtebauliche Konzept basiert auf einer starken und gleichzeitig einfach verständlichen räumlichen Gliederung. Das Herzstück des städtebaulichen Auftritts bildet der kompakte Baukörper, welcher mit seinen Dimensionen dem Sportpark Deutweg eine unübersehbare Identität stiftet. Der markante Baukörper ist nicht nur ein Blickfänger inmitten einer Anreihung der sportaffinen Hallengebäude an der Grüzelfeldstrasse. Er markiert stadteinwärts den Auftakt des ganzen Sportparks und fasst mit seiner starken Präsenz, zusammen mit der neu geplanten westlichen Portyko-Erweiterung der Eishalle, den zentralen Platz ein. Durch die klare städtebauliche Einfassung wird der dem Sport und Erholung dienende Freiraum in seiner Gesamtgrösse zu einem gut proportionierten Platz mit städtischen Qualitäten, seitlichen starken Gebäudefronten und einer spürbaren Auftaktwirkung als Eingangstor zu den Sportnutzungen.

Das Hauptgebäude wird in einen Sockel mit öffentlichen Funktionen und kompakt zusammengefassten oberen Etagen mit Mantelnutzungen gegliedert. Durch die volumetrische Absetzung des Sockels von den darüber liegenden Etagen bleibt der öffentliche und erdgeschossnahe Bereich für die Fussgänger optisch und massstäblich fassbar. Die präzise Platzierung des markanten Ankergebäudes gegenüber dem Platz und der Eishalle erlaubt die bestehende Backsteinhalle der Schlosserei als stimmungsvollen Zeitzeugen des industriellen Zeitalters zu behalten, neu zu interpretieren und in das gesamte bauliche Konzept zu integrieren. Mit der geschickten Interpretation der bestehenden Substanz entsteht ein überzeugender Brückenschlag mit spannender Durchwegungen zwischen dem städtischen- und privaten Teil der Gesamtbebauung. Die vorgeschlagene statische Struktur des Ankergebäudes ist sehr robust und erlaubt eine grosse Flexibilität in den zukünftigen Nutzungen.

Auf dem privaten Areal wird mit dem Belassen der Hallen in ihren Dimensionen, der massstäbliche Bezug zu den historischen Wohnbauten der nachbarschaftlichen inventarisierten Siedlung, gesichert. Die Aufstockung des bestehenden Gebäudes entlang des oberen Deutwegs profitiert von den Qualitäten des Bestandes und stärkt auf verständliche Weise die Strassenfronten. Der Zugang zum

Sporthotelkomplex, welcher exakt an der Schwelle zwischen Alt im Süden und Neu an der Grüzefeldstrasse liegt, erzeugt zusammen mit dem dahinten liegenden Hof und seiner Verteilfunktionen für alle Nutzungen des Privatareals eine eindeutige Adressierung gegenüber dem städtischen Arealteil.

Die Freiräume entlang der Grüzefeldstrasse werden mit zwei Hauptbereichen definiert. Im Westen ist das die Aufweitung des Strassenraums vom Deutweg bis über das alte, neu formulierte Schlosseisengebäude mit spannenden Durchblicken, für Gastronomie wertvollen und geeigneten Aufenthaltsräumen und spannenden Wegverbindungen für die Besucher. Im Osten ist das der Hauptplatz, der vom Norden her den Zugangsauftritt zum Sportpark bildet. Der leer belassene Hauptplatz stellt ausreichend Platz für Veranstaltungen und Sportevents zur Verfügung.

Die Grüzefeldstrasse wird mit einzelnen und in Gruppen gefassten Bäumen gesäumt. Der eigene Charakter muss noch in das städtische Alleenkonzept integriert werden. Entlang der Grüzefeldstrasse befindet sich heute ein viel genutzter Fuss- und Veloweg. Die momentane, wie auch die vorgeschlagene Gestaltung soll weiterentwickelt, gestärkt und zusammen mit dem neuen Platz als eigenständiges Freiraumelement mitgestaltet werden. Auch die, den Eventplatz fassenden Bäume, bilden eine sehr selbständige Figur, welche noch nicht auf die starke Platzgeometrie und das anschliessend folgende Stadion reagiert. Die grosse Palette an Bäumen und der angesprochene grosse Anteil an unversiegelten Flächen sollen der Hitzeminderung dienen. Für die Durchlässigkeit der für das Stadtklima wichtiger Kaltluftströme müsste die Dichte und die Platzierung der Baumgruppen im Bereich des Eventplatzes überprüft werden. Auch dem Einsatz von Feuchtigkeitsspender wie Wasser und tieferes Gehölze ist eine entsprechende Aufmerksamkeit zu schenken. Die Setzung der Freiräume inmitten starker Volumen gibt dem Gebäudekomplex insgesamt jedoch einen klaren verständlichen Rahmen an der Schwelle zum Sportpark Deutweg.»

3.2. Richtprojekt

Das siegreiche Architekturbüro Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA und die Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG haben die Testplanungsergebnisse weiter verfeinert und die Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Testplanungsverfahren berücksichtigt. Die Volumenstudie zum Ankerbau sowie die Aufstockung und die Grundrissorganisation der Sportunterkünfte wurden vertieft und mit einem Aussenraumprojekt ergänzt. Das Richtprojekt liegt mit Fassung vom 11. November 2022 vor (s. Anhang 1).

Das Richtprojekt zeigt auch auf, wie der bestehenden Fernwärmekanal erhalten werden kann. Das Stadtwerk ist bereits in der Planungsphase einzubeziehen, da der Betrieb des Fernwärmekanal nicht unterbrochen werden kann und der Kanal verfestigt werden muss. Bautechnik und Bauzeit sind zu koordinieren.

3.3. Interessenabwägung Ortsbildschutz (ISOS)

Ermittlung der Interessen

Nachfolgend sind die vom Gestaltungsplanperimeter tangierten Interessen aufgeführt. Die Schutzobjekte und Erhaltungsziele der im ISOS aufgeführten Elemente sind in Kap. 2.6 erläutert. Die weiteren öffentlichen Interessen an der Weiterentwicklung des Quartiers am Oberen Deutweg gemäss kantonalem, regionalem und städtischem Richtplan sind ebenfalls in Kap. 2 dokumentiert.

Ortsbildschutz

- Erhalt der topographischen Beschaffenheit und Freiräume der Umgebungszone Sportpark Deutweg (Inventar-Nr. VIII)
- Wahrung des Quartiercharakters mit zweigeschossigen Doppelwohnhäusern südlich des Oberen Deutwegs (Inventar-Nr. 7.2)
- Keine Beeinträchtigung der Siedlung «Selbsthilfe-Kolonie» (ISOS Inventar-Nr. 7.1 und kantonales Schutzobjekt)

Raumnutzung

- Zentrum für Leistungs- und Breitensport von kantonaler Bedeutung, kurzfristig Erstellung Neubau (kantonaler Richtplan, rechtskräftige Festsetzung)
- Baugebiet für Arbeiten und Wohnen (kommunaler Richtplan)

Städtebau

- Gebiet mit hoher baulicher Dichte (regionaler Richtplan)
- Umsetzung hitzemindernde Massnahmen, Sicherstellung der nächtlichen Kaltluftströme (Massnahmenplan Stadtklima)
- Städtebauliche Aufwertung und Verbindung zwischen Bahnhof Grüze und Sportpark

Geplante planungsrechtliche und bauliche Veränderungen

Der neu erarbeitete Gestaltungsplan lässt gegenüber der Wohnsiedlung «Selbsthilfe-Kolonie» eine nur marginal nähere, jedoch halb so hohe Bebauung zu, als mit dem bisherigen Gestaltungsplan. Im Bereich der ehemaligen Nagelfabrik ist bisher die Erstellung eines 20 m hohen Neubaus möglich, was nach neuem Gestaltungsplan nicht mehr erlaubt ist. Nach Regelbauweise dürfen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entlang der Grüzefeldstrasse Neubauten erstellt werden. Der neue Gestaltungsplan sichert anstelle der heutigen Bebauungsmöglichkeiten einen grosszügigen öffentlichen Freiraum und Zugang zum Sportpark Deutweg zwischen dem Kubus und der Eishalle.

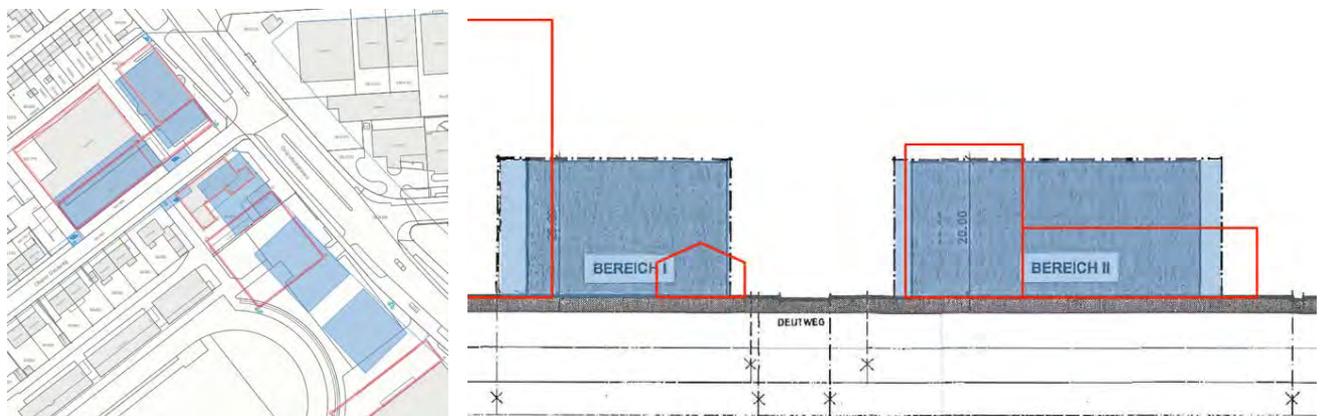


Abbildung 22: Vergleich Bauentwicklung nach neuem Gestaltungsplan (rot) und rechtskräftigem Gestaltungsplan bzw. Regelbauweise zwischen bisherigem Gestaltungsplan und Eishalle (blau)

Bewertung der Interessen

Erhalt der offenen grosszügigen Freizeit- und Sportanlagen (U-Zo VIII)

Die weitflächige Freizeit- und Sportanlage mit der Leichtathletikbahn, Eissportzentrum, Win4 und mehrere Fussballplätze bleiben vollumfänglich erhalten. Mit dem Gestaltungsplan wird das Neubauvolumen auf den neuen Kubus im Baubereich C konzentriert, wodurch der Freiraum mit dem offenen Zugang und die Sichtbarkeit zum Sportpark gesichert werden. Dasselbe gilt für die schmale Erweiterungsmöglichkeit für die Eishalle. Die Erweiterung der Eishalle im Baufeld D ermöglicht, die gestiegenen Grundbedürfnisse für den Betrieb abzudecken, beispielsweise an zusätzlichen Garderoben. Diese wird jedoch gegenüber den Möglichkeiten der Grundzonierung soweit begrenzt, dass der offene Zugang und die Sichtbarkeit der Sportanlagen erhalten bleiben.

Erhalt der zweigeschossigen Bebauungsstruktur mit Vorgärten südlich des Oberen Deutwegs (B 7.2, 7.2.1., 7.2.2)

Der neue Gestaltungsplan verzichtet auf neue Geschossflächenpotenziale bei der ehemaligen Nagelfabrik und im unbebauten Bereich vor der Leichtathletikanlage. Mit dem Erhalt der ehemaligen Nagelfabrik wird der Charakter der Zeilenbebauung südlich des Oberen Deutwegs berücksichtigt und erhalten. So bleibt die zweigeschossige Zeilenbebauung weiterhin durchgehend bis an die Grüzefeldstrasse bestehen.

Schutz der Selbsthilfe-Kolonie (B 7.1)

Durch die angepassten Gestaltungsplanvorgaben entsteht keine Beeinträchtigung der Siedlung «Selbsthilfe-Kolonie» (Inventar-Nr.7.1). Ganz im Gegenteil: Die möglichen Fassadenhöhen in den Baubereichen A1 und A2 werden stärker begrenzt als mit dem bisherigen Gestaltungsplan. Eine niedrigere Bebauung reduziert die Beschattung der Gartenanlagen.

In der Abbildung 23 sind in «weiss» die neu zulässigen Bauvolumen und in «rot» die Möglichkeiten des rechtsgültigen Gestaltungsplan sowie der Bau- und Zonenordnung für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dargestellt. Daraus geht hervor, dass das Sichtfeld aus dem Erdgeschoss der Wohnsiedlung verbessert wird und selbst die neuen, deutlich höheren Gebäude entlang des Oberen Deutwegs sowie der Kubus am Sportpark keine negativen Auswirkungen auf Wohn- und Siedlungsqualität haben. Der Kubus im Bebauungsperimeter C wird von den Erdgeschossen der nördlich angrenzenden Eigenheim-Siedlung («Selbsthilfe-Kolonie») nicht zu sehen sein. Der Gestaltungsplan sichert, dass auf Stufe Baugesuch die Umgebungsgestaltung entlang der «Selbsthilfe-Kolonie» mit der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt wird.

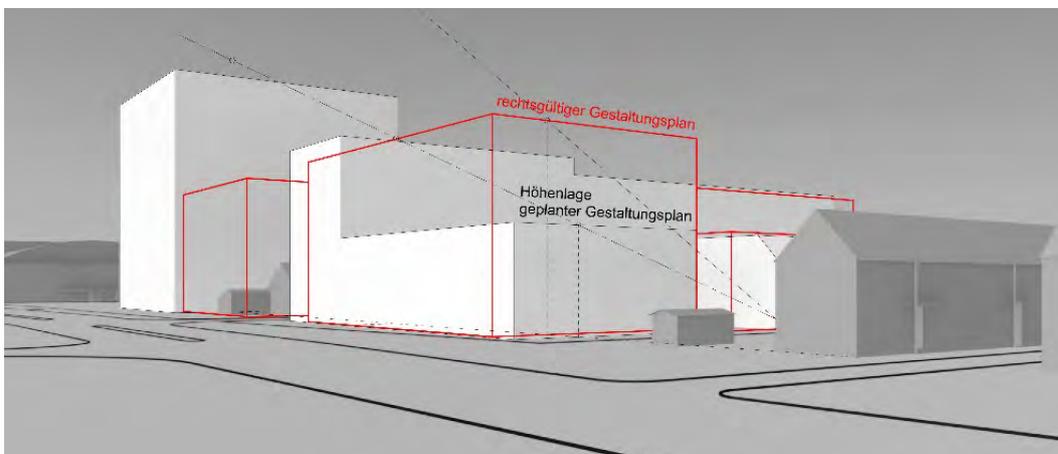


Abbildung 23: Vergleich Sichtlinien Bebauung nach neuem Gestaltung (weisse Kuben) gegenüber rechtsgültigem Gestaltungsplan (rote Linien)

Olympia-Eiche

Auf dem Areal steht heute die «Olympia-Eiche». Es handelt sich um eine der rund 141 Olympia-Eichen, die an den Olympischen Sommerspielen von 1936 in Berlin an die Gold-Medalliensieger übergeben wurden – so auch an den Winterthurer Kunstturner Giorgio Miez, der die Eiche der Stadt schenkte. Die Olympia-Eiche wird weder im ISOS erwähnt noch in einem kommunalen oder überkommunalen Inventar als schützenswertes Element aufgeführt.

Das Richtprojekt mit dem dazugehörenden Ankerbau (Baufeld C) beansprucht die Fläche, auf welcher die «Olympia-Eiche» heute steht. Im Rahmen der Testplanung wurde die Beanspruchung dieser Fläche diskutiert. Die kompakte Form des Ankerbaus erlaubte sowohl den grosszügig klar gefassten städtebaulichen Platz wie auch die sportlichen Nutzungen in Erdgeschossnähe zu schaffen. Die Aufwertung des grossflächigen Aussenraums mit Bepflanzungsmöglichkeiten für mehrere grosskronige «neue» Bäume überwiegt in den Entwicklungsüberlegungen gegenüber dem ungeschmälernten Erhalt des bisherigen Baumes.

Obschon die «Olympia-Eiche» kein geschützter Baum darstellt, besteht aufgrund der Historie und Verbundenheit mit dem Sport eine grosse Symbolkraft. Aus diesem Grund soll die Geschichte der Eiche im Rahmen der Entwicklung des Sportparks weitergeschrieben werden. Dazu wird mit dem Bauprojekt im Baufeld C die Verpflanzung, die Nachzucht auf dem Areal oder eine anderweitige adäquate Ersatzmassnahmen/Aufwertung umgesetzt.

Schlussfolgerungen (Abwägung der Interessen)

Die ISOS-Schutzziele werden weder durch die rechtsgültige Bauordnung noch durch den bisherigen Gestaltungsplan gesichert. Erst mit den Bestimmungen des neuen Gestaltungsplans wird die bauliche Entwicklung im Bereich des Oberen Deutwegs und der Grüzefeldstrasse auf die Ziele des ISOS abgestimmt. Der Gestaltungsplan sichert den offenen Zugang zum Sportpark, trägt zur Erhaltung der niedrigen Zeilenbebauung südlich des Oberen Deutwegs bei und wahrt mit seinen Vorgaben für niedrigere Bauvolumen entlang der Eigenheim-Siedlung den Massstab zur inventarisierten Siedlung.

Die mit dem Gestaltungsplan zugelassenen baulichen Entwicklungen beeinträchtigen nicht die ISOS-Erhaltungsziele, sondern schützen diese.

4. Änderung der Grundzonierung

4.1. Auslöser der Umzonung

Wie unter Kap. 3.4 erwähnt und dokumentiert, ist das ganze Areal rechtskräftig der Bauzone (Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten) zugewiesen. Die angestrebten Unterkünfte für Sportlerinnen und Sportler sowie für die Schülerinnen und Schüler sind in der Gewerbezone nicht zonenkonform (vgl. auch BEZ 2015 Nr. 15; BEZ 1987 Nr. 1). Das nördliche Areal ist deshalb von der Gewerbezone in eine Mischzone umzuzonen.

Die angestrebten Sportnutzungen sind in der Gewerbezone wie auch in der Zone für öffentliche Bauten zonenkonform. Gewerbenutzungen in der Zone für öffentliche Bauten sind zonenkonform, wenn Sie in engem Zusammenhang mit dem öffentlichen Zonenzweck stehen. Deshalb müssen die städtischen Liegenschaften südlich des Oberen Deutwegs nicht umgezont werden. Im Gestaltungsplan ist jedoch klassische Hotelnutzung im Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auszuschliessen.

4.2. Umzonungsvorlage

Die Umzonungsvorlage ist eine Voraussetzung für den Gestaltungsplan. Beide Planungsinstrumente, die Anpassung der Bau- und Zonenordnung und der Gestaltungsplan, werden zeitgleich erarbeitet, festgesetzt und sind aufeinander abgestimmt.

Die Revision der Bau- und Zonenordnung sieht eine Umzonung und eine Anpassung der Bauordnung vor. Die Umzonung in eine Zentrumszone Z3 schliesst an die Zentrumszone im nördlichen Industrie- und Gewerbequartier an. In der Zentrumszone wird neu ein Mindestanteil an Gewerbenutzung festgelegt.

Der Gestaltungsplan basiert somit auf einer Grundzonierung mit der Zentrumszone Z3 im Norden und den bestehenden Gewerbezone sowie der Zone für öffentliche Bauten im Süden. Damit wird die Grundzonierung auf die im Gestaltungsplan vorgesehenen Nutzungen abgestimmt und eine allfällige Aushöhlung der Grundzonierung verhindert.

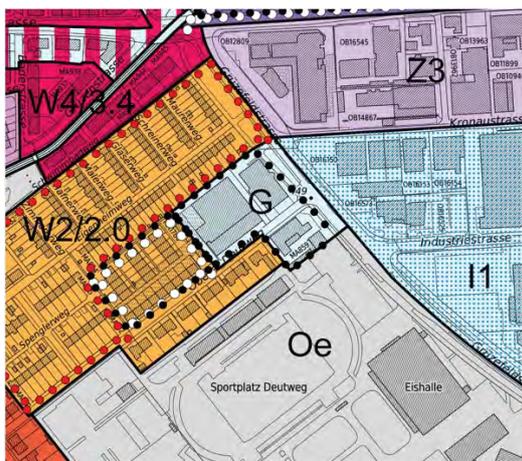


Abbildung 24: Ausschnitt Zonenplan alt mit Gewerbezone (G)



Abbildung 25: Ausschnitt Zonenplan neu mit Zentrumszone (Z3)

5. Erläuterungen zum privaten Gestaltungsplan

5.1. Allgemeines (Art. 1-3)

Die rechtsverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die Gestaltungsplanvorschriften zusammen mit dem Gestaltungsplan-Situationsplan 1:500. Der vorliegende Begleitbericht begründet das Regelwerk und die Einbettung in die übergeordnete Planung und erläutert den Verfahrensprozess. Der Bericht hat somit «nur» einen erläuternden Charakter.

Massgebend sind die neuen Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz vom 01.03.2017. Ohne Regelungen im Gestaltungsplan gilt jeweils die BZO und das übergeordnete Recht.

Das Richtprojekt plausibilisiert die Regelungen des nun vorliegenden Gestaltungsplans und veranschaulicht die Zielsetzungen, Zweckmässigkeit und die Machbarkeit der Gestaltungsplan-Bestimmungen. Es wird im Rahmen der weiteren Projektentwicklung und im Baubewilligungsverfahren in Bezug auf die gestalterische Qualität als Referenz verwendet. Es kann vom Richtprojekt abgewichen werden, sofern eine gleichwertige oder bessere Qualität ausgewiesen wird, was insbesondere die Freiraumgestaltung und äussere Gestaltung der Hochbauten betrifft. Die Lage der Bäume und Materialisierung wird im Gestaltungsplan nicht definiert, um der nachfolgenden Planung einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu gewähren.

5.2. Bebauung (Art. 4 und 7)

Die Überbauung des Gestaltungsplangebiets wird mit Baubereichen definiert, innerhalb denen Hochbauten erstellt werden dürfen. Die Baubereiche sind in die Gruppen A bis D gegliedert und richten sich nach dem Richtprojekt (vgl. Anhang 1).

Der **Baubereich A** ist in vier Teilbaubereiche A1 bis A4 gegliedert. Diese Gliederung gründet auf der Setzung und Staffelung der Gebäudeeinheiten gemäss dem Gebäudebestand bzw. gemäss dem Richtprojekt. Zwischen den Teilbaubereichen A1 und A2 wird ein Freiraum gesichert, der auch für die Logistik/Anlieferung genutzt und über einen Durchgang bzw. eine Durchfahrt durch den Teilbaubereich A3 hindurch mit dem Oberen Deutweg verbunden werden kann. Die maximalen Gesamthöhen werden mit absoluten Höhenkoten differenziert nach Teilbaubereichen festgelegt. Damit wird ein 5- bis 6-geschossiger Gebäuderiegel in den Teilbaubereichen A3 und A4 entlang dem Oberen Deutweg ermöglicht, während in den Teilbaubereichen A1 bis A2 eine geringere Höhe einen angemessenen Übergang zur benachbarten Wohnüberbauung sicherstellt. Die Baubereiche sind so ausgelegt, dass die heutigen Gebäude bestehen bleiben und weiterentwickelt werden können (vgl. dazu Richtprojekt). Ersatzneubauten wären auch erlaubt.

Der **Baubereich B** orientiert sich in seiner Lage am bestehenden Gebäude Vers.-Nr. MA02730. Die Stadt Winterthur strebt an, mit einem Umbau bzw. einer Umnutzung das identitätsstiftende Gebäude mit Sichtmauerwerk weiter zu nutzen. Das Gebäude ist weder inventarisiert noch geschützt. Ein Ersatzneubau wäre mittel- und langfristig im Grundsatz möglich. Ein Ersatzneubau müsste dann die Volumetrie, d.h. Stellung und Dachform übernehmen. Der Baubereich ist leicht grösser definiert als der Bestand, sodass für Projektanpassungen ein adäquater Anordnungsspielraum offenbleibt.

Der **Baubereich C** definiert die maximale Ausdehnung eines neuen Ankerbaus, der als Landmarke im städtebaulichen Gefüge und als Pforte zum Sportpark Deutweg fungiert. Durch seine Setzung wird der Sportpark nordseitig markiert. Der hohe Ankerbau hält einen respektvollen Abstand gegenüber den Häusern der Gartenstadtsiedlung im Westen und erzeugt eine klare Fassadenfront zum neuen prägnanten städtischen Freiraum vor der Eishalle im Osten.

Der **Baubereich D** legt die maximale Ausdehnung für eine Erweiterung der Eishalle fest. Er erlaubt, die Eishalle auf einer Tiefe von maximal 12 m mit einer **Nutzungsschicht** zu ergänzen. Das neue Volumen definiert somit den grosszügigen städtischen Freiraum zwischen den Baubereichen C und D ostseitig. Auf weitergehende und detaillierte Festlegung wird verzichtet, weil ein Ausbau erst in

unmittelbarer Betrachtung der Eishalle geplant und nicht selbständig entwickelt werden kann. Dichte, Höhe und Nutzung sind in Abhängigkeit zu einem Eishallenprojekt zu beurteilen, welches unter Einhaltung der Vorgaben aus der Grundzonierung zu entwickeln ist. Einschränkende Regelungen sind für den Baubereich D im Gestaltungsplan nicht erforderlich. Die maximale Ausdehnung des Gebäudedruckabdrucks ist ausreichend. Die Baubereichsabgrenzung geht der Verkehrsbaulinie RRB 303/1950 vor. Aus heutiger Sicht ist ein Gebäudekörper, der mit den Obergeschossen - unter Wahrung eines Lichtraumprofils für Zufussgehende und Fahrradfahrende in der Strassenraumbene – im Ausmass des Baubereiches D in den Verkehrsbaulinienbereich hineinragt, denkbar und möglich.

Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG sowie unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche möglich, um für die Ausstattung einen angemessenen Projektierungsspielraum offen zu lassen. In den Verkehrsbaulinienbereichen bleibt die Beurteilung nach § 99 PBG jedoch vorbehalten. Die Grundflächen der **unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten** werden hingegen beschränkt, um einen angemessenen Teil des Areals von der Unterbauung freizuhalten und Standorte für Baumpflanzungen zu sichern. Die maximale Grundfläche im ersten Untergeschoss wurde vom Richtprojekt abgeleitet. Die Lage der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten wurde bewusst offengelassen, weil die Lage mit den Baumstandorten abgestimmt werden muss, was erst mit dem definitiven Nutzungs- und Gestaltungskonzept im Bauprojekt erfolgt. Die Lage der Unterniveaubauten hat ansonsten keinen Einfluss auf die städtebauliche Qualität der Bebauung, weshalb diese nicht im Gestaltungsplan definiert werden muss.

Die Abgrenzung des Baubereiches C gilt abschliessend. Bei den Baubereichen A, B und D dürfen einzelne Bauteile wie **Vordächer und Balkone** um bis zu 1.5 m über die Baubereichsabgrenzung hinausragen. Voraussetzung ist, dass dies die Eigentumsverhältnisse sowie die Bestimmungen zu den Verkehrsbaulinien zulassen. Mit den erhöhten gestalterischen Anforderungen (vgl. Art. 8 Abs. 1 GPV) sowie dem verlangten Konkurrenzverfahren (vgl. Art. 8 Abs. 3 GPV) für den Baukörper im Baubereich C kann auf weitergehende Festlegung von Massbestimmung zum Umfang der Gebäudevorsprünge verzichtet werden.

5.3. Nutzung (Art. 5)

Die Nutzungsvorgaben richten sich im Grundsatz nach den Zonenbestimmungen der Zentrumszone. Gemäss § 51 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Zentrumszonen für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren bestimmt, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Ausnahme bildet im vorliegenden Gestaltungsplan jedoch die Wohnnutzung. Im auf einen Sportcampus ausgerichteten Gestaltungsplangebiet sind keine klassischen Wohnungen erlaubt, die auf dem normalen Wohnungsmarkt angeboten werden. Es sind «nur» Wohnformen erlaubt, die in Verbindung mit dem Sportpark Deutweg stehen. Gemeint sind Hotels, Sportunterkünfte, Studentenwohnheime sowie bewirtschaftete Wohnungen und dergleichen zur Beherbergung von standortbezogenem Personal (Stuff, Funktionäre, Trainer, etc.) und Sporttreibenden. Klassische Hotelnutzungen würden im südlichen Bereich des Gestaltungsplans eine nicht zulässige Durchstossung der Grundzonierung (ZöBA) bedeuten, weshalb konventionelle Hotels in den Baufeldern C und D ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Nutzungsverteilung und Nutzungsanordnung werden folgende Regelungen zur Erreichung eines lebendigen und zweckmässigen Angebotes gemacht:

- In Erdgeschoss dürfen keine wohnähnlichen Räume eingerichtet werden, weil die Erdgeschosse den publikumsorientierten gewerblichen oder gastronomischen Nutzungen vorenthalten werden. Eine Reception oder Empfangsräume sind im Erdgeschoss jedoch denkbar. Mit der Anordnung der wohnähnlichen Räume in den Obergeschossen wird auch der Bestrebung vorgebeugt, dass im Aussenraum mit abgrenzenden Elementen Privatsphäre für Erdgeschoss-Wohnräume zu schaffen gesucht wird.

- Die Erdgeschosse der Baubereiche A2 bis A4 und C, welche alle strassenzugewandt und gut zugänglich sind, sollen mehrheitlich mit publikumsorientierten Nutzflächen belegt werden. Dazu gehören insbesondere Gastronomiebetriebe, Sporthallen, Fitnessräume, Verkaufsflächen u.dgl. Für die Bemessung ist die Hauptnutzfläche (HNF) gemäss SIA 416 relevant, d.h. es müssen mindestens 50% HNF des EG als publikumsorientiert ausgewiesen werden können.
- Im Sockel des grossvolumigen Ankergebäude im Baubereich C sollen kommerzielle Nutzungen wie Ärzte- und Therapiepraxen, Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungsbüroräumlichkeiten zu Gunsten von öffentlichen Sportnutzungen oder publikumsorientierten Nutzungen untergeordnet bleiben.

5.4. Dichte (Art. 6)

Ergänzend zur Begrenzung von Hochbauten durch die Baubereiche und die maximalen Gesamthöhen wird je Teilbaubereich A1 bis A4 sowie im Baubereich C ein maximales Dichtevolumen vorgeschrieben. Das Mass richtet sich nach den Vorgaben der Baumassenziffer gemäss § 258 PBG und ist auf das Richtprojekt abgestimmt.

Unter den Teilbaubereichen A1 bis A4 hinweg ist ein Baumassen-Transfer infolge der Verzahnungen erlaubt. Eine Beschränkung des Transfervolumens ist nicht erforderlich, weil die Einschränkungen mit den Baubereichen und den Höhenkoten eng sind und keine missbräuchliche, die Strukturstaffelung verändernden Verschiebungen, befürchtet werden müssen. Die maximal festgeschriebene Baumasse für den Baubereich C gilt abschliessend. Es darf keine zusätzliche Baumasse in den Baubereich C transferiert werden und auch keine Reserven in andere Baubereiche oder auf Grundstücke ausserhalb des GP-Perimeters verschoben werden.

Eine nähere Dichtebetrachtung über die Baubereiche B bis D ist weder notwendig noch zielführend, weil mit den Sportplatzflächen eine grosse anrechenbare Grundstücksfläche und somit gesamthaft eine tiefe Dichteziffer resultieren würde. Zudem fehlt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein Dichtemass, das einen Vergleich erlauben würde.

Im Baubereich A mit insgesamt maximal 43'000 m³ Baumasse und einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 6117 m² beträgt die arealspezifische Baumassenziffer (BMZ) 7.0 m³/m². Wird das Bauvolumen mit einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.3 m auf eine Ausnützungsziffer (AZ) umgerechnet, resultiert eine AZ von rund 2.13. Ein Vergleich mit der städtischen Bauordnung erübrigt sich, weil in der Zone für öffentliche Bauten und in der Zentrumzone Z3 keine BMZ und keine AZ festgelegt sind.

5.5. Höhen / Gestaltung / Dachform (Art. 7-8)

Der Gestaltungsplan begrenzt in den Baubereichen A1 bis A4 und im Baubereich C die Ausdehnung von Hochbauten in die Höhe mit einer maximalen Höhenkote in Meter über Meer (m.ü.M.). Das jeweilige maximale Höhenmass ist im Situationsplan festgeschrieben. Fassaden- oder Gebäudehöhen müssen somit nicht nachgewiesen werden. Der Projektierungsspielraum zwischen Festlegungen und Richtprojekt ist Situationsplan (GP) und in der Richtprojektdokumentation (Anhang 1) dargestellt. Abgrabungen sind auf ein Minimum beschränkt, sodass keine Untergeschosse zur besseren Nutzung freigelegt werden dürfen.

Das maximale Höhenmass von 493 m.ü.M. lässt im Baubereich C ein Gebäude mit mehr als 25 m Gebäudehöhe zu, womit es als Hochhaus nach § 282 Abs. 1 PBG gelten könnte. Die Nachbarschaft darf durch Hochhäuser nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere dürfen Wohnräume oder Wohnzonen an mittleren Wintertagen nicht länger als drei Stunden beschattet werden.

Das Schattendiagramm (Abbildung 26) für das Ankergebäude im Baubereich C dokumentiert, dass die Beschattung nur die arealinterne Bebauung betrifft. Eine wesentliche Beeinträchtigung nach § 284 PBG bzw. § 30 ABV von Wohnungen auf benachbarten Liegenschaften kann ausgeschlossen

werden. Selbst die Aufstockung im Baufeld A3 und A4 (wofür planungsrechtlich kein Beschattungsnachweis erbracht werden muss) verursacht keine Beschattung der Nachbarliegenschaften (s. Anhang 2).



Abbildung 26: 3h-Schatten Ankerbau gemäss Richtprojekt (Galli Rudolf Architekten)

In den Baubereichen B und D erübrigt sich die Festschreibung einer maximalen Höhenkote, weil sich im Baubereich B die Höhe am Gebäudebestand orientieren muss und der Baubereich D lediglich eine Nutzungsschicht für die Weiterentwicklung der Eishalle zulässt. Die Höhe entscheidet sich mit einem allfälligen Eishallenprojekt und bedarf keiner Regelung im vorliegenden Gestaltungsplan.

Ein Sonderfall stellt der Baubereich A1 dar. Die maximale Höhe von 459.0 m.ü.M soll entlang der nordwestlichen Baubereichsgrenze abgestuft und gegenüber der benachbarten Gartenstadtsiedlung «Eigenheimweg» angeglichen werden. Die Festlegung einer maximalen Fassadenhöhenkote von 456.5 m.ü.M sichert in Anlehnung an das heutige Kletterhallendach, dass ein eventuell später realisierter Ersatzneubau diese Dachform übernimmt oder bei einem Neubau unter Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhe von 459 m.ü.M dieser entsprechend weiter von den benachbarten Grundstücken wegrücken müsste. Dadurch wird in der städtebaulichen Struktur der Gartenstadtsiedlung «Eigenheimweg» mit Respekt und Anstand begegnet.

Das Ankergebäude im Baubereich C weicht in den folgenden Themen von den Bestimmungen zu den übrigen Baubereichen ab:

- Die technisch bedingten Aufbauten und Ausrüstungen sind zwingend in den Gebäudekörper zu integrieren bzw. bei einer Platzierung auf dem Dach hinter einer fassadenbündigen Brüstung anzuordnen.

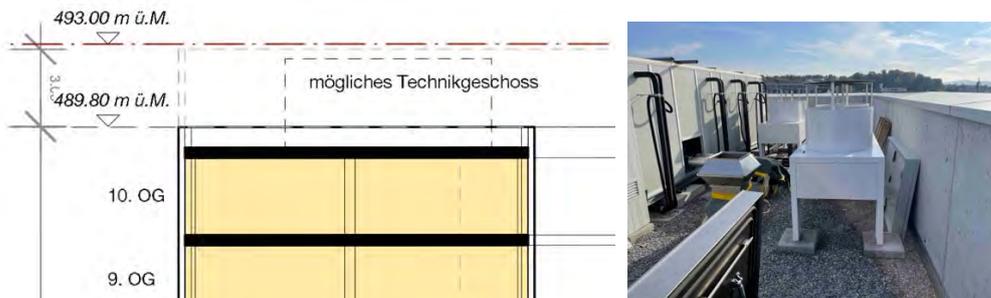


Abbildung 27: Schnitt und Referenzbild integriertes Technikgeschoss Ankerbau (Galli Rudolf Architekten)

- Auskragende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Laubengänge, etc. (Vordächer mit üblicher Tiefe für den Fassadenschutz sind ausgenommen) müssen innerhalb der Baubereichsbegrenzung C liegen. Die Baubereichsbegrenzung C ist für einen angemessenen Spielraum zur Anordnung von auskragenden Gebäudeteilen ausreichend dimensioniert.

Es ist ein prägnanter, gut ablesbarer Sockel auszubilden, der eine Höhe von 10 – 12 m aufweist. Die Ausbildung kann in der Fassadenebene, der Gliederung, der Materialisierung oder in einer Kombination davon erreicht werden. Im Sockel ist eine flexible hallenartige Struktur vorzusehen, die für Spiel und Sport nutzbar ist, aber auch mit ein- bis zwei Zwischengeschoß für publikumsorientierte Nutzungen unterteilt und gegliedert werden kann. Dieser Sockel soll in seiner Ausgestaltung einen städtebaulichen Horizont bilden und in seiner Nutzung eine öffentliche Schlüsselfunktion übernehmen können.

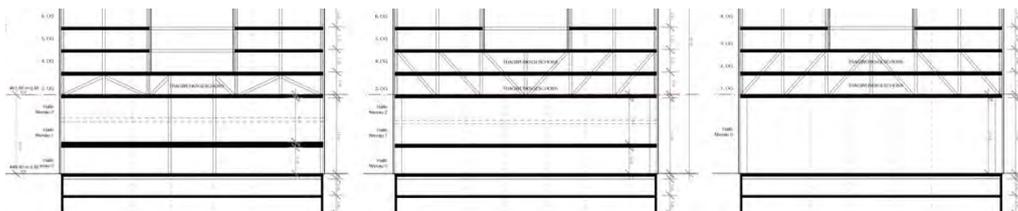


Abbildung 28: Auszug Richtprojekt «Tragwerkstudium Sockelhalle» Baubereich C (Galli Rudolf Architekten)

In den Baubereichen für höhere Gebäude, also A3, A4 und C, müssen Gebäude mit Flachdach eingedeckt werden. Diese sind - sofern nicht als Terrasse für Aufenthalt oder Sport genutzt – zu begrünen. Die geforderte Dachbegrünung schließt die Dachnutzung für Photovoltaikanlagen (PVA) nicht aus. Praxisbeispiele zeigen, dass PVA auf begrünten Dächern durch den Kühlungseffekt sogar einen besseren Wirkungsgrad aufweisen.

In den Baubereichen für weniger hohe Gebäude A1 - A2 und für das Gebäude im Baubereich D ist die Dachform frei. Im Baubereich B resultiert mit der Anforderung eines volumetrischen Erhalts des Bestandsbaus ein Satteldach für den Hauptgebäudekörper. Bei An- und Vorbauten im Baubereich B sowie bei sämtlichen besonderen Gebäuden bzw. Klein- und Anbauten ist die Dachform ebenfalls frei.

5.6. Freiraum (Art. 9)

An den Freiraum werden Anforderungen gestellt, die im Wesentlichen in zwei Arealbereiche, nämlich nordwestlich des Oberen Deutwegs und südöstlich des Oberen Deutwegs, nachgewiesen werden müssen. Es werden zwei Anforderungskriterien unterschieden:

- Sickerfähige Oberflächen: Je Areal ist eine Mindestfläche mit sickerfähiger Oberfläche nachzuweisen. Als sickerfähig gelten humusierte und bepflanzte Flächen, Chaussierungen, sowie wasser-durchlässige Beläge, Pflasterungen, Rasengittersteine u.dgl. Relevant ist, dass das Regenwasser in den Boden eindringen kann und nicht abgeleitet wird.

Damit das Regenwasser im Boden zurückgehalten werden kann, muss auf dem städtischen Areal südöstlich des Oberen Deutwegs die oberste Bodenschicht mindestens 3 m mächtig sein. Dies bedeutet, dass wenn ein erstes Untergeschoss erstellt wird, die darüber liegende Fläche nicht als sickerfähige Oberfläche angerechnet werden kann, selbst wenn die Oberflächenbeschaffenheit durchlässig ist. Auf die Bestimmung der Bodenmächtigkeit wird in Folge des Gebäudebestandes in den Baubereichen A1 bis A4 verzichtet.



Abbildung 29: Referenzbeispiele sickerfähige Oberflächen

- Grünflächen: Die Grünflächen bilden einen Anteil an den sickerfähigen Oberflächen. D.h. Grünflächen haben immer eine sickerfähige Oberfläche und sind auch in dieser Kategorie anrechenbar. Grünflächen unterscheiden sich aber von den sickerfähigen Oberflächen darin, dass die Grünflächen zwingend eine belebte Humusschicht aufweisen müssen und bepflanzt sind. Die Anforderungen richten sich nach § 257 PBG. Zu den Grünflächen zählen Wiesen, Rasen, Rabatten, besamte Ruderalflächen u.dgl.



Abbildung 30: Referenzbeispiele Grünflächen

Die geforderten Minimalwerte an den Freiraum sind mit dem nachstehenden Aussenraumschema plausibilisiert. Die dargestellten Flächenanteile sind grösser als die geforderten Minimalwerte.



Abbildung 31: Aussenraum-Richtkonzept (Geser Landschaftsarchitektur)
(grün=Grünflächen; blau=sickerfähige Oberflächen; rot= versiegelte Bereiche und Sportanlagen)

Einen grossen Beitrag an das Ambiente und ein ausgeglichenes und kühlendes Klima leisten ferner Bäume. Im Gestaltungsplan werden daher Pflanzungen von grosskronigen Bäumen vorgeschrieben.

Die im Freiraum zu erstellenden Fusswegverbindungen sind primär als Fusswegverbindungen zu dimensionieren. Die Wegflächen sollen jedoch auch dem Radverkehr, insbesondere für die Erschliessung der Velo-Abstellplätze, dienen und nutzbar sein.

5.7. Erschliessung (Art. 10-11)

Der Landbedarf für die Umgestaltung der Grüzefeldstrasse gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept ist im GP-Situationsplan berücksichtigt.

Die Haupteerschliessung (Zu- und Wegfahrten) für motorisierten Verkehr erfolgt über den Oberen Deutweg. Davon ausgenommen sind zwei Erschliessungsoptionen:

- Eine Wegfahrt für anliefernde Fahrzeuge darf nördlich des Baubereiches A2 direkt über die Grüzefeldstrasse betrieben werden. Diese Erschliessungsoption ist bereits bestehend und erlaubt einen allfälligen Anlieferungsbetrieb ohne Wendemanöver auf dem Areal. Diese Erschliessung darf jedoch nur in einer Richtung als Wegfahrt und nicht im Gegenverkehr erfolgen. Die Ausfahrt kann nur rechtsabbiegend erlaubt werden. Die Lage ist im GP-Situationsplan definiert.
- Für Anlässe auf dem Freiraum zwischen den Baubereichen C und D sind Zufahrtsoptionen für den Bühnen- oder Zeltbau sowie für Logistikfahrten für die Ver- und Entsorgung oder für Notfalldienste (Ambulanz, Feuerwehr) direkt via die Grüzefeldstrasse erlaubt. Die Lage ist im GP-Situationsplan nicht festgelegt. Die Anlieferung des täglichen Betriebs für die Baubereiche B und C soll primär über den Oberen Deutweg organisiert werden.

Bei den Erschliessungsoptionen via die Grüzefeldstrasse sind auf die Beschränkungen aus dem Betriebskonzept der Grüzefeldstrasse Rücksicht zu nehmen.

Die künftige Parkierung erfolgt primär sowohl für den nördlichen wie auch für den südlichen Bereich in einer gemeinsamen und unterirdischen Parkieranlage im südlichen Gestaltungsplangebiet.

Der bisherige Bestand an oberirdischen Parkplätzen zwischen Baufeld C und D ist inklusive dessen Zufahrt mit einem Bauprojekt im Baubereich C aufzuheben, bzw. in das Tiefgaragenprojekt zu integrieren. 15 oberirdische Parkplätze sollen im Sinne von Kurzzeitparkplätzen (Pick-me und Kunden) auf dem nördlichen Areal angeboten werden können.

Die Berechnung des Bedarfes der Anzahl Parkplätze für Autos und Zweiräder hat sich einerseits nach der städtischen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze zu richten und wird durch die Verkehrskapazitäten der Kreuzung Grüzefeldstrasse/Oberer Deutweg limitiert. Ungeachtet der Bedarfsberechnung wird die Anzahl Autoabstellplätze auf maximal 15 oberirdische und 200 Abstellplätze in der Tiefgarage, also insgesamt maximal 215 Autoabstellplätze, beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass die Kapazitätsgrenze der Kreuzung Grüzefeldstrasse/Oberer Deutweg nicht überschritten wird (s. Beilage 1). Die überschlagsmässige PP-Bedarfsberechnung (vgl. Richtprojekt) zeigt, dass die Gestaltungsplan-Bestimmung den Mindestbedarf an Abstellplätzen um rund 40 Abstellplätzen oder rund 10% unterschreitet. Die Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie die Anreize und Massnahmen zur Erreichung des angestrebten Modal-Split ist in einem Mobilitätskonzept nachzuweisen. Zudem ist mit dem Mobilitätskonzept nachzuweisen, welche Korrekturmassnahmen ergriffen werden, falls die Ziele des Mobilitätskonzepts nicht eingehalten werden und wer für Umsetzung der Massnahmen verantwortlich ist.

5.8. Umwelt (Art. 12-14)

Energie

Im Gestaltungsplangebiet befindet sich die städtische Fernwärmeleitung sowie in unmittelbarer Nachbarschaft die Eishalle mit Abwärmekapazitäten. Die Nutzung bzw. die Versorgung von Gebäuden mit Wärme ist naheliegend und möglich. Das Angebot ist auf jeden Fall zu prüfen; ein allfälliger Verzicht wäre zu begründen.

Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien leisten über den ganzen Lebenszyklus betrachtet einen Beitrag zum Klimaschutz und verbessern die Lebensqualität sowie die Umweltsituation. Die erfolgreiche Umsetzung für nachhaltiges Bauen mit einer energiegerechten Bauweise bedingt ein gesamtheitliches Vorgehen unter Einbezug sozialer, wirtschaftlicher und weiterer ökologischer Belange. Die Empfehlung SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» sowie der «SIA-Effizienzpfad Energie 2040» hilft, diese Kriterien zu bestimmen und deren Umsetzung zu vereinbaren. Neubauten im Gestaltungsplangebiet können nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS (www.snbs.ch) beurteilt und zertifiziert werden. Diese Vorgaben sind auf Standards und Label abgestützt, welche im Bauwesen akzeptiert und verbreitet sind. Weitere Angaben unter:

https://www.local-energy.swiss/dam/jcr:ec661ea9-fe19-4e9d-a716-891cf76793bd/Gebaeuestandard_2019_1.pdf.

Damit das städtische Netto-Null Ziel von Winterthur erreicht werden kann, sind nicht nur die Baustandards, sondern auch die Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaftsthemen notwendig. Nachhaltiges Bauen kann dazu einen Beitrag leisten. Im Hinblick auf die spätere Nutzung kann ein auf der Kreislaufwirtschaft aufbauendes Betriebskonzept einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist von Strassenverkehrslärm betroffen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III. Mit dem Aussenlärmgutachten (vgl. Beilage 2) des Ingenieurbüros Andreas Suter ist überprüft worden, ob und wie die Lärmschutzanforderungen erfüllt werden können. Das Gutachten zeigt auf, wie mit konzeptionellen und baulichen Massnahmen wie Grundrissdisposition, Lärmschutzloggien und geschlossen Brüstungen die Immissionsgrenzwerte auch für Wohnnutzung entlang der Grüzefeldstrasse und des Oberen Deutwegs eingehalten werden können. Die Immissionsgrenzwerte für Büro/Dienstleistungen werden auch ohne Massnahmen eingehalten.

Grundwasser

Im Richtprojekt ist die Absicht dokumentiert, dass Sportanlagen, Nebenräume und die Abstell- und Parkierungsanlagen von Fahrzeugen in mehreren Untergeschossen untergebracht werden sollen. Diese Projektidee steht nicht in Widerspruch mit den Grundwasserverhältnissen. Der Mittelwasserstand liegt gemäss Grundwasserkarte im Gestaltungsplangebiet bei rund 431 m.ü.M – der Hochwasserstand bei 432-433 m.ü.M. Die wasserführenden Schichten befinden sich somit in einer Tiefe von mehr als 17 m, womit vier Untergeschosse mit 12 m Gesamttiefe den Grundwasserspiegel nicht tangieren.

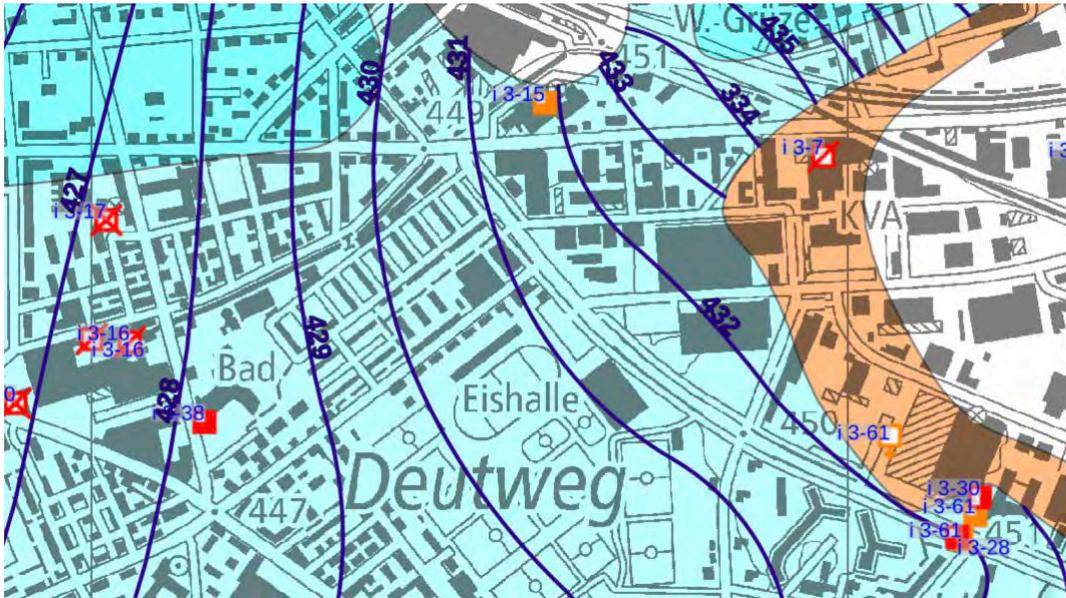


Abbildung 32: Grundwasserkarte Mittelwasserstand; Auszug GIS-Browser November 2022

Altlasten

Der Kataster der belasteten Standorte weist im Gestaltungsplangebiet fünf Einträge auf. Die bisherigen Untersuchungen zeigen, dass keine der Flächen weiter untersucht werden muss (s. Anhang 3).



Abbildung 33: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (kant. GIS-Browser, Oktober 2023)

Hitzemindernde Massnahmen

Zur Vermeidung einer übermässigen Erwärmung der Umgebung sind hitzemindernde Massnahmen zu prüfen und umzusetzen. Der Rahmenplan Stadtklima der Stadt Winterthur kann als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage angewendet werden. Wichtige Massnahmen wie unversiegelte Bodenbeläge und Baumpflanzungen sowie Beschränkung der Unterbauung sind in den Gestaltungsplanbestimmungen bereits aufgenommen. Weiter können Massnahmen an den Gebäuden getroffen werden, beispielsweise mit der Gliederung der Bauten oder der Wahl geeigneter Fassadenmaterialien und Farben.

Hochwasserschutz

Um Bauten und Anlagen vor überlaufendem Wasser des Mattenbachs zu schützen, sind entweder Massnahmen in der Umgebungsgestaltung (Freibord) oder Schutzkoten an den Gebäuden einzuhalten (s. Beilage 3). Die Gefährdung ist im Gestaltungsplangebiet gering. Die projektbezogene Eignung der Massnahmen wird im Architekturwettbewerb geprüft und mit dem konkreten Bauprojekt nachgewiesen.

Störfallvorsorge

Im Rahmen der Störfallvorsorge ist für das Gestaltungsplangebiet zu prüfen, inwieweit eine Gefährdung durch die Eishalle besteht (Konsultationsbereich gemäss kant. GIS-Browser). Das Gutachten der BBS Ingenieure (s. Beilage 4) zeigt auf, dass ein sehr geringes Risiko besteht und keine Massnahmen getroffen werden müssen, um Personen zu schützen. Um dennoch Panikattacken innerhalb der Neubauten im Baufeld C und D zu vermeiden, wird empfohlen in den Zuluftöffnungen der künstlichen Belüftungen dieser Gebäude Amoniak-Dedektoren zu installieren. So bleibt mehr als genügend Zeit für Evakuierungen in einem Ernstfall.

5.9. Schlussbestimmungen (Art. 18-19)

Eine Etappierung der Bau- und Teilbaubereiche ist möglich. Es besteht lediglich eine Abhängigkeit zwischen den Baubereichen A1-4 und dem Parkplatzangebot auf dem städtischen Areal südöstlich des Oberen Deutwegs. Heute bestehende oberirdische Parkplätze können bis zur Entwicklung des städtischen Areals als Pflichtparkplätze genutzt werden. Nach der Realisierung werden Tiefgaragen-Parkplätze als «Pflicht-Autoabstellplätze» auch für die Baubereiche A1-4 zur Verfügung stehen. Während der Bauzeit im Baubereich C und der damit verbundenen Tiefgarage können jedoch keine oder nur eine sehr beschränkte Anzahl an Autoabstellplätzen auf dem städtischen Areal den Nutzern der Baubereiche A1-4 zur Verfügung gestellt werden. Im Zeitfenster der Baurealisierung ist das Parkplatzangebot für die Nutzer der Baubereiche A1-4 somit voraussichtlich reduziert und es ist dann zumal nach Übergangslösungen in der näheren Umgebung zu suchen.

Mit dem Inkraftsetzen des vorliegenden Gestaltungsplans wird der bisher bestehende Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost» ganz aufgehoben.

Der benachbarte Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Süd-West» vom 18. Juni 2010 bleibt bestehen. Es bestehen weder Überlagerungen noch Widersprüche zwischen dem Gestaltungsplan Süd-West und dem hier vorliegenden Gestaltungsplan.

6. Verfahren

6.1. Mitwirkung und Vorprüfung

Der Gestaltungsplanentwurf ist vom 16. Juni 2023 bis 15. August 2023 gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt worden. Vorgängig wurde am 30. Mai 2023 für die Nachbarschaft und Quartierbevölkerung eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Dabei wurde das Vorhaben erläutert und auf die bevorstehende Mitwirkung aufmerksam gemacht. Zu den eingegangenen Einwendungen wird in Anhang 4 Stellung bezogen.

Zeitgleich zur öffentlichen Auflage wurde die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Die Baudirektion hat mit Schreiben vom 29.08.2023 die Ergebnisse der Vorprüfung mitgeteilt. In Anhang 5 wird aufgezeigt, wie die Hinweise umgesetzt wurden.

6.2. Mehrwertabgabe

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird nach Art. 1a BZO eine kommunale Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben.

Der aus der Änderung der Grundzonierung sowie aus dem Gestaltungsplan resultierende Mehrwert wurde vom Büro Fahrländer Partner errechnet. Die Nutzungskombination von wenig gewinnbringenden Unterkünften und defizitären Sportnutzungen mit den gewinnbringenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen führt zu einem beinahe ertragsneutralen Resultat. Weder auf privater Seite noch auf städtischer Seite ist mit der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeit ein planungsbedingter Vorteil im Sinne des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) verbunden. Dies kann sich ändern, wenn vom spezifischen Betriebskonzept für die Unterkünfte abgewichen wird. Deshalb wird in einem städtebaulichen Vertrag die Kernwerte des Betriebskonzeptes verankert und die Pflicht zur einer erneuten Mehrwertermittlung und -abgabe bei wesentlichen Abweichungen des Nutzungs- und Betriebskonzeptes festgehalten.

6.3. Zustimmung und Genehmigung

Die Eigentümer stellen den Gestaltungsplan gestützt auf § 85 PBG auf. Anschliessend wird der Gestaltungsplan dem Grossen Gemeinderat Winterthur zur Zustimmung unterbreitet. Die Baudirektion des Kantons Zürich ist für Genehmigung des Gestaltungsplan zuständig. Im Anschluss an den Genehmigungsentscheid werden die Rechtsmittel eröffnet (Publikation).

6.4. Würdigung

Der vorliegende Gestaltungsplan präzisiert die Sportparkentwicklung adäquat und er legt die wichtigen Eckwerte präzise und gleichzeitig mit dem erforderlichen Spielraum fest.

Die Gestaltungsplanbestimmungen weichen in nur zwei Sachverhalten von der Grundzonierung (inkl. Zonenplanänderung) ab. Die erste Abweichung betrifft die Regelung der maximalen Gesamthöhe für die Baubereiche A3 und A4, welche 5 bzw. 6 oberirdische Geschosse erlaubt, während die Grundmassbestimmungen der Zentrumszone Z3 3 Vollgeschoss plus 2 Dachgeschosse bzw. plus ein Attikageschoss vorsehen. Die zweite Abweichung betrifft die einschränkenden Nutzungsbestimmungen für wohnnahe Nutzungen, welche gemäss PBG in der Zentrumszone uneingeschränkt zulässig wäre. In allen übrigen Sachverhalten entspricht der Gestaltungsplan der Grundzonierung.

Der Gestaltungsplan schafft die Grundlage für eine räumliche und nutzungsmässige Aufwertung des Oberen Deutwegs. Dieser sichert eine städtebauliche hochwertige Entwicklung und schützt die ISOS-Ziele deutlich besser als die Grundzonierung oder der bisherige Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan ist angemessen, recht- und zweckmässig.

7. Verzeichnisse

7.1. Anhänge

- Anhang 1: Richtprojekt Galli Rudolf Architekten und Andreas Geser Landschaftsarchitekten vom 11. November 2022
- Anhang 2 Schattenwurfdiagramm Baufelder A3 und A4, Galli Rudolf Architekten
- Anhang 3: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte, Standortinformationen
- Anhang 4: Bericht zu den Einwendungen
- Anhang 5 Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung

7.2. Beilagen

- Beilage 1 Verkehrliche Abklärungen Zu-/Wegfahrten Sportpark Deutweg, Kurzbericht, SNZ Ingenieure vom 23.10.2023
- Beilage 2 Lärmschutz, Aussenlärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter vom 13.10.2023
- Beilage 3 Hochwasserschutz, Gutachten Holinger Ingenieure vom 29.09.2023
- Beilage 4 Störfallvorsorge, Risikogutachten BBS Ingenieure vom 05.10.2023

7.3. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Illustrationen des Richtprojekts in seinem Umfeld (Galli Rudolf Architekten)	2
Abbildung 2:	Grafik Nutzungsdisposition und Nutzungsvielfalt Deutweg (aus Schlussbericht Testplanung)	3
Abbildung 3:	Ausschnitt Orthophoto mit Lagebezeichnung (GIS-Browser November 2022)	5
Abbildung 4:	Ausschnitt Katasterwerk mit Eigentumsverhältnissen (eigene Abbildung)	6
Abbildung 5:	Diverse Impressionen aus dem Planungsgebiet (eigene Bilder EGR/e10)	6
Abbildung 6:	Ausschnitt Amtliche Vermessung mit GP-Perimeter (GIS-Browser November 2022)	8
Abbildung 7:	Ausschnitt Kantonalen Richtplan, Stand 7. Juni 2021	9
Abbildung 8:	Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (GIS-Browser November 2022)	9
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen kommunalem Richtplan Siedlung und Landschaft (komm. GIS-Browser, Nov. 2023)	10
Abbildung 10:	Themen des Schwerpunktraums Grüze Plus aus dem Richtplanentwurf (Stand öffentliche Auflage)	10
Abbildung 11:	Zielsetzungen zum Sportpark Winterthur aus dem kommunalen Richtplanentwurf (Stand öffentliche Auflage)	11
Abbildung 12:	Ausschnitt aus Klimaanalyse nächtliches Kaltluftstromvolumen (komm. GIS-Browser, Nov. 2023)	11
Abbildung 13:	Ausschnitt Zonenplan ÖREB-Kataster (GIS Browser November 2022)	12
Abbildung 14:	Ausschnitt Privater Gestaltungsplan Oberer Deutweg «Nord-Ost», Baubereiche.	12
Abbildung 15:	Planausschnitt aus dem ISOS mit dem Gestaltungssperimeter (Auszug Objektblatt 5791)	13
Abbildung 16:	Ausschnitt aus dem Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte (kant. GIS-Browser, Nov. 2023)	14
Abbildung 17:	Masterplan, Stand vom 6. Juni 2019 (EM2N mit Baliana Schubert Landschaftsarchitekten AG)	15
Abbildung 18:	Ausschnitt Nutzungskonzept Areal Oberer Deutweg (Intosens, April 2021)	15
Abbildung 19:	Modellaufnahme aus der Studie Bahnhofplatz Grüze (Feddersen und Klostermann, Dezember 2020)	15
Abbildung 20:	Visualisierung Ankerbau (Galli Rudolf Architekten)	16
Abbildung 21:	Situationsplan Richtprojekt mit Aussenraum (Galli Rudolf Architekten mit Geser Landschaftsarchitektur)	16
Abbildung 22:	Vergleich Bauentwicklung nach neuem Gestaltungsplan (rot) und rechtskräftigem Gestaltungsplan bzw. Regelbauweise zwischen bisherigem Gestaltungsplan und Eishalle (blau)	18
Abbildung 23:	Vergleich Sichtlinien Bebauung nach neuem Gestaltung (weisse Kuben) gegenüber rechtsgültigem Gestaltungsplan (rote Linien)^	19
Abbildung 24:	Ausschnitt Zonenplan alt mit Gewerbezone (G)	21
Abbildung 25:	Ausschnitt Zonenplan neu mit Zentrumszone (Z3)	21
Abbildung 26:	3h-Schatten Ankerbau gemäss Richtprojekt (Galli Rudolf Architekten)	25
Abbildung 28:	Schnitt und Referenzbild integriertes Technikgeschoss Ankerbau (Galli Rudolf Architekten)	26
Abbildung 29:	Auszug Richtprojekt «Tragwerkstudium Sockelhalle» Baubereich C (Galli Rudolf Architekten)	26
Abbildung 30:	Referenzbeispiele sickerfähige Oberflächen	27
Abbildung 31:	Referenzbeispiele Grünflächen	27
Abbildung 32:	Aussenraum-Richtkonzept (Geser Landschaftsarchitektur)	28
Abbildung 33:	Grundwasserkarte Mittelwasserstand; Auszug GIS-Browser November 2022	30
Abbildung 34:	Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (kant. GIS-Browser, Oktober 2023)	30

7.4. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Eigentümergeverzeichnis	5
Tabelle 2:	Im ISOS erfasste Elemente im Umfeld des Gestaltungsplans (Auszug Objektblatt 5791)	14

