



Kanton Zürich

Öffentlicher Gestaltungsplan ARA Hard

BESTIMMUNGEN

Vom Stadtparlament festgesetzt am

Namens des Stadtparlaments

Der/Die Präsident/in:

Der/Die Schreiber/in:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

Der Gestaltungsplan «ARA Hard» bezweckt:

- die Schaffung der planerischen Grundlage, um die im regionalen Richtplan eingetragene Abwasserreinigungsanlage weiterzuentwickeln,
- den Ausbau der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Hard,
- die Ermöglichung von Anlagen zur Wärmeversorgung mit zusätzlichen Wärmequellen (Abwärmenutzung),
- die Sicherstellung des Abbruchs nicht benötigter Anlagen,
- die Umsetzung der regionalen Fuss- und Radwegverbindung entlang der Anlage,
- die Schonung und den Ersatz von Naturwerten und
- die Gewährleistung einer guten Einordnung der Gesamtanlage in die Umgebung.

Art. 2

Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Bestimmungen und dem zugehörigen Situationsplan 1:1000.

Geltungsbereich

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:1000 bezeichneten Geltungsbereich.

Art. 3

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die jeweils rechtsgültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur sowie das übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend. Die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen (Stand 28. Februar 2017) sind nicht anwendbar.

B ERSCHLIESSUNG, BEBAUUNG UND NUTZUNG

Art. 4

Gestaltung

Generelle Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Richtprojekt

² Das Richtprojekt vom 16. Februar 2024 ist für die Gestaltung der Bauten und Anlagen (kubische Gliederung, Erschliessung, Betriebsanordnung) richtungsweisend.

³ Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Vorschriften des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

Art. 5

Bauten

Baubereich

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs erstellt werden. Für die maximal zulässige Gesamthöhe der Bauten und die maximale Baumasse gelten die nachfolgenden Werte. Von der Gesamthöhe ausgenommen sind Kamine und Lüftungsanlagen, Solaranlagen und dergleichen. Hochhäuser sind zulässig.

Grundmasse

	max. Gesamthöhe über massgebendem Terrain	Baumasse
Baubereich	25.0 m	290'000 m ³

Gesamthöhe Faultürme (SFR)

² Für Bauten, die als Faulturm (SFR) gekennzeichnet sind, beträgt die maximale Gesamthöhe 30.0 m über dem massgebenden Terrain.

Abstandsvorschriften

³ Innerhalb der Baubereiche gelten keine Abstandsvorschriften.

Energiezentrale

⁴ Für die Errichtung einer Energiezentrale ist eine zusätzliche Baumasse von max. 30'000 m³ zulässig. Die Platzierung der Energiezentrale erfolgt innerhalb des Baubereichs. Die Höhe der Baute ist auf eine Gesamthöhe von 30 m begrenzt.

Geschosszahl

⁵ Die Geschosszahl ist frei.

Unterirdische Bauten /
Unterniveaubauten

⁶ Unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten sind innerhalb des Baubereichs zulässig.

Unterirdische Leitungen

⁷ Unterirdische geführte Leitungen ausserhalb der Baubereiche sind zulässig. Unterirdisch geführte Leitungen unterhalb von Grünflächen gemäss Art. 8 Abs. 1 sind zulässig.

Klein- und Anbauten

⁸ Ausserhalb der Baubereiche sind Klein- und Anbauten zulässig, jedoch nicht innerhalb des Uferstreifens gemäss Gestaltungsplan. Werden die Klein- und Anbauten auf Grünflächen gemäss Art. 8 Abs. 1 erstellt, müssen die wegfallenden Grünflächen entsprechend innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Massgebendes Terrain

⁹ Die im Situationsplan innerhalb des Perimeters bezeichneten Höhenlinien gelten als massgebendes Terrain.

Terrainveränderungen

¹⁰ Terrainveränderungen (Aufschüttung und Abgrabung) gegenüber dem massgebenden Terrain sind ausserhalb des Uferstreifens zulässig.

Art. 6

Nutzweise

¹ Zulässig ist eine ARA inklusive den damit verbundenen Aufbereitungs- und Nachbereitungsnutzungen.

² Weitere standortgebundene Nutzungen, die einem öffentlichen Zweck dienen, sind zulässig.

Art. 7

Erschliessung

Ein- und Ausfahrt

¹ Die Hauptzufahrt ist innerhalb des im Plan eingezeichneten Anordnungsspielraum anzuordnen und dient gleichzeitig als Notzufahrt. Untergeordnete Zufahrten sind über die Fuss- und Radwegverbindung gemäss Art. 7 Abs. 2 zulässig.

Fuss- und Radwegverbindung

² Auf dem im Plan bezeichneten Abschnitt ist eine Fuss- und Radwegverbindung zu gewährleisten. Diese dienen gleichzeitig als Notzufahrt und haben die Anforderungen gemäss der FKS zu erfüllen.

³ Der im Gestaltungsplan gekennzeichnete westliche Abschnitt hat eine Breite von mind. 3.50 m zu gewährleisten.

⁴ Der im Gestaltungsplan gekennzeichnete östliche Abschnitt hat eine Breite von mind. 4.50 m zu gewährleisten.

Uferweg Töss	⁵ Der im Plan bezeichnete Abschnitt des Uferwegs ist aufzuheben und in Absprache mit dem AWEL eine neue Verbindung zu schaffen.
Versiegelte Erschliessungsfläche	⁶ Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten.
Abstellplätze	⁷ Pro in der Tagesschicht anwesenden Beschäftigte sind mind. 0.4 und max. 0.8 Auto-Abstellplätze zu erstellen. ⁸ Es dürfen maximal fünf Kundenparkfelder erstellt werden. ⁹ Zusätzliche Parkfelder für Betriebsfahrzeuge sind zulässig. Ein entsprechender Nachweis der Betriebsfahrzeuge ist im Baugesuch beizulegen. ¹⁰ Pro Arbeitsplatz sind minimal 0.8 Velo-Abstellplätze zu erstellen und angemessen auszurüsten. ¹¹ Die Veloabstellplätze der Beschäftigten sind mit einem Witterungsschutz und einer Ladestation für E-Bikes auszustatten. ¹² Die Veloabstellplätze sind nahe der Gebäudezugänge anzuordnen.

Art. 8

Umgebung

Grünfläche	¹ Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Wiesen, Bäumen, Sträuchern, Hecken und dgl. zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sämtliche Grünflächen im Geltungsbereich sind frei von Neophyten und Problempflanzen zu halten.
Flachdachbegrünung	² Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Zugang zu Anlagen und Ausrüstungen genutzt werden.
Habitate	³ An geeigneten Stellen sind spezielle Nistgelegenheiten für Fledermäuse sowie für Schwalben anzubringen.
Tierfallen	⁴ Auf dem gesamten Areal sind Tierfallen zu vermeiden, bzw. Massnahmen (z.B. Ausstiegshilfen für Amphibien) dagegen vorzusehen.
Einzäunung	⁵ Die Einzäunung des Areals ist zulässig.
Sichtschutz	⁶ Entlang der Hardgutstrasse sind, wo der Bereich nicht zur Ein- und Ausfahrt oder für die Fuss- und Radverbindung genutzt wird, als Sichtschutz hohe Bäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

C UMWELT

Art. 9

Lärmschutz

Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41). Das Areal gilt als erschlossen (Immissionsgrenzwerte).

Art. 10

Lichtimmissionen

Bei der Ausgestaltung und beim Betrieb von Beleuchtungen sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen, entsprechend den Empfehlungen von Bund und Kanton, vorzusehen.

Art. 11

Energie

¹ Die maximal mögliche Nutzung der Dachflächen durch Fotovoltaikanlagen ist vorzusehen, soweit dies betrieblich möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen.

² Über den Biologiebecken sind im Sinne einer Doppelnutzung Fotovoltaikanlagen vorzusehen, sofern diese den Betrieb und den Ausbau der ARA nicht beeinträchtigen und wirtschaftlich sinnvoll sind.

³ Der Strombedarf der ARA ist soweit möglich durch die Eigenproduktion vor Ort mit Fotovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken zu decken.

⁴ Neu- und Umbauten von Gebäuden der Kategorie III, Verwaltung sind gemäss dem jeweils gültigen Gebäudestandard der Stadt Winterthur auszuführen.

⁵ Die Nutzung von Wärme aus dem gereinigten Abwasser ist vorzusehen, sofern der Reinigungsprozess dadurch nicht negativ beeinflusst wird, die Nutzung wirtschaftlich tragbar ist und die externen Rahmenbedingungen, wie Leitungsnetz und weitere Infrastrukturen vorhanden sind.

Art. 12

Geruchsimmissionen

Der Betrieb der Abwasserreinigungsanlage ist so zu führen, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsimmissionen entstehen.

Art. 13

Boden

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

² Eingeschränkt verwertbarer, abgetragener Boden ist möglichst für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern. Geeigneter abgetragener Boden ist andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten.

Art. 14

Ökologischer Ersatz

¹ Für den Ausbau der ARA sind 620 Punkte ökologischer Ersatz erforderlich. Die für eine jeweilige Ausbaustufe der ARA erforderlichen Ersatzmassnahmen sind zusammen mit der entsprechenden Ausbaustufe zu bewilligen. Die ökologischen Ersatzmassnahmen sind vor der jeweiligen Ausbaustufe umzusetzen. Der Gebrauch von Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

² Die Ersatzmassnahmen zur *Umsiedlung der Orchideen, der Schaffung der neuen Laichgewässer für Amphibien sowie die Aufforstung* sind vor Baubeginn umzusetzen.

Art. 15

Ökologischer Ausgleich

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind 15 % der Bezugsfläche (rund 5.96 ha, siehe Plan ökologischer Ausgleich «Bezugsfläche») für den ökologischen Ausgleich (rund 0.89 ha) als dauerhafte, ökologisch hochwertige Ausgleichsflächen zu gestalten und zu pflegen. Deren Lage richtet sich nach dem Plan ökologischer Ausgleich «Betriebszustand».

² Die ökologischen Ausgleichsflächen sind, wenn immer möglich, ohne Ober- und Unterboden direkt auf dem gewachsenen C-Horizont oder mit nährstoffarmem Material (z.B. Sand, Kies) zu erstellen und artenreich zu begrünen. Der Gebrauch von Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

D SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 16

Realisierung

Die Abfolge der Realisierung von Bauten und Anlagen ist frei.

Art. 17

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 PBG publiziert. Bedingung für die Inkraftsetzung ist die Rechtskraft der Zonenplanänderung «ARA Hard».