



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Referenz-Nr.: ARE 14-1075

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (SCM)
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Nr. 95/14

vom - 8. Aug. 2014

Winterthur. Privater Gestaltungsplan „Quartier Talgut“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. April 2014 stimmte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur dem privaten Gestaltungsplan „Quartier Talgut“ zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 5. Juni 2014 und des Bezirksrats Winterthur vom 2. Juni 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Es wurde zudem kein Referendum ergriffen. Mit Schreiben vom 11. Juni 2014 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Stadt Winterthur wurde mit Verfügung der Baudirektion BDV Nr. ARV/369 vom 28. März 2001 genehmigt und mit Verfügung der Baudirektion BDV Nr. 3/2013 letztmalig geändert. Mit dem Gestaltungsplan werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Entwicklungsstrategie des Gebiets sichergestellt.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Bestimmungen zum Gestaltungsplan und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Quartier Talgut“, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 7. April 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 936.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich (Selnaustrasse 32, Postfach, 8090 Zürich) schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen.

V. Mitteilung an:

- Stadt Winterthur, Amt für Städtebau, Technikumstrasse 81, Postfach, 8402 Winterthur (unter Beilage von neun Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Winterthur, Vermessungsamt, Technikumstrasse 81, Postfach, 8402 Winterthur (Nachführungsstelle)
- AG für Erstellung billiger Wohnhäuser, c/o Auwiesen Immobilien AG, Klosterstrasse 17, Postfach, 8406 Winterthur (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmerhake

Privater Gestaltungsplan Quartier Talgut

Situationsplan
Originalmassstab 1:500

Aufstellung Von den Grundeigentümerinnen verabschiedet am 25. Juni 2013

Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur Kat. Nr. 1426
 Jörg Manser
 Bruno Allmendinger

Wohnbaugenossenschaft Talgut Kat. Nr. 1439, 1440, 1441, 1454, und 1818
 Heinz Hunn
 Monika Vollenweider

HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur Kat. Nr. 1422, 1423 und 1429
 Ulrich Suter
 Martin Schmieli







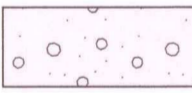
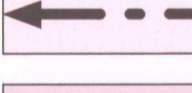
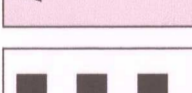
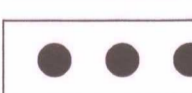

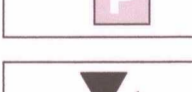
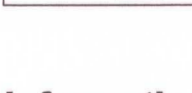
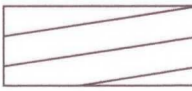
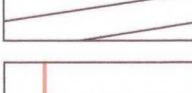
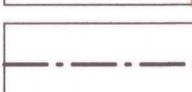


GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur Kat. Nr. 1430 und 1605
 Christian Gebhardt
 Philipp Brunschweiler

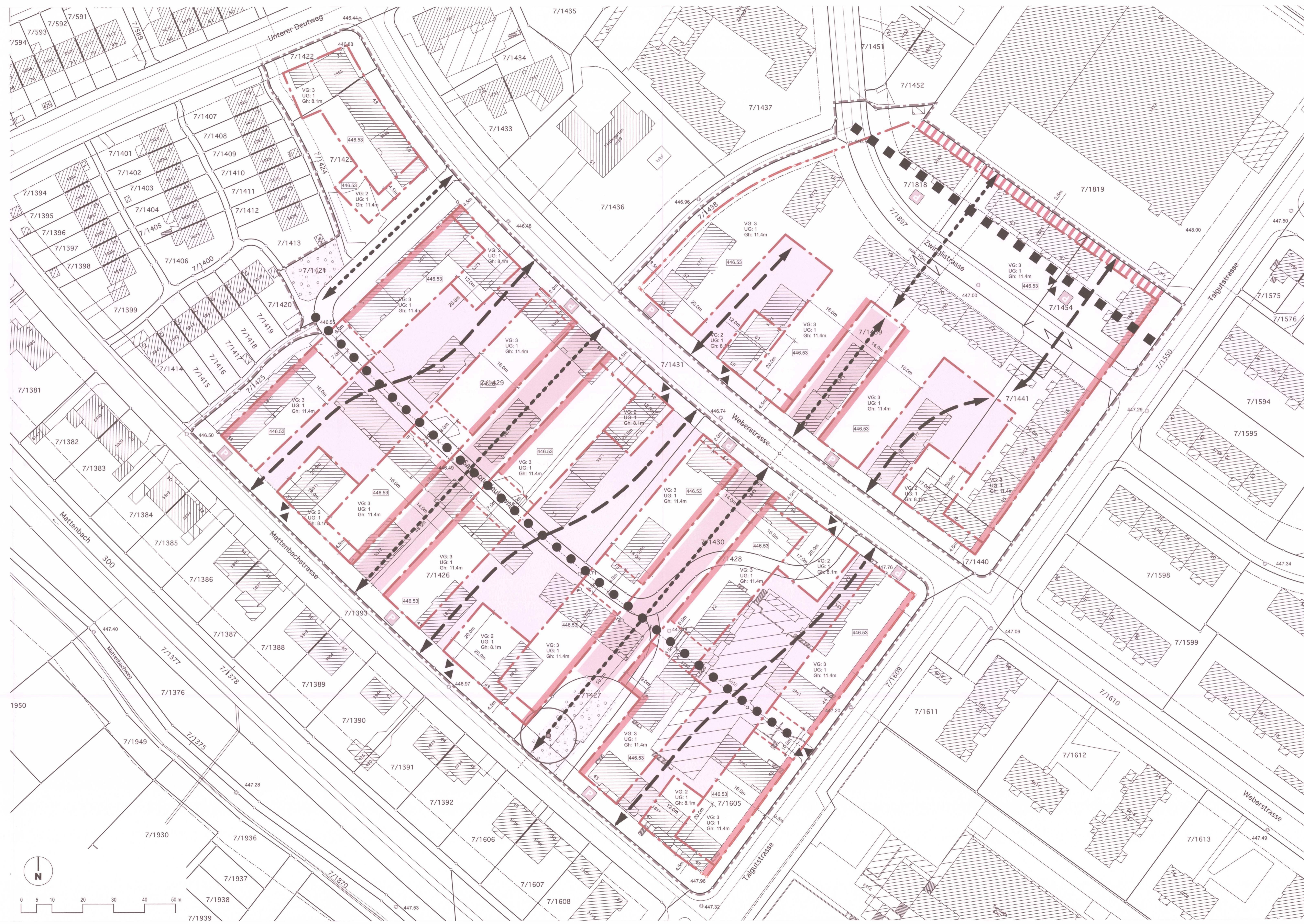
Zustimmung Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 7. April 2014
 Namens des Grossen Gemeinderats
 Die Präsidentin: *Ul. Biedler* Der Ratssekretär: *Ul. Biedler*

Genehmigung Von der Baudirektion genehmigt am 8. Aug. 2014
 Für die Baudirektion: *Ul. Stimmhall*

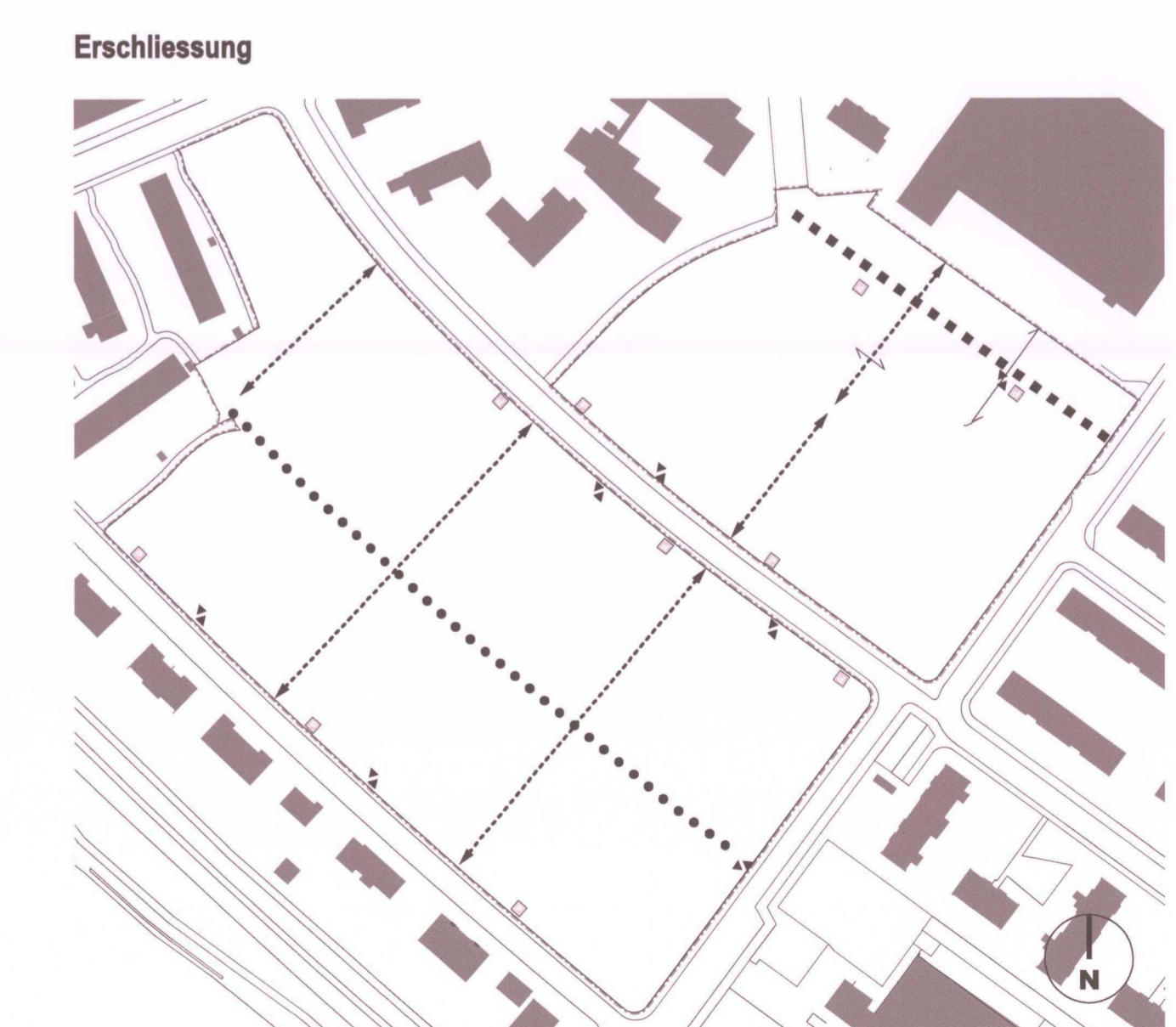
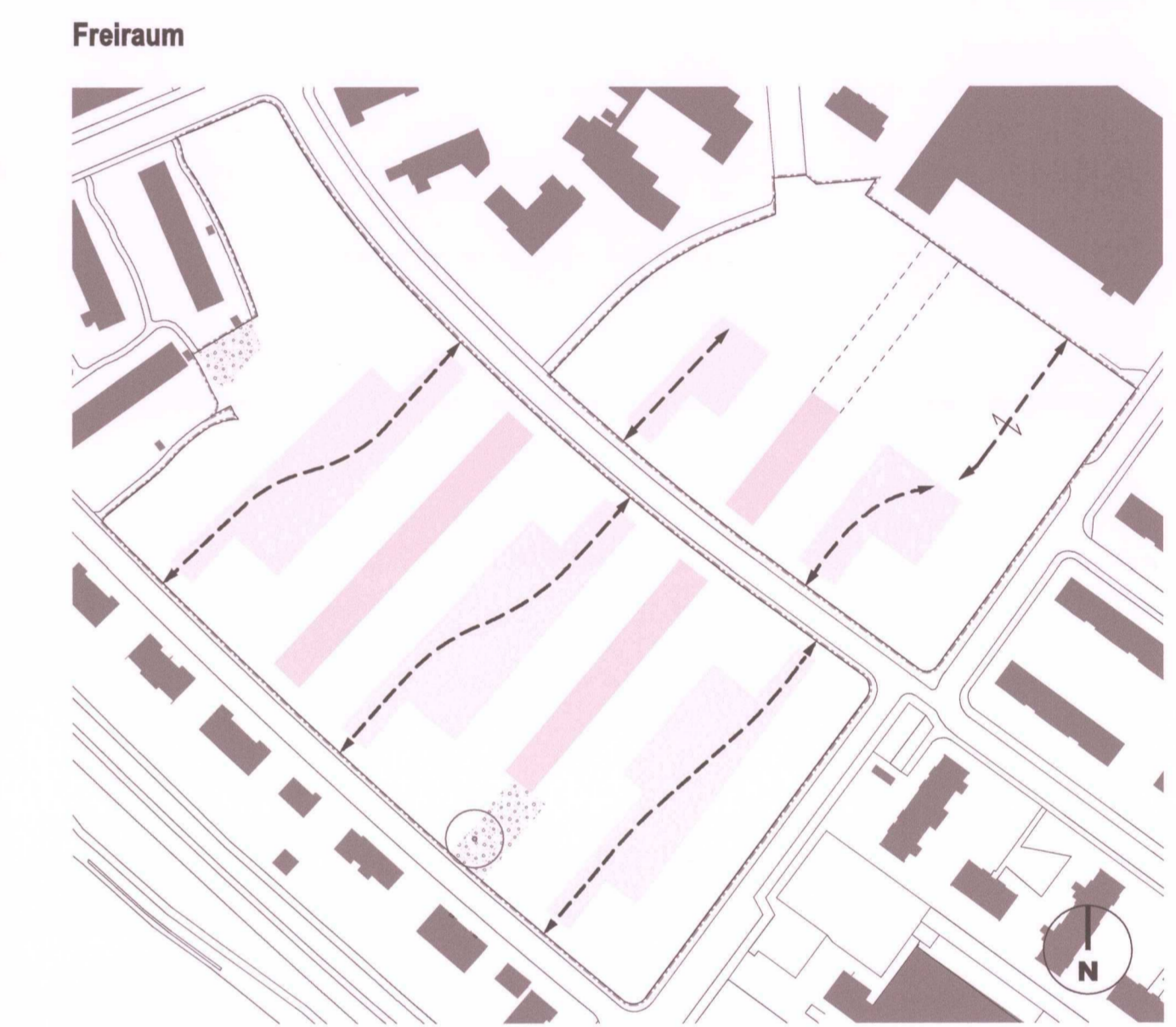
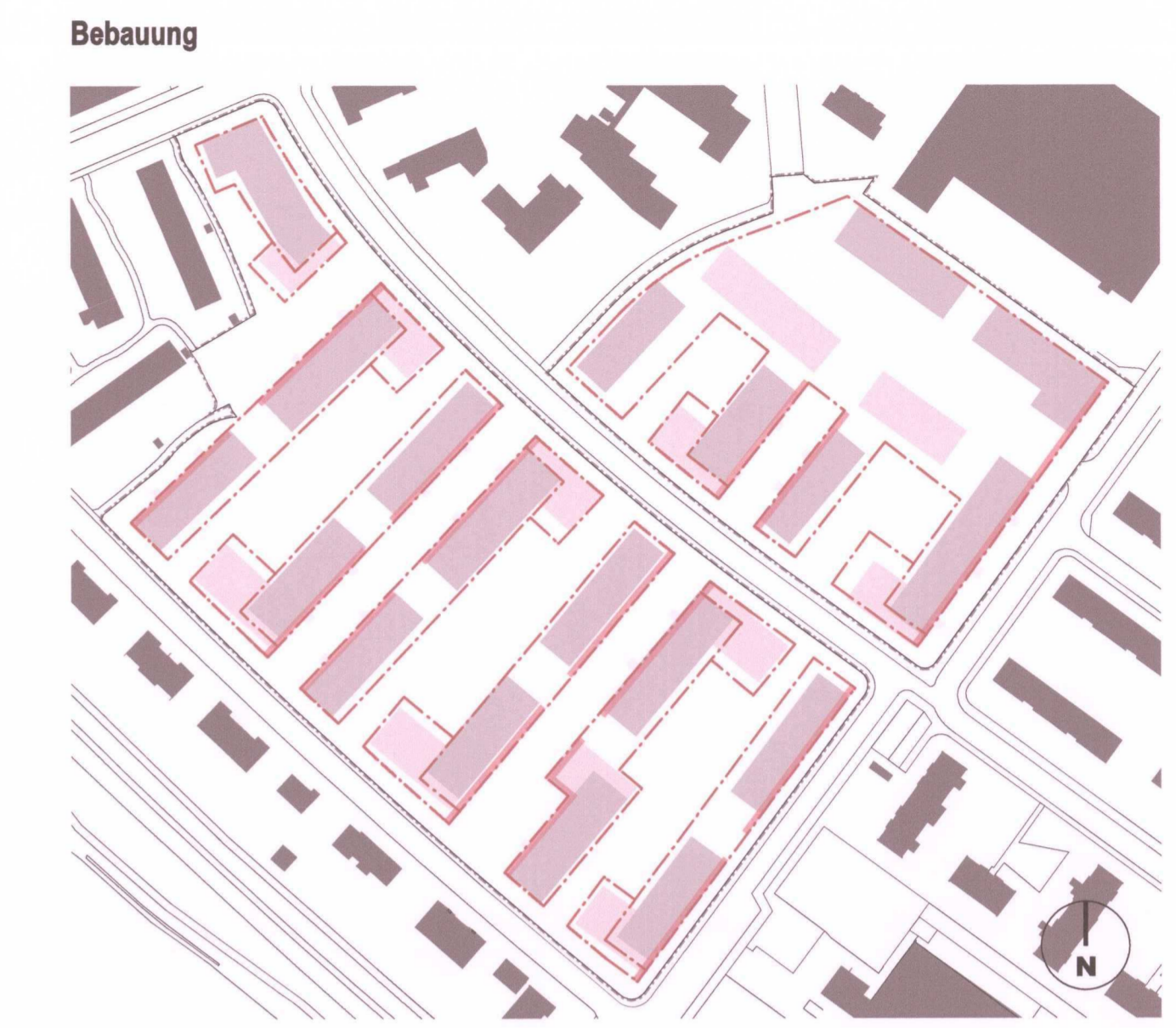
Suter • von Känel • Wild • AG
 Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
 Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich swk.ch
 Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@swk.ch

32448 - 15.5.2013

- Festlegungen**
-  Geltungsbereich
 -  Mantellinien (Baubereiche)
 -  Zwingende Mantellinie
 -  Erweiterung Baubereich (bei Zusammenschluss mit Kat-Nr. 7/1819)
 -  max. Anzahl Vollgeschosse/Untergeschoss max. Gebäudehöhe
 -  Gewachsener Boden
 -  Öffentlicher Platz
 -  Wohnparks
 -  Wohnstrassen
 -  Verlegung Zwinglistrasse
 -  Fusswegverbindung / Freiraumkorridor
 -  Anordnungsspielraum
 -  Bereich Autoabstellplätze Besucher (mit Anordnungsspielraum)
 -  Ungefähre Lage Tiefgarageneinfahrt (mit Anordnungsspielraum)
- Information**
-  Bestandesbauten
 -  Anpassung Baulinien
 -  Bestehende Baulinien
 -  Markanter Baum bestehend (Koordinaten: X = 698'041.112 m / Y = 260'829.626 m)



Konzeptschemas 1:2'000 (orientierender Inhalt)





Privater Gestaltungsplan Quartier Talgut

Bestimmungen

Aufstellung

Von den Grundeigentümerinnen verabschiedet am 25. Juni 2013

Aktiengesellschaft für Erstellung
billiger Wohnhäuser in Winterthur
Kat. Nr. 1426


Jürg Manser


Bruno Allmendinger

Wohnbaugenossenschaft Talgut
Kat. Nr. 1439, 1440, 1441, 1454,
und 1818


Heinz Hunn


Monika Vollenweider

HGW Heimstätten-Genossenschaft
Winterthur
Kat. Nr. 1422, 1423 und 1429


Ulrich Sutter


Martin Schmidli

GWG Gemeinnützige Wohnbau-
genossenschaft Winterthur
Kat. Nr. 1430 und 1605


Christian Gebhardt


Philipp Brunnschweiler

Zustimmung

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 7. April 2014

Namens des Grossen Gemeinderates

Die Präsidentin:

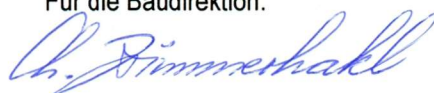
Der Ratsschreiber:



Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am **- 8. Aug. 2014**

Für die Baudirektion:



Team Architekturbüro M. Sik und w+s Landschaftsarchitekten

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck
- Der private Gestaltungsplan Quartier Talgut bezweckt im Sinne von Art. 34 - 38 der Bau- und Zonenordnung Winterthur sicherzustellen, dass in der Quartiererhaltungszone Talgut:
- die bauliche Gliederung und die offenen quartierbestimmenden Grünräume weitergeführt werden und damit der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt,
 - die Nutzungsstruktur erhalten bleibt, das heisst Wohnungen zu günstigen Mietpreisen und mit zeitgemäsem Standard erhalten werden respektive entstehen können,
 - der in sich geschlossene Quartierteil durch die verschiedenen Bauträgerinnen weitgehend unabhängig weiterentwickelt und die Geschossflächen angemessen erhöht werden können und
 - eine durch die Bauträgerinnen unabhängige, etappenweise Erneuerung über einen langen Zeithorizont möglich wird.
- 1.2 Bestandteile
- Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Bestimmungen und dem Situationsplan 1:500.
- 1.3 Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt.
- 1.4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
- Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur massgebend.
- 1.5 Etappierung
1. Die Neuüberbauung und Erneuerung des Gebiets kann etappenweise erfolgen.
 2. Die Aufhebung des Salomon-Bleuler-Weges und des Verbindungsweges kann in Schritten erfolgen. Je nach Erschliessungsanspruch der noch nicht umgenutzten Baufelder ist in den Zwischenphasen ein provisorischer Kehrplatz zu erstellen.

2. Bebauung

- 2.1 Bestandesbauten
1. Die Sanierung, der Umbau und die Erweiterung der bestehenden Bauten sind zulässig. Die Erweiterungen müssen die Anforderungen gemäss Ziffer 5 und 7 erfüllen.
 2. Der Abbruch von Gebäuden ist zulässig.

- | | | |
|-----|---|--|
| 2.2 | Neubauten (Baubereiche, Geschosse, Gebäude- höhen) | <ol style="list-style-type: none">1. Neubauten sind im Rahmen der Mantellinien und der gemäss Plan festgelegten Geschosszahlen und Gebäudehöhen zulässig.2. Die Mantellinien dürfen mit einzelnen technisch bedingten Aufbauten durchstossen werden. Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG bzw. § 100 PBG die Mantellinien überragen.3. Windfänge bei den Gebäudezugängen dürfen die Mantellinien maximal um 3 Meter überragen.4. Zwingende Mantellinien gelten im Ausmass der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe. In der Situation besteht ein Anordnungsspielraum von 1 Meter.5. Oberirdische Hauptgebäude haben einen Gebäudeabstand von mindestens 7 Metern einzuhalten. Dieser Gebäudeabstand kann durch ein Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG nicht verringert werden. |
| 2.3 | Unterirdische Gebäude | <ol style="list-style-type: none">1. Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 Meter überragen, sind die Mantellinien nicht massgebend. In den Wohnparks dürfen auf maximal 30% der Fläche unter dem gewachsenen Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden. Diese Begrenzung gilt nicht, wenn die Überdeckung mehr als 1.5 Meter beträgt und die Versickerung gewährleistet werden kann.2. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind im Situationsplan bezeichnet und sollen idealerweise in die Gebäude integriert werden. |
| 2.4 | Besondere Gebäude | Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. |
| 2.5 | Gewachsener Boden | Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten pro Baubereich gelten als gewachsener Boden. |
| 2.6 | Dach | Zulässig sind flach geneigte Satteldächer und Flachdächer. Anlagen zur Nutzung alternativer Energien, insbesondere zur Stromerzeugung, sind zulässig. |
| 2.7 | Baulinien | Gebäudeteile die innerhalb des Baulinienabstands liegen, sind gestützt auf § 100 Abs. 3 PBG zulässig. |

2.8 Erweiterung Baubereich Zwinglistrasse Nord

Der Baubereich nördlich der Zwinglistrasse kann um die im Plan bezeichnete Fläche erweitert werden, sofern eine auf die Neuüberbauung der Kat. Nr. 7/1819 abgestimmte Lösung getroffen wird.

3. Nutzung

3.1 Bauliche Dichte

1. Die Ausnützungsziffer von max. 100% (AZ=1.0) darf nicht überschritten werden. Für Versorgungseinrichtungen die dem Quartier dienen, gilt zusätzlich eine Ausnützungsziffer von max. 5%.
2. Anrechenbare Geschossflächen sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume sowie gewerblich genutzte Lagerflächen samt inneren Trennwänden. Nicht anzurechnen sind Flächen für die Haustechnik, Waschküchen, Veloabstellräume und dergleichen.
3. Durch Nutzungstransfers darf die zulässige Geschossfläche eines Grundstückes um maximal 25% erhöht werden, die gesamthaft zulässige, anrechenbare Geschossfläche darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

3.2 Nutzweise

Die Bauträgerinnen fördern den nachhaltigen und preisgünstigen Wohnungsbau.

4. Freiraum

4.1 Grundsatz

1. Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.
2. Der Freiraum ist wie folgt zu gliedern:
 - Öffentlicher Platz
 - Wohnstrassen
 - Wohnparks
 - Private Gartenbereiche

4.2 Wohnstrassen

1. Die Wohnstrassen sind als halböffentlicher Strassenraum mit hoher Platz-, Wohn- und Spielqualität zu gestalten und können mit Kleinbauten ergänzt werden.

2. Die Vorbereiche sind zur Wohnstrasse hin zu orientieren sowie materialmässig und/oder niveaumässig abzusetzen. Der Raum kann mit Mobiliar wie Sitzmobiliar, Pflanzentöpfen usw. gegliedert werden. Es sollen Flächen mit Vorgartencharakter entstehen.
- 4.3 Wohnparks
1. Die Wohnparks sind als grosse zusammenhängende, gemeinsame Grünräume zu gestalten. Sie sind in ihrer Längsachse offen zu halten.
 2. Der Raum der Wohnparks ist durch raumbildende Gehölze zu definieren und zu gliedern.
 3. Es ist zulässig die privaten Aussenbereiche mit einzelnen Sträuchern als Sichtschutz abzugrenzen.
 4. Die einzelnen Wohnparks können unterschiedlich gestaltet sein.
- 4.4 Bepflanzung
1. Das Grundgerüst bilden Leitbäume, die in jedem Wohnpark vorkommen.
 2. Der bezeichnete Einzelbaum auf dem öffentlichen Platz ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Gestaltung

- 5.1 Grundsatz
- Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen sowie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Einordnung in die Siedlungsstruktur erzielt wird. Die Überbauung hat den Anforderungen gemäss § 71 PBG zu entsprechen.
- 5.2 Leitbild
- Grundlage für den Gestaltungsplan und die Beurteilung einzelner Bauvorhaben (Interpretation) ist das Leitbild des Teams Architekturbüro M. Sik / w+s Landschaftsarchitekten vom 2. September 2011. Vom Leitbild darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.
- 5.3 Wettbewerbsverfahren
- Zur Sicherstellung der Qualität wurden Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Im Baubereich nördlich der Weberstrasse / Talgutstrasse ist die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Konzeption durch das Siegerteam weiterzubearbeiten. Sofern auf diesem Weg keine Lösung gefunden werden kann, ist ein Konkurrenzverfahren nach den allgemein anerkannten Regeln durchzuführen.

6. Verkehrserschliessung

- 6.1 Fussverkehr
1. Es ist die im Situationsplan bezeichnete Fusswegverbindung zu erstellen. Der begleitende Freihaltekorridor von mindestens 8 Metern Breite ist von oberirdischen Gebäuden freizuhalten und zu begrünen.
- 6.2 Veloverkehr
1. Die Veloerschliessung erfolgt über die Wohnstrassen.
 2. Es sind genügend Velo-Abstellplätze pro Wohnung zu erstellen. Der Grossteil ist nahe des Eingangsbereichs anzuordnen. Velo-Abstellplätze im Freiraum müssen sich in das Freiraumkonzept integrieren.
- 6.3 Motorfahrzeuge
1. Die Zu- und Wegfahrt hat über die im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.
 2. Die Wohnstrassen dienen als Notzufahrt, dem Unterhalt und dem Zügeln. Sie dürfen, mit Ausnahme der Zufahrt zum Grundstück Kat. Nr. 7/1420, nicht als Zufahrt zu den Gebäuden benützt werden.
 3. Die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze bestimmt sich aufgrund der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur.
 4. Die Abstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden können in den bezeichneten Bereichen oberirdisch angelegt werden.
 5. Es müssen genügend rollstuhlgerechte Parkplätze angeboten werden.
 6. Autoarme Nutzungen sind zulässig. Wird das Minimum des Parkplatzbedarfs massgebend unterschritten, muss die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept den reduzierten Bedarf nachweisen.
- 6.4 Umgestaltung Zwinglistrasse
- Die Zwinglistrasse ist gestalterisch und funktional in die strassenübergreifende Überbauung zu integrieren.

7. Ver- und Entsorgung

- 7.1 Grundsatz
1. Die Ver- und Entsorgung basiert auf dem bestehenden Leitungsnetz. Die arealinterne Ver- und Entsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuweisen. Die Kosten allfälliger Leitungsverlegungen gehen zu Lasten der Verursacher.
 2. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Winterthur unentgeltlich eingeräumt.

- 7.2 Entwässerung
1. Das von Dächern, Strassen und Plätzen abfliessende Niederschlagswasser ist je nach Untergrund auf dem Grundstück zu versickern. Die Grünflächen (Wohnparks) sind als Versickerungsfläche anzulegen.
 2. Die Gebäude sind gemäss Generellem Entwässerungsplan an die bestehenden Schmutzwasserleitungen anzuschliessen.
- 7.3 Energiehaushalt
1. Bei Neubauten sind die Anforderungen gemäss dem Standard Minergie-P® (jeweils aktuelle Ausgabe) oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten. Das Ziel des günstigen Wohnungsbaus muss bei der Umsetzung mitberücksichtigt werden. Für bestehende Bauten gelten die gesetzlichen Vorschriften für die Regelbauweise.
 2. Für beheizte Gebäude besteht eine Anschlusspflicht ans öffentliche Fernwärmenetz, sofern die Machbarkeit ökonomisch und technisch gegeben ist. Die Energie ist zu wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie die Wärme aus konventionellen Anlagen anzubieten, sie gilt im Zusammenhang mit Emissionsberechnungen als CO₂-neutral.
- 7.4 Wasserversorgung
- Für die Versorgung mit Wasser sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen. Sämtliche Leitungstrassees sind rechtlich zu sichern.
- 7.5 Elektrizität
- Für die Versorgung mit Elektrizität sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen und rechtlich zu sichern.
- 7.6 Abfall
- Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

8. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Quartier Talgut tritt in Kraft, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion.
- Öffentliche Beurkundung Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag mitsamt rechtskräftiger Entwidmung der entsprechenden öffentlichen Strassen und Wege.
- Rechtskräftige Revision der Baulinien innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans.



Privater Gestaltungsplan Quartier Talgut

Erläuterungen

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Team Architekturbüro M. Sik und w+s Landschaftsarchitekten

- Auftraggeberinnen
- Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur
 - Wohnbaugenossenschaft Talgut
 - HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur
 - GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur
- Bearbeitung
- Sik Architekten:
Miroslav Sik, Daniela Frei
 - w+s Landschaftsarchitekten:
Toni Weber, Urs Haerden
 - Suter • von Känel • Wild • AG:
Reto Wild, Stefan Peter

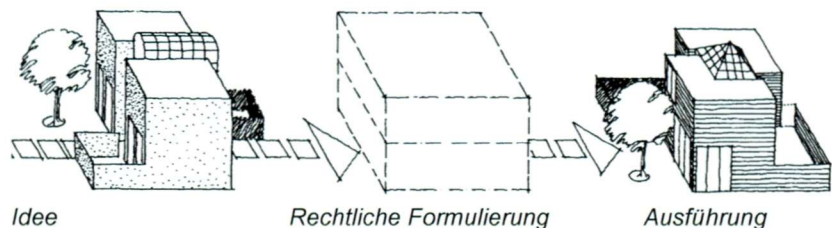
Inhalt

| | |
|--|----|
| 1. Einleitung | 4 |
| 1.1 Ablauf und Inhalte | 4 |
| 1.2 Grundlagen | 5 |
| 1.3 Verfahren Erschliessung und Landumlegung | 8 |
| 2. Konzept | 9 |
| 2.1 Ideenwettbewerb | 9 |
| 2.2 Studienauftrag Baufeld GEbW | 11 |
| 2.3 Beurteilungsgremien | 12 |
| 2.4 Leitbild | 12 |
| 2.5 Öffentliche Freiräume | 12 |
| 3. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln | 15 |
| 3.1 Allgemeine Bestimmungen (Kap. 1) | 15 |
| 3.2 Bebauung (Kap. 2) | 17 |
| 3.3 Nutzung (Kap. 3) | 21 |
| 3.4 Freiraum (Kap. 4) | 22 |
| 3.5 Gestaltung (Kap. 5) | 23 |
| 3.6 Verkehrserschliessung (Kap. 6) | 23 |
| 3.7 Ver- und Entsorgung (Kap. 7) | 25 |
| 3.8 Inkrafttreten (Kap. 8) | 26 |
| 4. Sozialverträglichkeit | 27 |
| 4.1 Bestehender Zustand | 27 |
| 4.2 Folgen der Erneuerung | 30 |
| 4.3 Flankierende Massnahmen | 31 |
| 5. Auswirkungen | 32 |

1. Einleitung

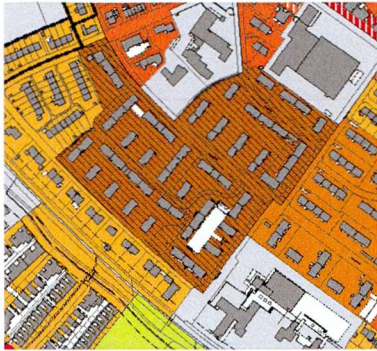
1.1 Ablauf und Inhalte

| | |
|-------------------------|---|
| Ausgangslage | Der Baubestand der vier gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen in der Quartiererhaltungszone Talgut (zweigeschossig) hat Erneuerungsbedarf mit unterschiedlichen Zeithorizonten. Der anstehende Ersatz der Bauten der Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GEbW) wurde zum Anlass genommen, die künftige Entwicklung zu koordinieren. |
| Konzept | Es wurde ein Ideenwettbewerb mit anschliessendem Studienauftrag durchgeführt. Der Vorschlag des Teams Architekturbüro Miroslav Sik und Landschaftsarchitekturbüro w+s Landschaftsarchitekten bildet die Basis für das Leitbild. |
| Gestaltungsplan | Mit einem privaten Gestaltungsplan werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Überbauungskonzepts geschaffen. Die nicht mit dem Gestaltungsplan regelbaren Aspekte (Arrondierung der Grundstücke, Anpassung der Baulinien, Ordnung der Rechtsverhältnisse usw.) werden in einem oder mehreren separaten Verfahren festgelegt. |
| Verfahren | Der private Gestaltungsplan, bestehend aus Situationsplan und Bestimmungen, wird während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Der Gestaltungsplan wird durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt und öffentlich publiziert (30-tägige Rekursfrist). Danach wird er durch die Baudirektion genehmigt. |
| Projektierungsspielraum | Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können. |



1.2 Grundlagen

Bau- und Zonenordnung Quartiererhaltungszone (QEZ)



Das Gebiet liegt in der Quartiererhaltungszone Talgut (zweigeschossig). Die für die Öffentlichkeit relevanten Eckwerte wurden in der Bau- und Zonenordnung festgelegt (vgl. unten). Die wichtigsten Regelungen bezüglich den Massen sind:

- 2 Vollgeschosse
- 1 Dachgeschoss
- 1 Anrechenbares Untergeschoss
- Anrechenbare Dachgeschosse können ausnahmsweise durch Vollgeschosse ersetzt werden, wenn sich dadurch insgesamt eine bessere Gestaltung und Einordnung ergibt.

Der private Gestaltungsplan überschreitet diese Regelungen nicht.

Art. 34 BZO

1 Die Quartiererhaltungszone sind Strukturerehaltungszone, nicht Schutzzone. Sie bezwecken die Erhaltung und Entwicklung in sich geschlossener Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur und in ihrer baulichen Gliederung erhalten werden sollen.
2 Im Rahmen der Siedlungsstruktur ist der Erhaltung von quartierbestimmenden Grünräumen besondere Beachtung zu schenken.

Art. 35 BZO

Die einzelnen Quartiererhaltungszone sind wie folgt charakterisiert:
g) QEZ Talgut
Zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit flachem Satteldach stehen parallel oder senkrecht zu den Strassen. Zwischen den langen, schmalen Baukuben befinden sich offene Freiräume ohne Abschränkungen.

Strukturerehaltung und -erweiterung

Eine Verdichtung durch eine Erweiterung der bestehenden Bauten ist nicht zielführend. Es wurden zwei Konkurrenzverfahren durchgeführt, um eine überzeugende Gesamtlösung zu finden, die im Rahmen der rechtskräftigen Bauvorschriften umgesetzt werden kann. Bei der geplanten baulichen Gliederung und Struktur handelt es sich um eine sinnvolle und zweckmässige Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen.

Durch das Richtprojekt wird die Entwicklung mit hoher Siedlungsqualität gemäss Art. 34 BZO gefördert. Auch der Erhalt von Grünräumen unter Art. 34 Abs. 2 BZO wird durch das Richtprojekt gewährleistet. Zwar weicht die geplante bauliche Gliederung von der jetzigen ab, jedoch werden die in Art. 35 BZO aufgeführten besonderen Kriterien zum Erhalt der Quartiererhaltungszone Talgut ausnahmslos erfüllt.:

- Es sind maximal dreigeschossige Bauten zulässig.
- Die Gebäude müssen ein flaches Satteldach aufweisen.
- Die Gebäude stehen parallel oder senkrecht zu den Strassen.
- Zwischen den Gebäuden sind grosszügige und offene Freiräume vorzusehen.

Obwohl es sich um eine Weiterentwicklung und Adaption der bestehenden baulichen Gliederung handelt, können so die prägenden und charakterisierenden Merkmale des Gebiets erhalten werden. Daher ist der Erhalt der Nutzungsstruktur und der baulichen Gliederung gemäss Art. 34 BZO sinngemäss erfüllt resp. die Erweiterung hält sich im Rahmen gemäss § 50a PBG.

Richtplanung

In den Richtplänen sind für den Gestaltungsplan folgende relevanten Festlegungen enthalten:

- regionaler Radweg: Mattenbachstrasse
- kommunale Sammelstrasse: Weberstrasse
- kommunaler Fussweg: Talgutstrasse

Denkmalschutz



Das Gebäude am unteren Deutweg 23 (Kat. Nr. 7/1422) ist mit seinem Wandbild im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten verzeichnet. Bei Bauabsichten ist durch die jeweilige Grundeigentümerin ein Gutachten der städtischen Denkmalpflege mit Entscheidung über den Umgang einzufordern.

Hochwasser / Grundwasser/ Boden

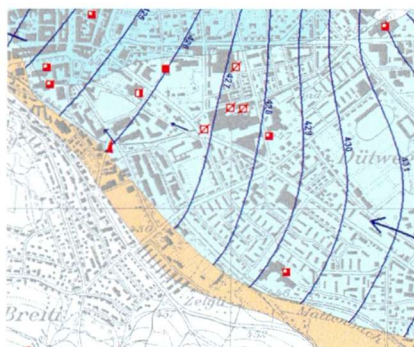
Im Gebiet besteht kein Hochwasserschutzdefizit.

Der Perimeter (ca. 446.00 m ü. M.) liegt im Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 m bis 10 m), im Bereich der Isohypsen 432.00 m ü. M. (Hochwasserstand) und 428.00 m ü. M. (Mittelwasserstand).

Der Perimeter liegt innerhalb des Prüferimeters für Bodenverschiebungen. Die erforderlichen Bodenuntersuchungen erfolgen nicht im Rahmen des Gestaltungsplanes.



Gefahrenkarte Hochwasser



Grundwasserkarte



Verdachtsflächen Altlasten und Bodenbelastungen

Grundeigentums- verhältnisse

Die Grundstücke in der QEZ Talgut sind im Eigentum von vier Bauträgerinnen:

- Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GEbW)
- Wohnbaugenossenschaft Talgut (WGT)
- HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur
- GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur



1.3 Verfahren Erschliessung und Landumlegung

Im Gestaltungsplan können nicht alle erforderlichen Regelungen zur Neuüberbauung getroffen werden. Folgende Aspekte sind in separaten, einzelnen Verfahren zu regeln:

- Aufhebung Salomon-Bleuler-Weg und Verbindungsweg (evtl. inkl. Arrondierung der Parzelle Quartierplatz) sowie Verschiebung respektive Umgestaltung Zwinglistrasse
- Verfahren nach Strassengesetz mit Entwidmung und Abtretungsverträgen inkl. Kostenregelung (Festsetzung Stadtrat, evtl. Kreditbeschluss Grosser Gemeinderat)
- Revision Baulinien Zwinglistrasse (WGT) und Talgutstrasse (GWG)
- Verfahren nach Planungs- und Baugesetz (Festsetzung Stadtrat und Genehmigung Baudirektion)
- Neuordnung der Dienstbarkeiten: Löschung und Neueintragung von Dienstbarkeiten
- Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen und der Stadt (Beschluss Stadtrat) sowie den Werken
- Etappierung und Umsetzung
- Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen und der Stadt mit Regelung der Kosten (Rückbau inkl. PAK-Belastung, Neubau, Verlegung Werkleitungen, Interessenausgleich unter Grundeigentümerinnen) und der Zuständigkeiten Bau (Beschluss Stadtrat)

2. Konzept

2.1 Ideenwettbewerb

Ziele

Die Stadt Winterthur und die Grundeigentümerinnen führten einen Ideenwettbewerb durch. Daran nahmen 15 Teams teil. Als Ziele wurden formuliert:

Städtebau und Architektur

- Hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten
- „Gute Adresse“ für die Siedlung und die einzelnen Hauseingänge

Aussenräume

- Hohe Qualität der Aussenräume (Gestaltung und Nutzung für alle Nutzergruppen)
- Starke, flexible Aussenraumstruktur von Identität stiftendem Charakter

Wohn- und Gebrauchswert

- Gute Einbettung in den bestehenden Aussenraum
- Mittlerer, auf die Zukunft ausgerichteter Wohnungsstandard, Flexibilität für verschiedene Wohnformen
- Hohe Qualität der Aussenräume (Benutzbarkeit, Bezug zum Wohnraum)
- Gute soziale Durchmischung, Wohnungen für verschiedenste Zielgruppen, vor allem auch Familien (Grundrisslösungen, die sich für verschiedene Haushaltsformen und Nutzungsweisen eignen und sich mittelfristig an veränderte Bedürfnisse anpassen lassen)
- Wohnen für ältere und/oder behinderte Menschen mit Rücksicht auf Verkehrswege und Alters- bzw. Behindertengerechtigkeit ermöglichen
- Gute Voraussetzungen für Generationen übergreifendes Wohnen

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Hoher Stellenwert der sozialen und gemeinschaftlichen Aspekte, allenfalls auch Einbezug der Bedürfnisse im Quartier
- Gutes Preis-Leistungsverhältnis; wirtschaftliche Lösungen als Basis für günstige bis mittlere Mietzinsen
- Geringe Betriebs- und Unterhaltskosten (Gebäude und öffentlicher Aussenraum)
- Im Rahmen der Mietzinsziele Optimierung der Nachhaltigkeit und des Energiesparens
- Hoher thermischer und akustischer Wohnkomfort sowie gute Raumluftqualität

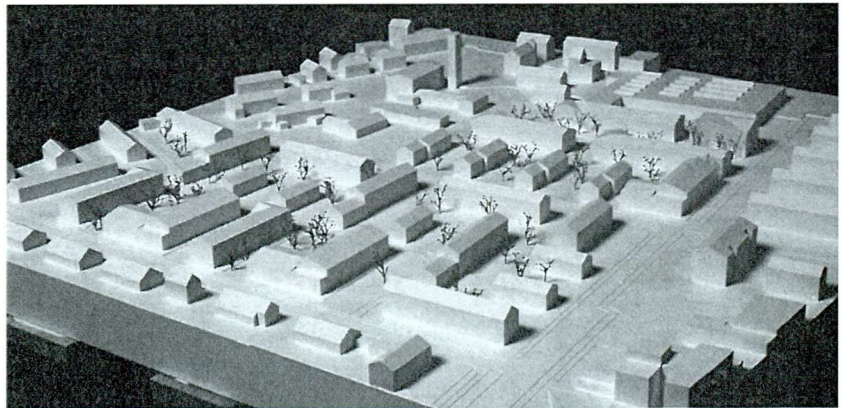
Beurteilung

Das Beurteilungsgremium teilte dem Vorschlag des Teams Architekturbüro M. Sik und w+s Landschaftsarchitekten einstimmig den 1. Preis/1. Rang zu.

Das Projekt modifiziert die Zeilen zu L-förmigen, zueinander gespiegelten Baukörpern. Daraus resultieren grosszügige Gartenhöfe und verdichtete Begegnungs- und Erschliessungszonen.

Als Bebauungsmuster werden fünf grossmassstäbliche Blockparzellen vorgeschlagen. Die über verschiedene Eigentümer und Etappen reichenden Hofräume sind auch in der ersten Etappe angenehm brauch- und erlebbar. Die Zwischenstände ergeben schlüssige Situationen, womit auch für einen unbestimmten Realisierungshorizont der Hofteile ein qualitätsvoller Aussenraum erwartet werden kann. Die mehrheitlich dreigeschossigen Bauten werden an einigen signifikanten Orten auf zwei Geschosse reduziert und reagieren sensibel auf die umgebenden Bauten. Die zurückhaltend gestalteten Wohnparks bilden einen angenehmen Gegensatz zu den belebten Wohnstrassen.

Der Ansatz mit der offenen Blockrandstruktur schafft eine neue Identität für das Quartier. Die Grosszügigkeit der Parkräume ist eine interessante Neuinterpretation der bestehenden Weite der Aussenräume.



Wichtigste Erkenntnisse für die Weiterentwicklung des Gebietes waren:

Transformation

Die Verdichtung und die Umwandlung der städtebaulich-architektonischen Homogenität der Gartenstadtquartiere aus der Nachkriegszeit gehen mit städtebaulich-architektonischen Neuansätzen einher. Es ist aber wichtig, die bestehende Ordnung nicht zu sprengen, damit die Wechselwirkung zwischen Alt und Neu und damit die Kraft des Ganzen weiterhin gegeben ist. Mit dieser Doppelstrategie gelingt es bestehende Qualitäten mit neuen zu ergänzen.

Keine Reiheneinfamilienhäuser

Für das anvisierte Mietersegment und den Ort an sich, ist eine reine Reiheneinfamilienhaus-Bebauung nicht die geeignete Wohnform.

Etappierung

Ein Teilersatz durch einzelne Grundeigentümerinnen ist möglich und auch die einzelnen Baufelder können in sich etappiert werden, so dass bauwillige Grundeigentümerinnen weitgehend unabhängig voneinander bauen können. Dies gilt auch für die Ausserräume, welche von jeder Bauträgerin separat umgesetzt und unterhalten werden können.

Tiefgarage und Zufahrt

Die Tiefgaragen müssen für jede Eigentümerin separat erstellt und betrieben werden können. Der Erhalt der bestehenden Tiefgarage der GWG muss gewährleistet sein.

Wirtschaftlichkeit

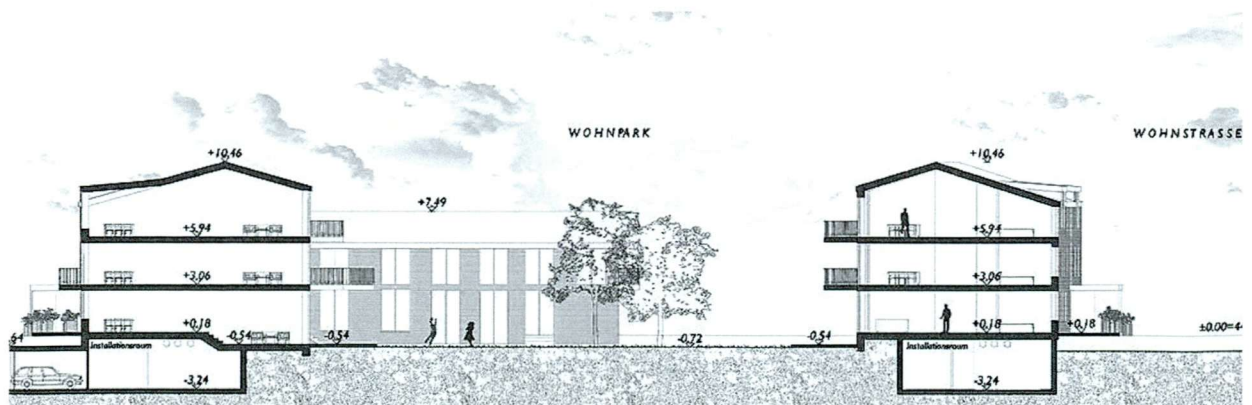
Bei der Weiterentwicklung der Projekte ist den angestrebten Mietpreisen grosse Beachtung zu schenken.

2.2 Studienauftrag Baufeld GEbW

Studienauftrag
Baufeld GEbW

Im nachgeschalteten Studienauftrag, welcher durch die Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur durchgeführt wurde, durften die fünf erstplatzierten Teams des Ideenwettbewerbs teilnehmen.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig, das Projekt des Teams Architekturbüro M. Sik und w+s Landschaftsarchitekten weiterzuverfolgen. Es zeigt einen sehr stimmigen Ansatz zur Erneuerung der Quartiererhaltungszone. Das Projekt bietet ein robustes, flexibel umsetzbares städtebauliches Konzept und ist damit eine gute Grundlage für die nachfolgenden, rechtlichen Festlegungen und eine unabhängig etappierbare Umsetzung.



2.3 Beurteilungsgremien

In den beiden Beurteilungsgremien wirkten folgende Preisrichter mit:

Sachpreisrichter

- Walter Bossert, Stadtrat*
- Marco Corletto, GEbW^{*/**}
- Heinz Hunn, WGT*
- Ernst Krebs, GEbW^{**}
- Oskar Meili, HGW*
- Martin Schmidli, GEbW^{**}
- Peter Strässler, GWG*

Fachpreisrichter

- Katrin Gügler, Co-Leiterin Stadtgestaltung/Wettbewerbe, Architektin*
- Michael Hauser, Stadtbaumeister^{*/**}
- Thomas Lussi, Architekt^{*/**}
- Walter Muhmenthaler, Architekt^{*/**}
- Beat Rothen, Architekt^{*/**}
- Martina Voser, Architektin^{*/**}

* Ideenwettbewerb Gesamtareal

** Studienauftrag Baufeld GEbW

2.4 Leitbild

Separates Dokument

Im Anschluss an den Studienauftrag erfolgten die Vertiefung und die Ausarbeitung eines Leitbilds durch das Team Architekturbüro M. Sik und w+s Landschaftsarchitekten. Das Leitbild bildet ein eigenständiges Dokument.

2.5 Öffentliche Freiräume

Gesamtkonzeption

Im Rahmen der Neuordnung des südlichen Teils des Planungsgebiets wird bezüglich den öffentlichen Räumen (Teilentwicklung Salomon-Bleuler-Weg) die nachfolgende Konzeption verfolgt.

Der Quartierplatz (Lindenplätzli) und der Spielplatz beim Salomon-Bleuler-Weg sind die beiden öffentlich zugänglichen Freiräume, die im Eigentum der Stadt Winterthur sind.

Da die Talgutstrasse mittelfristig keine Erschliessungsfunktion mehr aufweisen wird, kann sie zu einem verkehrsberuhigten öffentlichen Raum umgestaltet werden.



Quartierplatz (Lindenplätzli)

Das Lindenplätzli verbleibt in arrondierter Form im Besitz der Stadt. Es wird als öffentlich wahrnehmbarer und nutzbarer Quartierplatz gestaltet. Um die öffentliche Zugehörigkeit zu stärken, wird der Platz mit Stadtmobiliar, Spielgeräten und einem Brunnen ausgestattet. Die prächtige Linde bleibt auf dem zur Mattenbachstrasse hin orientierten Platz erhalten.



Spielplatz

Der bestehende Spielplatz Kat.-Nr. 7/1421 verbleibt im Besitz der Stadt. Der Spielplatz wird zusammen mit dem Salomon-Bleuler-Weg, welcher zwischen Spielplatz und Weberstrasse ebenfalls im städtischen Besitz verbleibt, zu einem Wohn- und Spielraum. Der Spielplatz soll neu einen offeneren und grosszügigeren Charakter aufweisen, da auf die sicherheitsbedingte Abgrenzung verzichtet werden kann. Der farbige Gummigranulatbelag legt sich wie ein Teppich auf die Wohn- und Spielstrasse. Die skulpturale Spielkombination bietet ein breites Spektrum an Spielmöglichkeiten. Sitzbänke und Bäume rahmen den Bereich.



3. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

3.1 Allgemeine Bestimmungen (Kap. 1)

zu 1.1 "Zweck"

Der Zweckartikel orientiert sich am entsprechenden Zonen-zweck, welcher in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur umschrieben ist. Zudem werden die in den Konkurrenzverfahren gewonnenen Erkenntnisse festgehalten.

zu 1.2 "Bestandteile"

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Stadt und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Die nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG werden im Erläuterungsbericht integriert und die Behörden entscheiden mit der Planfestsetzung gesamtheitlich darüber.

zu 1.3 "Geltungsbereich"

Der Geltungsbereich umfasst die QEZ Talgut, mit Ausnahme eines Teils der Strassen und Wege.

zu 1.4 "Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung"

Die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) bilden die Basis des Gestaltungsplans. In den Bestimmungen werden in erster Linie Präzisierungen resp. Abweichungen zu diesen Bestimmungen festgelegt. Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

Bei künftigen Änderungen der BZO ist darauf zu achten, ob die Änderungen eine Auswirkung auf den Gestaltungsplan respektive die vorgesehene Überbauung haben. Allenfalls sind die entsprechenden Übergangsbestimmungen zu formulieren.

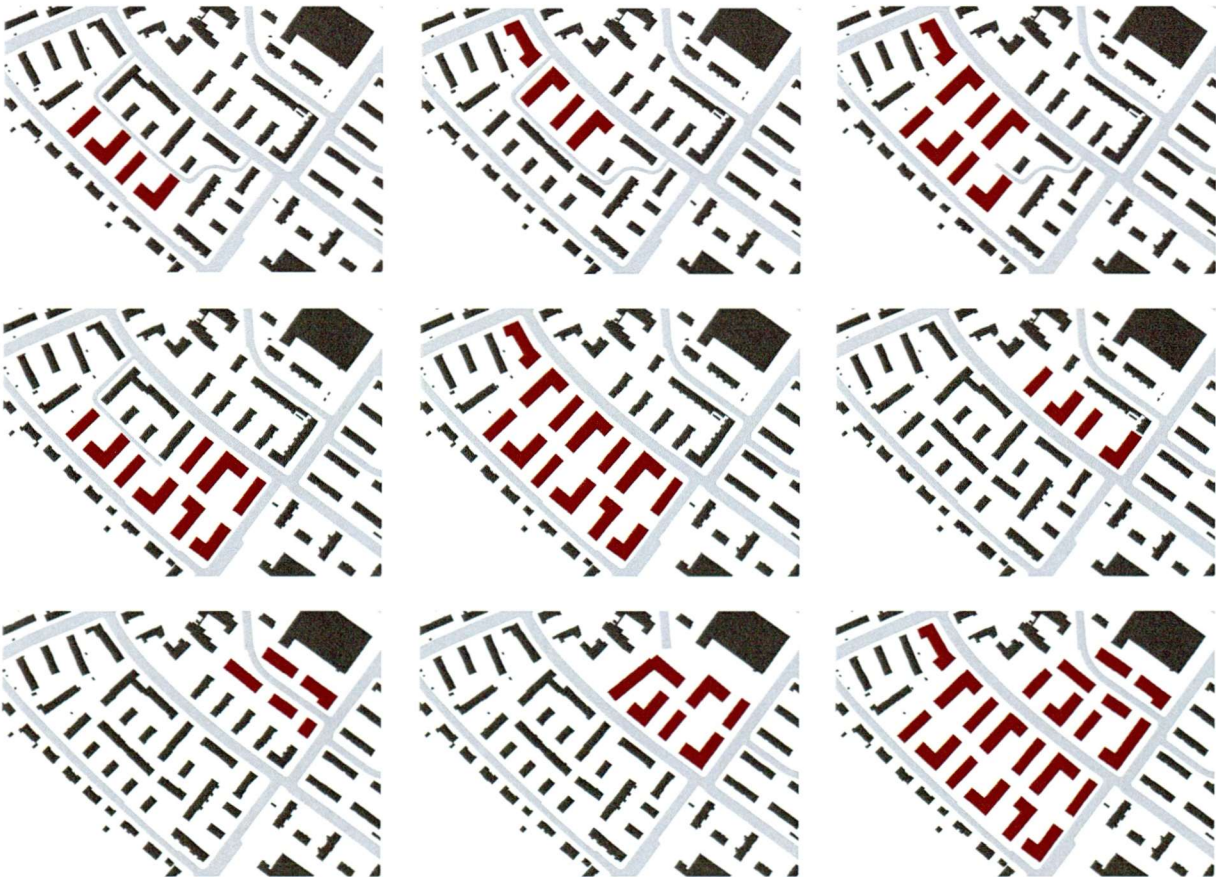
zu 1.5 "Etappierung"

Es bestehen keine Vorschriften zur Etappierungsreihenfolge der einzelnen Baubereiche. Die Baubereiche sind so ausgeschieden, dass die Bestandesbauten bis zur Neubebauung des Baubereiches bestehen bleiben können. Die Umnutzung des Areals in Etappen ist mit Übergangslösungen zu unterstützen.

Gemeinsame Anlagen und Schnittstellen

| | GEbW | GWG |
|------|---|--|
| GEbW | | <ul style="list-style-type: none"> - GEbW baut, GWG nicht: -> Realisierung des städtischen Platzes - GWG baut, GEbW nicht: -> Baufeld bei städtischem Platz nur teilweise realisierbar -> Aufhebung S. Bleulerweg bis zur HGW -> Erstellung prov. Kehrplatz - GEbW + GWG bauen: -> Aufhebung S. Bleulerweg bis zur HGW -> Erstellung prov. Kehrplatz -> Realisierung des städtischen Platzes |
| HGW | <ul style="list-style-type: none"> - GEbW baut, HGW nicht: keine Massnahmen - HGW baut, GEbW nicht: keine Massnahmen - GEbW + HGW bauen: -> Aufhebung S. Bleulerweg bis zur GWG -> Erstellung prov. Kehrplatz | <ul style="list-style-type: none"> - HGW baut, GWG nicht: keine Massnahmen - GWG baut, HGW nicht: -> Aufhebung S. Bleulerweg bis zur HGW -> Erstellung prov. Kehrplatz - HGW + GWG bauen: -> Aufhebung S. Bleulerweg (bis zur HGW) -> Erstellung prov. Kehrplatz sofern GEbW noch nicht gebaut hat |
| WGT | | |

Mögliche Zustände



3.2 Bebauung (Kap. 2)

zu 2.1 "Bestandesbauten"

Die Erhaltung und der Ausbau der bestehenden oberirdischen wie auch unterirdischen Bauten sind möglich. Es müssen Anpassungen an die künftigen, heute noch nicht bekannten Anforderungen möglich sein. Der genaue Umfang der Erweiterungen muss aufgrund konkreter Projekte beurteilt werden. Die Erweiterungen müssen die Gestaltungs- und Energieanforderungen einhalten.

Für die Erstellung von Neubauten ist der Abbruch der bestehenden Gebäude zwingend.

zu 2.2 "Neubauten"

Der Rahmen für die Grundmasse ist in der BZO festgelegt. Diese werden für jeden im Situationsplan näher definierten Baubereich spezifisch festgelegt.

Auf das Dachgeschoss wird zu Gunsten eines dritten Vollgeschosses verzichtet. In den Konkurrenzverfahren wurde nachgewiesen, dass dies zu einer besseren Lösung als mit der Regelung "2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss" führt. Die Gebäudehöhe ergibt sich aufgrund § 279 PBG (Bruttogeschosshöhe von 3.3 m pro Vollgeschoss und zusätzlich 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses).

Es sind keine Mehrhöhen-/Mehrlängenzuschläge zu beachten.

Mantellinien (Baubereiche)

Die Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Mantellinien erstellt werden. Die Abmessungen der Baubereiche orientieren sich am Leitbild. Es wird ein – angesichts des langfristigen Umsetzungsprozesses – ausreichender Projektierungsspielraum eingeräumt (§ 83 Abs. 2 PBG). Gleichzeitig wird mit der Festlegung der Baubereiche der Freiraum definiert. Diese Mantellinien gehen anderen Abstandsvorschriften vor (z.B. Wegabstand § 265 PBG zu arealinternem Fussweg).

Bei den Eingangsbereichen der Gebäude dürfen Vordächer und Windfänge ausserhalb der Mantellinien platziert werden.

Mantellinien und Neubauten
gemäss Leitbild



Zwingende Mantellinien

Die zwingenden Mantellinien sind auf der gesamten realisierten Gebäudehöhe einzuhalten. Lagemässig wird ein Anordnungsspielraum von 1 Meter ermöglicht. Während im Baufeld GEbW bereits ein Projekt besteht, ist auf den anderen Baufeldern die Bebauungsidee aus der ersten Wettbewerbsstufe nicht in der erforderlichen Tiefe überprüft worden. Deshalb ist auch hier ein angemessener Projektierungsspielraum zwingend.

Anzahl Bauten

Die Anzahl der Bauten pro Baufeld ist nicht festgelegt, d.h. insbesondere in den Ecksituationen ist eine Gliederung in zwei Baukörper möglich.

zu 2.3 "Unterirdische
Gebäude"

Unterirdische Gebäude, namentlich Tiefgaragen, dürfen grundsätzlich auf der gesamten Grundstücksfläche erstellt werden. Ausgenommen bleiben die im Plan bezeichneten Flächen des Wohnparks, welche nur zu 30% unterbaut werden dürfen. Dabei sind die Anforderungen an die Versickerung im Bereich der Wohnparks einzuhalten.

Zur Erreichung einer hohen Aussenraumqualität sind die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen idealerweise innerhalb der Gebäudevolumen anzulegen.

zu 2.4 "Besondere
Gebäude"

Besondere Gebäude (z.B. Veloabstellplätze etc.) sind grundsätzlich im Rahmen von Art. 73 BZO zugelassen. Die Anordnung und der Umfang (gesamte Grundfläche der besonderen Gebäude max. 10% der massgeblichen Grundstücksfläche oder insgesamt nicht grösser als 50 m²) richten sich nach dem Leitbild.

zu 2.5 "Gewachsener
Boden"

Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden, gewachsenen Boden verbindlich festzulegen. Die Festlegung erfolgt anhand des heutigen Terrainverlaufs.

zu 2.6 "Dach"

Gestützt auf die Umschreibung der QEZ Talgut steht die Erstellung von flach geneigten Satteldächern im Vordergrund. Namentlich bei Gebäudeteilen mit Terrassen und den abgewinkelten Gebäudeteilen (Stufe in der Geschossigkeit) können aber auch Flachdächer erstellt werden.

Eine nachhaltige Energieversorgung ist Gebot der Stunde. Folglich werden Anlagen zur Nutzung von alternativen Energien (z.B. Sonnenenergie) grundsätzlich zugelassen.

Die gestalterische Beurteilung der Dachform und der Anlagen zur Nutzung von alternativen Energien erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

zu 2.7 "Baulinien"

Die Baulinien im Gestaltungsplangebiet werden parallel zum Gestaltungsplan revidiert. Mit der Bestimmung im Gestaltungsplan soll sichergestellt werden, dass auch vor dem Abschluss des Baulinienverfahrens Bauten realisiert werden können, die die Baulinien überstellen.

zu 2.8 "Erweiterung Bau-
bereich Zwinglistrasse
Nord"

Das Areal des Busdepots soll mittelfristig umgenutzt werden. Allenfalls ergibt sich eine gemeinsame Überbauung respektive eine Vergrösserung des Baufeldes nördlich der heutigen Zwinglistrasse. Die Option einer Nutzung des Grundstückes bis zur Zonengrenze soll offen gehalten werden.

Option Zwinglistrasse am nördlichen Rand der Grundstücke WGT



zum Lärmschutz

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Bei der Liegenschaft Deutweg 23 sind die Immissionsgrenzwerte überschritten. Sanierungspflichtig ist grundsätzlich die Strasseneigentümerin (Kanton Zürich resp. Stadt Winterthur). Aufgrund der knappen Platzverhältnisse ist die Realisierung einer Lärmschutzmassnahme im Ausbreitungsweg jedoch ausgeschlossen. Im Rahmen eines Ersatzbaus sind Massnahmen am Gebäude umzusetzen (lärmabgewandte Situierung der lärmempfindlichen Räume).

3.3 Nutzung (Kap. 3)

zu 3.1 "Bauliche Dichte"

In der rechtskräftigen Bauordnung ist in der Quartiererhaltungszone keine bauliche Dichte festgelegt. Mit dem Gestaltungsplan wird neu die maximale bauliche Dichte festgelegt und zwar mit dem Instrument der Ausnützungsziffer gemäss Planungs- und Baugesetz. Die heutige Dichte über das gesamte Gebiet entspricht einer Ausnützungsziffer (AZ) von rund 55% (0.55).

Es wird eine einheitliche Dichte von 100% (1.0) über die gesamte Quartiererhaltungszone (Gleichbehandlung aller Bauträgerinnen) festgelegt. Die Bemessung erfolgt aufgrund des Richtprojektes. Für Nutzungen die der Quartierversorgung dienen, wie Kinderhort, Spitexeinrichtungen, Quartiertreffpunkt, Läden usw., wird ein Bonus von 5% gewährt.

| | Grundstücksfläche heute m2 | Grundstücksfläche künftig m2 | Gestaltungsplan | |
|--|-------------------------------|---------------------------------|-----------------|----------------------------|
| | | | AZ | Geschossfläche (aGF) m2 |
| Wohnbaugenossenschaft Talgut | 13'817 | 13'817 | 1.0 | 13'817 |
| GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur | 9'108 | 9'609 | 1.0 | 9'609 |
| Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur | 7'803 | 8'232 | 1.0 | 8'232 |
| HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur | 9'182 | 9'688 | 1.0 | 9'688 |
| Total | 39'910 | 41'346 | 1.0 | 41'346 |

Nutzungstransfers

Nutzungstransfers unter den Bauträgerinnen sind im Rahmen der PBG-Vorschriften zulässig, werden jedoch auf maximal 25% begrenzt, um eine örtlich zu starke Konzentration zu vermeiden.

zu 3.2 "Nutzweise"

Es gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung, d.h. zulässig sind Wohnungen, nicht störende Gewerbe sowie Läden und Gaststätten zur Quartierversorgung. Das Richtprojekt sieht 100% Wohnen vor.

Preisgünstiger Wohnungsbau

Die vier Bauträgerinnen fördern den nachhaltigen und preisgünstigen Wohnungsbau.

3.4 Freiraum (Kap. 4)

zu 4.1 "Grundsatz"

Zentrales Anliegen ist eine gute Qualität der Aussenräume; einerseits in Bezug auf eine sorgfältige Materialisierung und Pflanzenwahl, andererseits auf die gestalterischen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Aussenraumtypen – sie sind ein wichtiger Teil des städtebaulichen Konzepts.

Die Bestimmungen und das Leitbild liefern wichtige Eckwerte und Anhaltspunkte für die beiden Typen "Wohnpark" und "Wohnstrasse".

zu 4.2 "Wohnstrassen"

Die Wohnstrassen dienen hauptsächlich den Anwohnern als Aufenthaltsort, Treffpunkt und Begegnungsraum. Assoziationen wie Innenhof oder Platz sind hier anzusiedeln. Von Notdiensten sowie für Unterhalts- und Umzugszwecke dürfen die Wohnstrassen befahren werden.

Falls Kleinbauten für die Veloparkierung oder andere Objekte in die Wohnstrassen integriert werden, dürfen sie die räumliche Einheit nicht beeinträchtigen. Den privaten Aussenräumen ist in geeigneter Art Rechnung zu tragen, so dass keine weiteren Abgrenzungsmassnahmen vonnöten sind. Die Materialisierung ist auf das breite Nutzungsspektrum hin auszulegen.

Auf der Parzelle Kat. Nr. 7/1420 besteht ein mit Baubewilligung vom 28. April 1998 bewilligter gedeckter Autoabstellplatz. Die Zufahrt zur Parzelle Kat. Nr. 7/1420 wie auch die Wendemöglichkeit bleibt gewährleistet.

zu 4.3 "Wohnparks"

Die Grosszügigkeit und Durchgängigkeit des Grünraums ist von hoher Bedeutung. Private Aussenräume und die Versickerung sind sorgfältig in den Gesamtraum zu integrieren, so dass keine Zerstückelung des Grünraums entsteht. Die Wohnparks bilden in ihrer Gesamtheit das grüne Grundgerüst und sind als solches wahrzunehmen.

Bei der Berechnung der erforderlichen Spiel- und Ruheflächen nach Art. 74 BZO wird die Fläche des Spielplatzes Kat. Nr. 1421 und das "Lindenplätzli" angerechnet.

zu 4.4 "Bepflanzung"

Die Bepflanzung trägt auf massgebliche Weise das Aussenraumkonzept: Grosskronige Bäume setzen den räumlichen Akzent und gliedern die Aussenräume über den gesamten Bereich. Sie schaffen mit Wiedererkennungswert ein robustes Grundgerüst. Anders wirken die Sträucher in den Wohnparks: sie schaffen – wo nötig und gezielt eingesetzt – einen privaten Aussenraum, halten aber gleichzeitig die Wohnparks offen. Sie entstammen dem Artenspektrum aus Quartierbepflanzung und spielen mit Überraschungseffekten durch den Kontext und spezielle Erscheinungen.

Der Baum auf dem Quartierplatz, sogenannte "Schützenlinde", ist zu erhalten, fachgerecht zu unterhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen.

3.5 Gestaltung (Kap. 5)

zu 5.1 "Grundsatz"

Der Gestaltungsgrundsatz gemäss Art. 38 Abs.1 BZO wurde im Rahmen der Konkurrenzverfahren für die Neuüberbauung umgesetzt. Das Richtprojekt des Teams M. Sik und w+s Landschaftsarchitekten erfüllt die Gestaltungsvorschrift grundsätzlich. Mit dem Leitbild und den Bestimmungen des Gestaltungsplans wird diese Qualität definiert.

Die Projekte haben zudem die übrigen Anforderungen einer Arealüberbauung zu erfüllen. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind namentlich die kubische Gliederung im Detail, der architektonische Ausdruck der Gebäude, die Wohnlichkeit und Wohnhygiene, die Versorgungs- und Entsorgungslösung sowie Art und Grad der Ausrüstung zu beurteilen.

zu 5.2 "Leitbild"

Zur Vereinfachung des Vollzugs gilt als Beurteilungsstandard das Richtprojekt. Allfällige Verbesserungen - namentlich Ergebnisse aufgrund von Konkurrenzverfahren nach SIA-Norm 142 - sind zu unterstützen, Verschlechterungen abzulehnen.

zu 5.3 "Wettbewerbsverfahren"

Die Überbauungs- und Freiraumkonzeption basiert auf den beschriebenen Wettbewerbsverfahren. Im Baubereich nördlich der Weberstrasse / Talgutstrasse ergeben sich aufgrund des noch nicht festgelegten Umgangs mit der Zwinglistrasse verschiedene Optionen für die Überbauung und den Freiraum. Um die hohe Qualität sicherzustellen, ist eine Bearbeitung durch das Siegerteam zweckmässig, andernfalls ist ein Konkurrenzverfahren für diesen Bereich durchzuführen.

3.6 Verkehrserschliessung (Kap. 6)

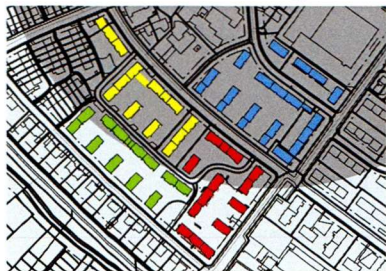
zu 6.1 "Fussverkehr"

Die allgemein zugänglichen Fusswegverbindungen sind gemäss den schematischen Angaben im Situationsplan anzulegen. Die Zugänglichkeit der einzelnen Wegverbindungen ist mittels Dienstbarkeit (inkl. Kostenregelung) zu sichern.

zu 6.2 "Veloverkehr"

Aufgrund der guten Lage in der Velostadt Winterthur sind genügend Velo-Abstellplätze zu schaffen. Zur Zeit ist die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich von 1997 massgebend.

zu 6.3 "Motorfahrzeuge"



Mobilitätskonzept

zu 6.4 "Umgestaltung Zwinglistrasse"

Die Sammel- und Quartierstrassen sind genügend ausgebaut.

Die Anzahl Abstellplätze errechnet sich aufgrund der jeweils gültigen Parkplatzvorschriften (kommunale Parkplatzverordnung, Wegleitung Baudirektion, Planungs- und Baugesetz). Das Gebiet ist der Güteklasse B (dunkelgrau) resp. C (hellgrau) zugeordnet. Gemäss Dienstanweisung des Stadtrates betreffend Berechnung Parkplatzbedarf im Baubewilligungsverfahren vom 2. Februar 2011 ist für die Wohnnutzung der Grenzbedarf gemäss Wegleitung von 1 PP/80 m² massgebliche Geschossfläche anzuwenden. In der Güteklasse B wird höchstens der Mittelwert (Minimum / Maximum Reduktion) der Wegleitung bewilligt. In der Güteklasse C gilt dieser als Richtwert.

Es sind Tiefgaragen zu erstellen. Die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze für Besucher dürfen jedoch oberirdisch erstellt werden.

Sofern die Minimalanzahl von Auto-Pflichtabstellplätzen reduziert werden soll, ist ein funktionierendes Mobilitätskonzept zu erstellen. Dabei ist insbesondere zu vermeiden, dass Parkausweichverkehr auf dem öffentlichen Grund und in benachbarte Areale entsteht.

1. **Mobilitätskonzept:** Plausible Herleitung und theoretischer Nachweis, warum weniger Parkplätze beansprucht werden und Massnahmen wie dies sichergestellt werden kann.
2. **Monitoring:** Praktischer Nachweis, dass die Aussagen im Mobilitätskonzept auch zutreffen.
3. **Massnahmen** bei Zielverfehlung: Eingriffsmöglichkeiten, sofern das Mobilitätskonzept nachgebessert werden muss.

Die Umgestaltung der Zwinglistrasse mit oder ohne Verlegung ist eine Chance für die Quartieraufwertung. Es muss jedoch die Erschliessung mit Leitungen sowie die Zufahrt zu den weiteren Bereichen des Gebietes gewährleistet sein. Die Entwidmung der Strasse verlangt einen entsprechenden formalen Entscheid ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens. Die Werkleitungen können grundsätzlich umgelegt werden. Es muss eine Regelung der Kostentragung und der Leitungsbaurechte mit den Stadtwerken getroffen werden. Der Brandschutz kann anstelle von Hydranten im öffentlichen Grund auch über entsprechend dimensionierte, private Anschlussleitungen mit Hydrantenanlagen erfolgen. Sofern die Verbindung unterbrochen wird, ist ein Wendebereich am Ende der Sackgasse einzurichten. Das Verkehrsregime (z.B. Begegnungszone) ist im Rahmen des Strassenprojekts festzulegen und entsprechend zu verfügen.

3.7 Ver- und Entsorgung (Kap. 7)

zu 7.1 "Grundsatz"

Die Erschliessung mit Kanalisation, Wasser und Elektrizität hat gemäss den konzeptionellen Vorgaben in Absprache mit den einzelnen Werken zu erfolgen.

zu 7.2 "Entwässerung"

Für das Entwässerungskonzept ist der GEP massgebend. Mit den Bestimmungen werden insbesondere die Randbedingungen für die Versickerung gesetzt.

zu 7.3 "Energiehaushalt"

Die Energieeffizienz, die Funktionalität der Fassaden und die Bauökologie werden unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit gemäss den zum gegebenen Zeitpunkt geltenden Anforderungen an Arealüberbauungen (z.B. Dienstanweisung des Stadtrates) optimiert. Bei der konkreten Anwendung des Standards, insbesondere auch im Falle von Aktualisierungen des Standards, muss bei einem Zielkonflikt zwischen "Energieeffizienz" und "preisgünstiges Wohnen" eine einzelfallweise Abwägung erfolgen. Es sind die insgesamt zweckmässigsten Massnahmen festzulegen.

Bei Bestandsbauten hat der Nachhaltigkeitsaspekt Gesellschaft (Erhaltung von Bauten) Vorrang. Bei diesen Bauten müssen die gesetzlichen Vorschriften für die Regelbauweise eingehalten werden.

Um die Effizienz des öffentlichen Wärmeverbundes zu gewährleisten, wird gestützt auf § 295 Abs. 2 PBG eine Anschlusspflicht formuliert. Die wirtschaftliche und technische Gleichwertigkeit wird gestützt auf § 295 Abs. 2 PBG und der jeweils aktuellen Praxis des AWEL beurteilt (z.B. Gemeindedoku Energie Nr. 11 "Anschlusspflicht an Wärmeverbunde"). Die Details zur Erschliessung (z.B. Umformerstation) sind ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens zu regeln.

3.8 Inkrafttreten (Kap. 8)

Die erfolgreiche Umsetzung des Gestaltungsplans bedingt neben den baurechtlichen Vorschriften auch die Neuregelung der Landeinteilung und der Erschliessung. Damit der private Gestaltungsplan Quartier Talgut in Kraft tritt, muss deshalb der Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag beurkundet sein. Bedingung für das Inkrafttreten des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags ist wiederum die rechtskräftige Entwicklung der entsprechenden öffentlichen Strassen und Wege (respektive deren Umlegung in einem Verfahren nach Strassen-gesetz).

Zudem ist das Inkrafttreten des Gestaltungsplans an die rechtskräftige Genehmigung der Revision der Baulinien innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans gekoppelt.

4. Sozialverträglichkeit

4.1 Bestehender Zustand

Eigentumsverhältnisse

Die genossenschaftlich finanzierte Siedlungsform - die das Bild Winterthurs als Arbeiterstadt prägte - konnte sich im Gestaltungsplangebiet halten.

Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GEbW)

Die GEbW wurde 1871 von der Hülfs-Gesellschaft zusammen mit Industriellen aus Winterthur ohne Gewinnabsichten gegründet. Der ursprüngliche Zweck war die Linderung der damals vorherrschenden Wohnungsnot sowie das Anbieten von günstigen Wohnungen für die Arbeiterschaft. Der heutige Zweck ist das Erstellen, Vermieten und Verkaufen von erschwinglichen und nach ökologischen Prinzipien gestalteten Familienwohnungen. Ein Teil des Portfolios dient dem sozialen Wohnungsbau. Mieten von finanziell und sozial schwach gestellten Familien werden aktiv subventioniert. Die GEbW ist nur im Raum Winterthur tätig.

Wohnbaugenossenschaft Talgut (WGT)

Die Wohnbaugenossenschaft Talgut wurde im Jahre 1944 gegründet. Sie ging aus der Gewerkschaft SMUV hervor. Die Genossenschaft verfügt über 256 Wohnungen. Die erste Baueinheit befindet sich im Planungssperimeter; alle anderen Wohnungen befinden sich ebenfalls zentral auf dem Gemeindegebiet Winterthur. Vom Gründungszweck der Genossenschaft - preisgünstiger Wohnraum für alle bereitzustellen - soll auch bei Erneuerungsbauten nicht abgewichen werden.

HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

Die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur wurde 1923 als gemeinnützige Wohnbau-Genossenschaft gegründet. Sie verfügt heute über 1'793 Wohneinheiten, davon 245 Einfamilienhäuser. Die frühere Ausrichtung auf traditionelle Familien ist aufgrund gesellschaftlicher und sozialer Entwicklungen vielfältiger geworden. Deshalb bietet die HGW preisgünstigen Wohnraum für einen Mix verschiedener Zielgruppen an. Um auch im Alter den Verbleib ihrer Mieter im Quartier zu sichern, ist die HGW auch bei Renovierungen bestrebt, in ihren grösseren Überbauungen auch alters- und behindertengerechte sowie besonders günstige Wohnungen anzubieten. Die Wohnungen werden jeweils wärmetechnisch saniert.

GWG Gemeinnützige
Wohnbaugenossenschaft
Winterthur

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Eine Erneuerung der Siedlung Talgut steht in den nächsten Jahren nicht zur Diskussion.

Eigenheiten des Gebiets

Es können folgende Eigenheiten des Gebietes festgehalten werden:

Bausubstanz

Die Bauten wurden 1948/1949 erstellt. Bis auf die Bauten der GWG, welche erst kürzlich erneuert wurden, sind alle erneuerungsbedürftig. Aufgrund der Machbarkeitsstudie des Büros Beat Rothen Architektur GmbH ist zur wirtschaftlichen Erstellung von Ersatzbauten eine bauliche Dichte von rund $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erforderlich.

Schutzobjekte

Es sind keine Schutzobjekte (Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen oder sozialen Epoche) vorhanden. Die Siedlung ist dem Gartenstadtideal recht nahe. Die Mehrfamilienhäuser weisen flache Satteldächer auf, stehen parallel oder senkrecht zu den Strassen und zwischen den langen, schmalen Baukuben befinden sich offene Freiräume.

Mieterstruktur

Die Mieterstruktur in den Überbauungen der vier Bauträgerinnen ist grundsätzlich ähnlich. Einige typische Merkmale:

- viele langjährige Mieter (rund 2/3)
- hoher Anteil an Zweipersonenhaushalten (rund 1/3 bis 1/2)
- mässiger Anteil an Familien mit Kindern (rund 1/3 bis 1/2)
- hoher Anteil an Menschen über 65 Jahre, davon zahlreiche alleinstehend (rund 1/3 bis 1/2)

Umwelteinflüsse

Das Gebiet liegt abseits der Hauptverkehrsstrassen (geringe respektive stadtübliche Lärm- und Luftbelastung). Es sind keine Belastungen des Bodens bekannt.

Ausstattung

Es ist einerseits eine kleine Grünanlage (Ruheplatz mit Baum) sowie andererseits ein Kinderspielplatz vorhanden. Beide Anlagen sind im Eigentum der Stadt Winterthur.

Weiter bestehen zahlreiche Fahrzeugabstellplätze im Aussenraum. Lediglich bei der Überbauung der GWG wurde eine Tiefgarage erstellt.

| | |
|--|--|
| Erholung | <p>Das Gebiet liegt nur 10 Gehminuten von der Altstadt entfernt, Schulen liegen in unmittelbarer Umgebung, das Naherholungsgebiet des Eschenbergs ist in kurzer Distanz erreichbar. Das Gebiet bildet eine attraktive Wohngegend. Das Quartier wird durch die weitläufigen, fließenden Aussenräume geprägt. Insbesondere im Bereich der GEbW scheinen diese jedoch überdimensioniert und sind unbelebt.</p> |
| Erschliessung | <p>Das Gebiet ist durch alle Verkehrsträger (Fussverkehr, Veloverkehr, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr) genügend erschlossen.</p> |
| Heutige Wohnungen | <p>Die heutigen Wohnungen weisen einen hohen Sanierungsbedarf, einen hohen Energieverbrauch sowie Grundriss- und Erschliessungsprobleme auf. Zudem sind sie nicht behindertengerecht und es fehlen Alterswohnungen.</p> <p>Die GEbW vermietet 48 Wohnungen (16 4-4.5 Zimmerwohnungen mit 72 m² und 32 3-3.5 Zimmerwohnungen mit 53 m²).</p> <p>Die WGT vermietet 80 Wohnungen (26 4 Zimmerwohnungen mit rund 75 m², 48 3-3.5 Zimmerwohnungen mit rund 64 m² und 6 2.5 Zimmerwohnungen mit rund 64 m²).</p> <p>Die HGW vermietet 63 Wohnungen (14 4 Zimmerwohnungen mit rund 82 m², 45 3 Zimmerwohnungen mit rund 63 m² und 4 2 Zimmerwohnungen mit 53 m²).</p> <p>Die GWG vermietet 69 Wohnungen (4 5.5 Zimmerwohnungen mit rund 110 m², 6 4.5 Zimmerwohnungen mit rund 105 m², 30 4 Zimmerwohnungen mit rund 70 m², 16 3.5 Zimmerwohnungen mit rund 65 m² und 13 3 Zimmerwohnungen mit 55 m²).</p> |
| Heutige Betriebe der Quartiersversorgung | <p>Innerhalb des Bezugsgebietes bestehen keine Betriebe, die der Versorgung des Quartiers dienen. Massnahmen zur Schaffung von provisorischen Ersatzräumen und die Ordnung der Ersatzbeschaffung entfallen.</p> |

4.2 Folgen der Erneuerung

Die Folgen der Erneuerung auf die Eigenheiten des Gebietes werden wie folgt abgeschätzt:

| | |
|----------------------|---|
| Bausubstanz | Mit der etappenweisen Erneuerung kann die Bausubstanz umfassend und damit wirtschaftlich erneuert werden. Es werden Neuüberbauungen ermöglicht, die den geänderten gesellschaftlichen Umständen und den neuen Anforderungen an den Energiehaushalt gerecht werden. Den einzelnen Bauträgerinnen steht aber auch die Erhaltung und beschränkte Erweiterung der heutigen Bauten offen. |
| Quartiererhaltung | Die Erhaltung der Siedlungs- und Freiraumstruktur wird mittels des privaten Gestaltungsplans Quartier Talgut sichergestellt. |
| Bevölkerungsstruktur | <p>Die Zielgruppen sind Haushalte mit Kindern und 1- bis 2-Personenhaushalte. Um der steigenden Lebenserwartung Rechnung zu tragen, sollen Kleinwohnungen möglichst altersgerecht ausgestaltet sein (hindernisfrei, Lift).</p> <p>Ausserdem sollen den Bewohnenden gemeinschaftliche Einrichtungen und quartierbezogene Infrastrukturen (Kindergärten, Kinderkrippen, Pflegewohnungen und Ähnliches) angeboten werden.</p> <p>Das Wohnungsangebot richtet sich an 75% der Bevölkerung. Nicht nur finanziell oder sozial Schwächere (tiefe Einkommen, Studierende, Migranten, Menschen mit Einschränkungen) sollen eine Wohnung finden, sondern auch der breite Mittelstand.</p> |
| Umwelteinflüsse | Durch die Neuüberbauung respektive die Sanierung der Bauten kann die Energiekennzahl pro m ² massiv (über 50%) gesenkt werden. |
| Ausstattung | <p>Die Grünanlage und die sogenannte „Schützenlinde“ bleiben erhalten. Ebenfalls erhalten bleibt der Spielbereich. Anstelle des Salomon-Bleuler-Weges wird ein Grünkorridor geschaffen. Insgesamt erhöht sich die Aufenthaltsqualität und der Aussenraum wird belebt.</p> <p>Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze im Aussenraum kann abgebaut werden (nur noch Besucher- und Kundenparkplätze).</p> |
| Erschliessung | Das Gebiet bleibt durch alle Verkehrsträger (Fussverkehr, Veloverkehr, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr) genügend erschlossen. |

Raumplanerische Ziele

Die Qualität der Siedlung wird gesamthaft verbessert. Durch die massvolle Verdichtung wird dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden nachgelebt.

4.3 Flankierende Massnahmen

Wohnungen

Es werden Wohnungen im Zuschnitt der heutigen Bedürfnisse geschaffen. Das angemessene Angebot kann aus heutiger Sicht wie folgt umrissen werden (nicht bindend für die spätere Projektierung):

- 2.5 Zimmerwohnungen rund 60 - 70 m² (Anteil 10-15%)
- 3.5 Zimmerwohnungen rund 80 - 90 m² (Anteil 35-40%)
- 4.5 Zimmerwohnungen rund 100 - 110 m² (Anteil 40-45%)
- 5.5 Zimmerwohnungen rund 110 - 120 m² (Anteil 5-10%)

Die gesellschaftliche Struktur kann durch die vier Bauträgerinnen langsam und behutsam den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Die ökologisch und ökonomisch zwingenden und zweckmässigen Veränderungen sind möglich.

Vorgehen zum Schutz der Mieter

Im Rahmen der Umsetzung der Erneuerung werden die jeweiligen Grundeigentümerinnen folgende Massnahmen umsetzen:

Ersatzmassnahmen bei
Gebäudeabbrüchen

Vor Beginn des Abbruchs bestehender Wohnräume werden alle zumutbaren Anstrengungen zur Beschaffung oder Vermittlung von geeigneten Ersatzräumen für die betroffenen Mieter vor-gekehrt und diese werden rechtzeitig über die Sanierung und die Massnahmen orientiert. Bei der Vermietung werden sich die Bauträgerinnen gegenseitig unterstützen. Mieter aus den zu sanierenden Bauten geniessen einen Vorzug bei allen vier Bau-trägerinnen.

Bevorzugung bisherige Mieter bei
Neubauten

Bei der erstmaligen Vermietung der Neubauten werden die Wohnräume vorab den bisherigen Mietern angeboten.

5. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

| | |
|---------------|--|
| Städtebau | Es wird sichergestellt, dass die in den Konkurrenzverfahren ermittelte, städtebaulich hochstehende Lösung realisiert werden kann und gleichzeitig eine neue Identität für das Quartier entsteht. Als gleichwertige Option bleibt die Erneuerung der heutigen Bauten. |
| Nutzung | Das heutige Angebot von preisgünstigen Wohnungen wird erhöht. Die Mieten der transformierten Gartenstadtsiedlung sind zwar höher als Wohnungen in den aktuell effizientesten Bebauungen - in der Regel fünf- bis siebengeschossige Punkt- resp. Zeilenhäuser - sie weisen dafür einen ausserordentlich hohen Wohnwert auf. |
| Freiraum | Mit dem Freiraumkonzept wird ein tragfähiges Grundgerüst für das Gebiet und dessen Gestaltung geschaffen und so ein konsistenter Zusammenhang gesichert. |
| Erschliessung | Die Erschliessungsflächen werden minimal gehalten. Die erhöhte Nutzung führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen. Dieses ist im Vergleich mit dem Gesamtverkehrsaufkommen aber von untergeordneter Bedeutung. |
| Umwelt | Die erhöhte bauliche Dichte an dieser gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage leistet einen Beitrag zur Verdichtung und damit zur Verminderung der Zersiedelung und der Umweltbelastung. |
| Etappierung | Es ist eine Etappierung möglich, die eine unabhängige Entwicklung durch die vier Bauträgerinnen ermöglicht und keine Sachzwänge, z.B. für einen Abbruch von Gebäuden, erzeugt. |



Quartier Talgut

Bericht Mitwirkung

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG

Einwendungen zum
privaten Gestaltungsplan Talgut

Inhalt

| | |
|-----------------|----|
| 1. Einleitung | 3 |
| 2. Einwendungen | 4 |
| 3. Vorprüfung | 13 |

1. Einleitung

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG vom 16. November 2012 bis 22. Januar 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich die Bevölkerung zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.

Gleichzeitig lag die Vorlage zur Revision und Aufhebung von Verkehrsbaulinien an der Talgut- und Zwinglistrasse (Teil Ost) sowie am Verbindungsweg Kat. Nr. 7/1438 auf.

Weiter wurde die Aufhebung des Salomon-Bleuler-Weges, des Verbindungsweges Kat. Nr. 7/1427 zur Mattenbachstrasse sowie des östlichen Teils der Zwinglistrasse, zwischen der Talgutstrasse und dem Verbindungsweg Kat. Nr. 7/1438 informell publiziert. Dieses Verfahren stützt sich auf § 38 Strassengesetz. Die Aufhebung der Strassen und Wegflächen ist durch den Grossen Gemeinderat zu beschliessen und tritt erst in Kraft, wenn der private Gestaltungsplan „Quartier Talgut“ rechtskräftig ist.

Einwendungen

Innert der Auflagefrist sind 4 Schreiben mit insgesamt 12 Einwendungen eingegangen.

Vorprüfung

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2012 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur Vorlage Stellung genommen.

Eingehende Prüfung

Sämtliche Einwendungen und Anträge zum Gestaltungsplan, zur Strassenentwidmung und zur Baulinienvorlage wurden gesamthaft eingehend geprüft. Der vorliegende Bericht umfasst nur die Einwendungen zum Gestaltungsplan.

Soweit sich die Stadtbehörde und die Grundeigentümerinnen betreffend Gestaltungsplan der Meinung der EinwenderInnen und der Vorprüfungsbehörde ganz oder teilweise anschliessen konnten, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wird ein Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag erarbeitet. Die einzelnen Anträge im Einwendungsverfahren betreffen teils auch Festlegungen in diesem Vertrag. Zudem erfolgte im Zeitraum des Mitwirkungsverfahrens die Ämtervernehmlassung in der Stadt Winterthur. Diese Einwendungen werden im entsprechenden Verfahren behandelt.

2. Einwendungen

Antrag 1 Verzicht auf Gestaltungsplan

Aus städtebaulich-architektonischer Sicht ist auf den Gestaltungsplan über das ganze Gebiet aus der Sicht eines Einwenders zu verzichten, da das Grundkonzept der Neuüberbauung erst in zwanzig bis vierzig Jahren sichtbar wird. Es ergibt keinen Sinn, die Bauträgerinnen, namentlich die ohne Erneuerungsabsichten, auf diesen Zeitraum hinaus durch Mantellinien und Gebäudehöhen auf eine Projektvariante einzuschränken, die den Abbruch praktisch aller Gebäude erzwingt.

Die möglichen Zwischenstände mit Ausnahme der ersten und möglicherweise der letzten, stimmen zudem nicht mit den Bau- und Etappierungsabsichten der Bauträgerinnen überein.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Gebäude im Talgut sind erneuerungsbedürftig und alle vier Bauträgerinnen beschäftigen sich mit der Erneuerung ihrer Liegenschaften. Gerade weil die Bauträgerinnen nicht gleichzeitig ihre Überbauungen erneuern und die baurechtlichen Randbedingungen heute nicht eindeutig sind, ist ein gemeinsames Gesamtkonzept erforderlich. Die Bauträgerinnen haben sich auf die gewählte Konzeption, das Resultat eines Wettbewerbsverfahrens, geeinigt.

Die bestehenden Bauvorschriften sind wenig präzise und lassen der Baubehörde viel Spielraum. Sie erlauben den Abbruch und Neubau oder Erweiterungsbauten. Würden die Bestimmungen der Bauordnung unverändert bleiben, wäre es kaum vermeidbar, dass die Einheit des Quartiers mit der Zeit verloren ginge. Jede Grundeigentümerin könnte ihre eigenen Ideen im Rahmen der alten Bauordnung verwirklichen. Je nach Zusammensetzung der zukünftigen Baubehörde könnten sehr unterschiedliche Auslegungen erfolgen.

Die Erneuerung von bestehenden Bauten bleibt möglich. Die Mantellinien und Baubestimmungen sind so ausgelegt, dass ein genügender Projektierungsspielraum verbleibt. Die dargestellten Zwischenstände dienen der Darlegung der Flexibilität und decken sich nicht mit den aus heutiger Sicht absehbaren Etappen. Die konkrete Entwicklung der Projekte obliegt den einzelnen Bauträgerinnen und die Stadt als Baubehörde sorgt dafür, dass im Detail eine gute Einordnung erfolgt.

Antrag 2
Erneuerung statt Abbruch
der Bauten

Ein Einwender beantragt zu prüfen, ob Alternativen zum geplanten gestaffelten Abbruch und einer Neuüberbauung des gesamten Quartierteils bestehen. Auch wenn die heutigen Wohnungen nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, schätzen viele Mieterinnen und Mieter, vor allem solche mit schmalen Budget – wie Ein- und Zwei-Elternfamilien und ältere Menschen – günstige Mieten, ihre Gärten und die gewachsene Struktur des Quartiers.

Entscheid

Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung

Die Grundeigentümerinnen haben die Erneuerung der Bauten im Vorfeld geprüft. Eine Totalsanierung der Häuser kostet nicht wesentlich weniger als Ersatzneubauten, die Mietzinsen kämen auf ein ähnliches Niveau zu stehen wie bei Neubauten. Bei gleichem Volumen ist eine Sanierung sogar teurer. Die Vermietbarkeit und die soziale Durchmischung würden sich dadurch weiter verschlechtern. Mit Ersatzneubauten oder Erweiterungsbauten kann günstiger Wohnraum geschaffen werden, der z.B. für Familien wieder attraktiv ist.

Die Bestimmungen des Gestaltungsplanes lassen zudem beide Optionen "Abbruch/Neubau" oder "Erneuerung der Bestandesbauten" offen (vgl. Ziffern 2.1 und 2.2).

Antrag 3
Günstige Ersatzbauten

Ein Einwender beantragt, dass falls Ersatzneubauten erstellt werden, darauf geachtet wird, dass möglichst günstig gebaut wird und die Mietzinse nicht durch zu hohen Standard (beispielsweise Tiefgaragen, behindertengerechtes Bauen, grosse Wohnungsgrundrisse, mehrere Nasszellen pro Wohnung) unnötig erhöht werden. Auch im Falle von Erneuerung von Bestandesbauten soll durch entsprechende Planung darauf geachtet werden, günstigen Wohnraum zu erhalten.

Entscheid

Der Antrag ist soweit möglich berücksichtigt.

Begründung

Die Bauträgerinnen sind gemäss ihren Statuten dem preisgünstigen Wohnungsbau verpflichtet. Der preisgünstige Wohnungsbau ist auch in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes umschrieben (u.a. Ziffern 1.1 und 3.2). Der Standard der Wohnungen ergibt sich einerseits aus den gesetzlichen Vorgaben (u.a. Pflicht zu unterirdischer Parkierung, behindertengerechtes Bauen, Energievorschriften), welche zwingend einzuhalten sind und mit dem Gestaltungsplan nicht ausser Kraft gesetzt werden können. Im Gestaltungsplan werden keine verteuernenden Bestimmungen getroffen. Bezüglich der Energievorschriften ist sogar ausdrücklich die Beachtung des Zieles des preisgünstigen Wohnungsbaus festgeschrieben.

Andererseits können die Grundeigentümerinnen den Ausbaustandard der Wohnungen selber bestimmen. Alle Bauträgerinnen verfügen über eine Strategie für den Unterhalt und die Erneuerung ihres Gebäudebestandes. Diese Strategie zielt darauf ab, den Wert der Liegenschaften so zu sichern, dass langfristig günstige Mieten möglich sind. Die Grundeigentümerinnen entscheiden eigenständig, welcher Standard im Detail angemessen ist.

Antrag 4
Anteil subventionierte
Wohnungen

Ein Einwander beantragt den im Punkt 1.1. festgehaltenen Zweck "Erhaltung der Nutzungsstruktur - Wohnungen zu günstigen Mietpreisen" durch die Festlegung eines Mindestanteils an subventionierten Wohnungen (ein Drittel) sicherzustellen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Bauträgerinnen sind gemäss ihren Statuten und auch gemäss den Bestimmungen des Gestaltungsplanes zum preisgünstigen Wohnungsbau verpflichtet. Ob subventionierte Wohnungen erstellt werden und welchen Anteil diese umfassen, ist den einzelnen Bauträgerinnen zu überlassen.

Die subventionierten Wohnungen werden vergünstigt dank Darlehen oder Beiträgen resp. der vergünstigten Landabgabe der öffentlichen Hand. Diese Anschubfinanzierung benötigen die vier Bauträgerinnen nicht mehr, die Grundstücke sind weitgehend abgeschrieben. Die Bauträgerinnen haben im Übrigen in ihrem Wohnungsbestand an geeigneten Orten subventionierte Wohnungen resp. haben einen Solidaritätsfonds für die Unterstützung von einkommensschwachen Mietern.

Die subventionierten Wohnungen sind ausschliesslich für Personen mit kleinem Einkommen reserviert. Es sind eine Mindestbelegung der Wohnung sowie Beschränkungen zu Einkommen und Vermögen der BewohnerInnen zu beachten. Diese Einschränkungen führen im Alltag zu unerfreulichen Situationen, z.B. dass Mieter die anfangs wenig verdienten später bei etwas höherem Einkommen die Wohnung verlassen müssen. Zahlreiche Genossenschaften sind daher bestrebt, die Subventionen baldmöglichst wieder zurückzubezahlen. Daher ist auf eine nicht nötige Zwangssubventionierung zu verzichten.

Im Gestaltungsplan können zudem keine Vorschriften (inkl. Kontrolle) zur Finanzierung der Bauten getroffen werden.

Antrag 5
Kostenmiete

Die heute auf dem Areal GEbW lastende Personaldienstbarkeit verlangt die Zustimmung der Stadt für jegliche Änderung betreffend Zweck und Bauten auf dem Areal. Ein Einwender beantragt daher alle vier Bauträgerinnen in den Bestimmungen zu verpflichten, günstige Wohnungen für untere und mittlere Einkommensschichten zu planen und sie nach dem Grundsatz der Kostenmiete zu vermieten. Dadurch kann die bestehende Nutzungsstruktur erhalten werden. Der Landwert muss bei der Berechnung mit 0 CHF/m² eingesetzt werden. Zudem dürfen die Erstellungskosten die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung nicht überschreiten.

Entscheid

Der Antrag ist teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die involvierten Bauträgerinnen widmen sich seit Jahrzehnten nachweislich und mit Erfolg dem günstigen Wohnungsbau und sind Non-Profit-Organisationen. Die Bauträgerinnen wenden das System der Selbstkosten-Miete seit jeher an. Jeder Bauträgerin soll es freistehen, wie sie das Ziel der günstigen Mieten erreichen will und kann: Renditeverzicht, einschränkende bauliche Massnahmen (Standard, Materialisierung etc.), Subventionen, günstige Finanzierung oder Kostenmiete. Das starre Instrument der Kostenmiete führt zu einem hohen Administrationsaufwand (welcher zu höheren Mieten führt) und verunmöglicht einen flexiblen Umgang mit dem unterschiedlichen Wohnungsbestand der einzelnen Bauträgerinnen (namentlich günstige Anfangsmieten), d.h. der Solidaritätsgedanke innerhalb einer Bauträgerin kann mit der Kostenmiete nicht gelebt werden.

Die Personaldienstbarkeit wird durch die Bestimmungen des Gestaltungsplanes (bezüglich Zweckbestimmung namentlich Ziffern 1.1 und 3.2) abgelöst.

Wortlaut der Personaldienstbarkeit

"Die Stadtgemeinde Winterthur hat neben den ihr zustehenden baupolizeilichen Befugnissen ein darüber hinausgehendes allgemeines Genehmigungsrecht bezüglich der auf den Liegenschaften zu erstellenden Bauten und Einfriedigungen sowie allfälliger anderer Einrichtungen und Anlagen. Spätere Änderungen, einschliesslich solche in der Zweckbestimmung, dürfen nur mit Zustimmung des Stadtrates vorgenommen werden."

Durch den Gestaltungsplan wird die bisherige, inhaltlich unbestimmte Formulierung konkretisiert und für die Stadt und die Bauträgerinnen umsetzbar gemacht. In der Dienstbarkeit geht es um die bauliche Ausgestaltung der Überbauung und sie enthält keine Regelung zur Ausgestaltung der Mietzinse. Die Ableitung der Anwendung der Kostenmiete ist nicht begründbar.

Die Kostenmiete ist zudem ein Instrument der Öffentlichkeit zur Sicherung von Subventionen an die Bauträgerinnen. Im Talgut erhielten die Bauträgerinnen keine Subventionen, resp. diese wurden längst zurückbezahlt.

Die Kostenmiete bedeutet nicht zwingend das Bauen von günstigen Wohnungen. Die Mieten der vier gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen sind schon seit Jahren sehr günstig. Alle haben günstige Mieten in ihren Statuten verankert.

Im Gestaltungsplan können zudem keine Vorschriften (inkl. Kontrolle) zur Vermietung der Bauten getroffen werden.

Antrag 6 Ausgewogener Wohnungsmix

Ein Einwender beantragt in den Bestimmungen die Verpflichtung zu einem ausgewogenen Wohnungsmix (Wohnen für alle) festzuhalten. Die Wohnungsgrössen haben sich an den Mindestgrössen der Wohnbauförderungsverordnung zu orientieren und sollen diese um maximal 5 m² überschreiten dürfen. Weiter sollen Belegungsvorschriften (beispielsweise +1 Zimmer oder +2 Zimmer-Regel) festgehalten werden. Mit diesen Massnahmen kann eine bewohnerzahlbezogene Verdichtung stattfinden und unterschiedliche Bewohnerinnen und Bewohner finden weiterhin bezahlbaren Wohnraum.

Entscheid

Der Antrag ist teilweise berücksichtigt.

Begründung

Mehr Ausnützung bedeutet tatsächlich noch nicht, dass linear mehr BewohnerInnen Platz auf dem Areal finden. Familien wünschen sich z.B. grössere sanitäre Einrichtungen, Küchen und Wohnzimmer. Auch brauchen die zeitgemässen Infrastrukturen, wie Lifte für Menschen mit Gehbehinderung, Platz.

Wie viele zusätzliche Wohnungen im Laufe der nächsten dreissig bis vierzig Jahre im Talgut entstehen und wie sich der Wohnungsmix entwickeln wird, wird sich auch aufgrund der Nachfrage des Marktes ergeben.

Dabei sind die Bedürfnisse der Genossenschafter und die Entwicklung der Bevölkerung von Bedeutung. Im Fokus stehen z.B. Gruppen wie Familien und ältere Menschen, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Dies ist in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes festgehalten. Einige der Bauträgerinnen haben zudem Belegungsvorschriften.

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine langfristige Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum. Die Fixierung auf einen Standard, d.h. eine Orientierung an den Minimalgrössen, widerspricht der erforderlichen aktuellen und zukünftigen Flexibilität (u.a. Planungsspielraum gemäss PBG).

Im Gestaltungsplan können zudem keine Vorschriften (inkl. Kontrolle) zur Belegung der Wohnungen getroffen werden.

Antrag 7
Sozialverträglichkeit und
Partizipation

In den Bestimmungen soll die Absichtserklärung für eine sozialverträgliche Erneuerung inklusive die partizipative Mitwirkung der bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner festgehalten werden .

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die MieterInnen wurden im bisherigen Prozess informell durch die Bauträgerinnen miteinbezogen. Die weitere Mitwirkung bei der Erarbeitung der konkreten Projekte ist in den Statuten der einzelnen Bauträgerinnen geregelt. Im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan ist zudem dargelegt, wie die sozialverträgliche Erneuerung sichergestellt wird (vgl. Kapitel 4). Die Bauträgerinnen leben diese Grundsätze bereits heute.

Beim Miteinbezug der Mieter besteht zudem die Gefahr, dass nicht die langfristige Entwicklung von preisgünstigen Wohnungen im Fokus steht, sondern die kurzfristigen Mieteranliegen.

Der Gestaltungsplan enthält grundsätzlich nur baurechtliche Bestimmungen. Bestimmungen zum Vorgehen können nicht im Gestaltungsplan geregelt werden.

Antrag 8
Zufahrt zum Abstellplatz
Kat. Nr. 7/1420

Auf der Parzelle Kat. Nr. 7/1420 besteht ein mit Baubewilligung vom 28. April 1998 bewilligter gedeckter Autoabstellplatz. Der Einwender beantragt, den Salomon-Bleuler-Weg nicht zu entwidmen resp. als Begegnungszone auszugestalten oder die Zufahrt zur Liegenschaft für die Anwohner und Zubringer sicherzustellen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt. Einerseits wird auf die auf Entwidmung verzichtet. Andererseits wird die Bestimmung 6.3. wie folgt ergänzt:

2. Die Wohnstrassen dienen als Notzufahrt, dem Unterhalt und dem Zügeln. Sie dürfen, **mit Ausnahme der Zufahrt zum Grundstück Kat. Nr. 7/1420**, nicht als Zufahrt zu den Gebäuden benützt werden.

Begründung

Der Abschnitt des Salomon-Bleuler-Weges zwischen der Weberstrasse und dem städtischen Spielplatz wird nicht entwidmet. Die Zufahrt für die Anwohner zur Kat. Nr. 7/1420 bleibt damit sichergestellt. Zur Klärung des Sachverhaltes wird die Gestaltungsplanbestimmung präzisiert.

Antrag 9
Koordination mit Areal
Busdepot

Ein Einwender beantragt, dass das geplante Bauvorhaben auf dem Busdepot und die Neubauten im Gestaltungsplan Talgut miteinander koordiniert werden. Eine Erhöhung der Geschosshöhe im Gestaltungsplan Talgut wäre dabei prüfenswert.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Innerhalb der Quartiererhaltungszone steht die Strukturerhaltung im Vordergrund. Deshalb wird auch die heutige resp. die heute zulässige Geschossigkeit übernommen. Auf dem Areal des Busdepots ist eine dichtere Bebauung möglich (Wohnzone W4G). Bezüglich der Eigentumsverhältnisse sind keine Änderungen vorgesehen und es ist keine gemeinsame Entwicklung geplant.

Im Gebiet des Gestaltungsplanes Talgut läuft die Planung schon seit bald 5 Jahren und ein Neustart wäre daher auch nicht angemessen. Die Koordination erfolgt insofern, als dass im Anschlussbereich ein Grenzbau ermöglicht wird.

Antrag 10
Mieteinbezug Areal
Busdepot

Ein Einwender beantragt das direkt angrenzende Gebiet, auf dem heute das Busdepot steht, in den Gestaltungsplan aufzunehmen, da dort baldige Veränderungen geplant sind.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Gestaltungsplan umfasst die Wohnüberbauungen innerhalb der Quartiererhaltungszone. Die Entwicklung der beiden Gebiete verläuft unabhängig und für die Ausarbeitung eines gemeinsamen Gestaltungsplans besteht weder ein inhaltlicher noch ein formeller Anlass. Im Rahmen des Vollzugs der Einordnungsvorschriften wird die Überbauung auf dem Areal Busdepot Rücksicht auf die Überbauung in der Quartiererhaltungszone nehmen.

Antrag 11
Umfassendes Verkehrs- und
Mobilitätskonzept

Ein Einwender beantragt die Erstellung eines umfassenden Verkehrs-/Mobilitätskonzeptes unter Einbezug der Interessen und Bedürfnisse der an den privaten Gestaltungsplan Talgut angrenzenden Quartiere und ergebnisoffene Prüfung aller verkehrslenkenden und verkehrerschliessenden Optionen. Es sei ein Verkehrsregime zu etablieren, das allen quartierbezogenen, aber insbesondere auch den quartierübergreifenden Anliegen der Bewohner/innen dieses Siedlungsabschnitts optimal Rechnung trägt. Die Ausfahrt von der Talgutstrasse in die Tösstalstrasse ist heute schon sehr problematisch und das Konfliktpotenzial dürfte mit dem Verkehrsaufkommen des neuen Quartiers Talgut und dem Mehrverkehr von Seen her deutlich zunehmen.

| | |
|---|---|
| Entscheid | Der Antrag wird nicht berücksichtigt. |
| Begründung | <p>Die übergeordnete Verkehrskonzeption ist im Rahmen des städtischen Gesamtverkehrskonzeptes festgelegt worden. Das Areal ist grundsätzlich grob erschlossen (kommunaler Verkehrsplan) und die Verkehrserzeugung wird mittels der Beschränkung der Abstellplätze (städtische Abstellplatzverordnung) in einem vertretbaren Mass gehalten.</p> <p>Mit der Schaffung von attraktiven Veloabstellplätzen wird zudem erreicht, dass ein erheblicher Anteil des zusätzlichen Verkehrs mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln bewältigt wird (Abschätzung des Mehrverkehrs vgl. auch Vorprüfung ARE).</p> <p>Ferner wäre die Erstellung eines Verkehrskonzepts bevor bekannt ist wie viele Wohnungen tatsächlich erstellt werden sinnlos. Der Mehrverkehr ist je nach Wohnungszahl und spezifischem Mobilitätsverhalten gegenüber dem heutigen Bestand fallweise bescheiden.</p> |
| Antrag 12 Rechtliches Gehör zu Einwendungen und Stellungnahmen | Ein Einwender beantragt, ihm seien sämtliche eingehenden Einwendungen und Stellungnahmen in den ihn betreffenden Sachverhalten zur Wahrung des rechtlichen Gehörs vor dem Entscheid über die Festsetzung des Gestaltungsplans zuzustellen. |
| Entscheid | Der Antrag wird nicht berücksichtigt. |
| Begründung | Die Einwendungen werden aus Gründen des Datenschutzes nicht öffentlich gemacht. Das Ergebnis des Einwendungsverfahrens ist im vorliegenden Bericht in anonymisierter Form dargestellt. Vor der Festsetzung erfolgt gemäss PBG kein formeller Verfahrensschritt mehr. Das rechtliche Gehör ist durch die Rekursmöglichkeit im Anschluss an die Festsetzung gewahrt. Bei Bedarf werden mit den Einwendern Einzelgespräche geführt, um offene Fragen zu klären und einvernehmlich angemessene Lösungen zu finden. |
| Hinweis | <p>Ein Einwender findet es schade, dass die Lösung zur Neugestaltung ohne den Miteinbezug der bisherigen MieterInnen gesucht wurde. Dies sei umso bedauerlicher, als dass es sich um genossenschaftlich erstellten Wohnraum handle und viele Bewohner langjährige Mieter sind.</p> <p>Es sei störend, dass die Mieter zwar an den Investitions- und Betriebskosten partizipieren und auch Rückstellungen für Renovationen mitfinanzieren, bei radikalen Lösungen, wie sie jetzt im Talgut vorgesehen sind, jedoch das Nachsehen haben.</p> |

Vor allem ältere Leute dürften es schwer haben, eine neue Wohnung mit vergleichbaren Kosten und vergleichbarer Wohnqualität zu finden. Bezahlbarer Wohnraum ist aber auch für Familien mit bescheidenem Einkommen je länger je wichtiger. Im Talgut scheint ein soziologischer Schichtwechsel vorgesehen zu sein. Für ehemalige Quartierbewohner dürften die Neubauten im Talgut keine Mietoption darstellen. Den zukunftssträchtigen intergenerativen Wohnmodellen sollte Raum gegeben werden.

Stellungnahme

Die Mieter waren im bisherigen Prozess eingebunden und können auch künftig als Mitglieder der Wohnbaugenossenschaften Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft nehmen.

Mit den heutigen Mieten decken die Mieter die anfallenden Kosten der heutigen Wohnungen.

Der Gestaltungsplan ermöglicht es den Grundeigentümerinnen günstig zu bauen. Die Mieten werden auf jeden Fall deutlich tiefer sein als in vergleichbaren Neubauobjekten nicht gemeinnütziger Immobilienbesitzer. Der Gestaltungsplan ermöglicht intergenerative Wohnmodelle, in der Umsetzung sind die einzelnen Grundeigentümerinnen frei.

3. Vorprüfung

Antrag 1
Darstellung
Eigentumsverhältnisse

Zur besseren Lesbarkeit und Regulierung der Etappierung sollten die Gebiete der verschiedenen Grundeigentümerinnen im Plan ersichtlich sein. Es wird empfohlen, dies in die Konzeptschemas einfließen zu lassen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Grundeigentumsverhältnisse sind für die städtebauliche Struktur aber auch die Etappierung zweitrangig. Es erfolgt keine Regulierung der Etappierung, sondern es wird lediglich dargelegt, dass eine hohe Flexibilität besteht. Sichernde Regelungen zur Etappierung erfolgen im Rahmen der Baubewilligungen. Die Grundeigentumsverhältnisse sind im Erläuterungsbericht dargestellt.

Antrag 2
Anzahl Gebäude

Gemäss § 83 Abs. 1 PBG wird durch Gestaltungspläne unter anderem die Zahl der Bauten bindend festgelegt. Im Situationsplan fehlen die Angaben zur Anzahl der Bauten. Für alle Baubereiche im Perimeter wird empfohlen zumindest eine maximale Gebäudeanzahl festzulegen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Gemäss Wortlaut von § 83 Abs. 2 PBG ist für die nachfolgende Projektierung ein angemessener Spielraum zu belassen. Es ist deshalb nicht erforderlich, bereits im Sondernutzungsplan die Anzahl der Bauten festzulegen. Den Grundeigentümerinnen würde ein erhebliches Planungsrisiko auferlegt, da die detaillierte Ausarbeitung einer Planung sehr aufwendig ist. Ein zu hoher Detaillierungsgrad unterbindet jeglichen Spielraum für künftige Entwicklungen. Nicht zu regeln sind im Gestaltungsplan Belange, die im Baubewilligungsverfahren sachgerecht behandelt werden können.

Antrag 3
Differenzierte Baubereiche

Insbesondere im Baubereich nördlich der Weberstrasse wird eine gezielte Entwicklung und Planung nur ungenügend sichergestellt. Zur Genehmigung des Gestaltungsplans ist es notwendig den Baubereich analog zum Gebiet südlich der Weberstrasse feiner aufzugliedern und weitestgehend der Bebauung des Richtobjektes anzupassen.

Alternativ kann eine Wettbewerbspflicht für den Bereich nördlich der Weberstrasse vorgeschrieben werden. Dies gilt auch und insbesondere, falls die Fläche Kat. Nr. 7/1819 (Areal Busdepot) in die Planung einbezogen wird.

Entscheid

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Der Antrag wird berücksichtigt. Die Bestimmungen werden wie folgt ergänzt unter 5. Gestaltung "5.3 Qualitätssicherung":

Zur Sicherstellung der Qualität wurden Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Im Baubereich nördlich der Weberstrasse / Talgutstrasse ist die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Konzeption durch das Siegerteam weiterzubearbeiten. Sofern auf diesem Weg keine Lösung gefunden werden kann, ist ein Konkurrenzverfahren nach den allgemein anerkannten Regeln durchzuführen.

Begründung

Zum heutigen Zeitpunkt kann noch nicht definitiv festgelegt werden, ob die Zwinglistrasse teilweise aufgehoben wird. Im Planungsbericht sind die beiden geprüften Varianten dargelegt. Im Gestaltungsplan muss daher der Projektierungsspielraum offen gehalten werden.

Die Bauträgerinnen haben gemeinsam mit der Stadt einen öffentlich ausgeschriebenen Ideenwettbewerb durchgeführt. Das Siegerteam hat auf dem Grundstück der GebW im Rahmen eines Studienauftrages die Konzeption verfeinert und ist wiederum als Siegerteam hervorgegangen.

Zur Qualitätssicherung im Bereich nördlich der Weberstrasse wird verlangt, dass, wenn das Projekt nicht durch das Siegerteam weiterbearbeitet wird (mindestens bis und mit Baueingabe), ein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird (z.B. Projektwettbewerb nach sia 142 oder Studienauftrag nach sia 143).

Die Qualitätssicherung in allen Baufeldern erfolgt durch die kommunale Baubehörde, welche über fachlich versierte Gremien verfügt.

Antrag 4 Bestandesbauten / Neubauten

Unter Ziffer 2.1 wird beschrieben, dass die Sanierung, der Umbau und die Erweiterung der bestehenden Bauten zulässig ist. Um eine Etappierung und Entwicklung gemäss Leitbild und Richtprojekt sicherzustellen, ist es zwingend notwendig, dass Sanierung, Umbau und Erweiterung der Bestandesbauten im Zusammenhang und unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Baubereiche betrachtet werden.

Es gilt zu verhindern, dass Bestandesgebäude saniert und zusätzlich innerhalb der Baubereiche Neu- oder Anbauten erstellt werden. Dies kann zum Beispiel durch eine Regelung erreicht werden, die bei Erhaltung von Bestandesgebäuden in einem bestimmten Bereich keine Neubauten gemäss der im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereiche zulässt. Die Bestimmungen sind entsprechend zu ergänzen und anzupassen.

Entscheid

Der Antrag ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

Begründung

Es wird im Baubewilligungsverfahren sichergestellt, dass keine unzweckmässige Kombination von Bestandesbauten und Neubauten entsteht. Basis bildet die Ziffer 5.1 (Gestaltungsgrundsatz). Die Sanierung, der Umbau und die Erweiterung der bestehenden Bauten dürfen nur erfolgen, wenn im Teilgebiet nicht gleichzeitig neue Bauten erstellt werden oder bereits vorgängig erstellt wurden. Die Teilgebietsabgrenzung entspricht grundsätzlich den Grundstücken der Bauträgerinnen. Im Einzelfall können aber auch andere Abgrenzungen zweckmässig sein, weshalb die Entscheidung erst aufgrund von konkreten Vorhaben gefällt werden kann. Den Projektierenden wird empfohlen, frühzeitig mit der Baubehörde zur Klärung der Frage in Kontakt zu treten.

Antrag 5
Einfügung Solaranlagen

Es wird empfohlen die Ziffer 2.6 dahingehend zu ergänzen, dass Anlagen zur Nutzung alternativer Energien besonders gut in die Dachlandschaft integriert werden müssen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Förderung von alternativen Energien ist ein übergeordnetes Anliegen (vgl. auch Art. 18a RPG). Mit der Gestaltungsvorschrift Ziffer 5. wird zudem eine gute Einordnung sichergestellt. Zu einer weiteren, gestalterischen Regelung besteht daher kein Anlass und sie würde zudem zu Unklarheiten führen.

Antrag 6
Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der Verdichtung des Gebiets gehen wir von einer Steigerung des Quell- und Zielverkehrs aus. In den Erläuterungen zum Gestaltungsplan werden jedoch eine Abschätzung zum Verkehrsaufkommen und dem zu erwartenden Mehrverkehr aus dem Gebiet sowie die möglichen Auswirkungen auf das überkommunale Strassennetz vermisst. Es ist eine Abschätzung zum Verkehrsaufkommen (mögliche Bandbreite) und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die genannten Hauptverkehrsstrassen nachzureichen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Aufgrund der inneren Verdichtung ist anzunehmen, dass sich das Verkehrsaufkommen erhöht. Heute sind nur wenige private Parkplätze vorhanden, jedoch bestehen auf den öffentlichen Strassen zahlreiche Parkplätze. Die Ermittlung des Mehrverkehrs kann deshalb nur ansatzweise erfolgen. Weiter ist eine Aussage zum durch den Gestaltungsplan bedingten Mehrverkehr schwierig, weil nicht beziffert werden kann, wie viele Geschossflächen aufgrund der heutigen Bestimmungen der Quartiererhaltungszone erstellt werden könnten.

Die Parkplatzbemessung erfolgt gemäss der jeweils gültigen gesetzlichen Vorgabe. Ausgehend vom Revisionsentwurf der städtischen Parkplatzverordnung (Mittelwert Güteklasse B und C), der Dienstanweisung betreffend Berechnung Parkplatzbedarf im Baubewilligungsverfahren vom 2. Februar 2011 und einer zulässigen Geschossfläche von rund 40'000 m² (Bestand rund 22'000 m²) ergibt sich eine zulässige Parkplatzzahl von rund 280. Im Bestand wären rund 160 Abstellplätze erforderlich. Bei einem spezifischen Verkehrspotenzial von 2.5 Fahrten pro Parkplatz und Tag ergeben sich rund 300 zusätzliche Fahrten. In der Spitzenstunde ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rund 30 Fahrten zu rechnen.

Diese zusätzlichen Fahrten kann das übergeordnete Netz problemlos bewältigen, namentlich da vier Anschlüsse an dieses vorhanden sind. Dem Ziel der inneren Verdichtung entsprechend, kann mit einer Verdichtung im städtischen Raum (hohe Güteklasse) die zusätzliche Fahrtenzahl gegenüber einer Verdichtung im ländlichen Raum gering gehalten werden. Insgesamt ist die Auswirkung auf das übergeordnete Netz deshalb positiv zu werten.

Antrag 7
Veloabstellanlagen

In Winterthur hat das Velo einen hohen Stellenwert. Es wird deshalb ersucht, die Empfehlung für die Normierung von Velopflichtabstellplätzen der kantonalen Koordinationsstelle Veloverkehr für die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze zu berücksichtigen und in Kapitel 6 der Bestimmungen zu ergänzen (vgl. Merkblatt "Veloparkierung für Wohnbauten").

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Attraktive Veloabstellplätze tragen dazu bei, dass der Anteil Veloverkehr an der Gesamtmobilität gesteigert werden kann. Die gewählte Konzeption geht von der Anordnung der Abstellplätze nahe der Eingänge aus. Das kantonale Merkblatt dient in der Umsetzung einer zweckmässigen Ausgestaltung der Anlagen und wird als Orientierungshilfe beigezogen werden.

Da der Betrachtungshorizont 20 Jahre und mehr beträgt, können sich die Bestimmungen nicht auf ein heutiges Merkblatt abstützen, da sich die Ansprüche und damit die Massnahmen ändern werden.

Antrag 8
Entwässerung

Das Gebiet des Gestaltungsplans Quartier Talgut wird gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) 2003 der Stadt Winterthur im Mischsystem entwässert und es bestehen günstige Versickerungsbedingungen.

Im nächsten Planungsschritt ist ein Entwässerungsprojekt auszuarbeiten, wobei in der Umgebungsgestaltung die Versickerung des nicht verschmutzten Abwassers aufzuzeigen ist. Es ist der Stadtentwässerung Winterthur einzureichen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Im Erläuterungsbericht wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der einzelnen Baubewilligungen Entwässerungskonzepte zu erarbeiten sind.

Antrag 9
Parkplatzbewirtschaftung

Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen empfehlen wir, für Kunden- und Besucher-Parkplätze eine Pflicht zu einer im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel lenkungswirksame Parkplatz-Bewirtschaftung festzulegen (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute).

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Bewirtschaftung der Parkplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur (gesamtstädtisch einheitliche Regelung und keine Sonderregelung "GP Talgut"). Im Entwurf der Parkplatzverordnung ist die Bewirtschaftungspflicht vorgesehen. Ob diese Vorschrift so beschlossen wird, wird sich weisen. Sofern aufgrund der gesamtstädtischen Regelung eine Bewirtschaftung der privaten Parkplätze erfolgen muss, müssen zwingend auch gleichzeitig die öffentlichen Parkplätze bewirtschaftet werden.

LEITBILD

Privater Gestaltungsplan Quartier Talgut Winterthur

2. September 2011

Architekturbüro M. Sik
Arch. BSA Prof. ETHZ
Militärstrasse 52
8004 Zürich
m.sik@miroslavsik.ch
T 044 271 17 05

w+s Landschaftsarchitekten BSLA
Toni Weber
Untere Steingrubenstrasse 19
4500 Solothurn
t.weber@wslarch.ch
T 032 622 36 67

Inhalt

1. *Bebauungskonzept 2*
 - 1.1. Baubereiche
 - 1.2. Blocksystem
 - 1.3. Kubische Verteilung

2. *Freiraumkonzept 5*
 - 2.1. Wohnpark
 - 2.2. Wohnstrasse
 - 2.3. Öffentlicher Platz, Quartierplatz
 - 2.4. Bepflanzung
 - 2.5. Spiel- und Aufenthaltsbereich

3. *Architekturkonzept 9*
 - 3.1. Gebietscharakter
 - 3.2. Fassaden
 - 3.3. Dachgestaltung
 - 3.4. Fenstergestaltung

4. *Nutzungskonzept 11*

5. *Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit 12*

6. *Verkehrskonzept 13*
 - 6.1. Motorisierter Individualverkehr, Parkierungskonzept
 - 6.2. Fuss- und Radwege
 - 6.3. Entsorgungsstellen

7. *Genehmigung 15*

I.1. Baubereiche

Die neue urbane Gestalt der Bebauung, des Freiraums und der Erschliessung erfordert eine partielle Koordination zwischen den einzelnen Baubereichen.

1. Koordinationsbereich:

Grenzverlauf zwischen HGW und GEbW entlang dem neuen Salomon-Bleuler-Weg.

2. Koordinationsbereich:

Grenzverlauf zwischen HGW und GWG entlang der Parzellengrenze im Wohnhof.

3. Koordinationsbereich:

Grenzverlauf zwischen GWG und GEbW in der neuen Wohnstrasse (ehemalige Weggabelung des Salomon-Bleuler-Weges).

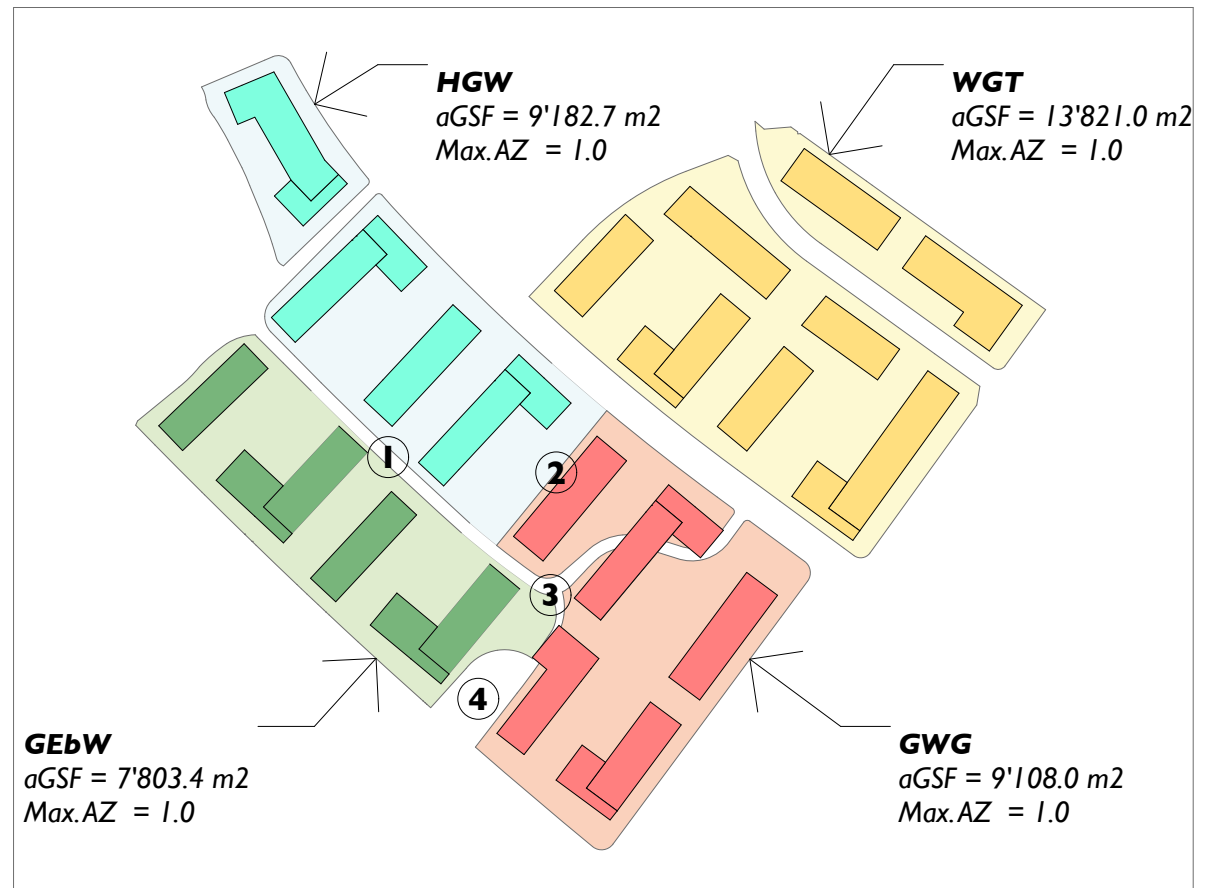
4. Koordinationsbereich:

Grenzverlauf zwischen GWG, GEbW und der städtischen Parzelle um den neuen Quartierplatz.

Legende Bebauungskonzept

aGSF = anrechenbare Grundstücksfläche

AZ = Ausnutzungsziffer



1.2. Blocksystem

Blockparzellen bilden das urbane Muster

Das wichtigste Element des vorgeschlagenen Städtebaus bilden fünf Blockparzellen mit einem grosszügig segmentierten Rand. Drei rechteckige und zwei beinahe quadratische Parzellen sind so platziert, dass sie sich in das Muster der umgebenden Parzellen und Strassen natürlich einfügen. Der Blockrand einer Parzelle setzt sich in der Längsrichtung aus dreigeschossigen Zeilenbauten und in der kürzeren Querrichtung aus zweigeschossigen Trakten zusammen. Durch die Segmentierung der Ränder, die Abstufung der Baumassen und die Silhouette der Blöcke aus flachen Satteldächern, entstehen offene und zugleich klar definierte Blöcke. Entlang der Hauptschliessungsachsen der Mattenbach-, Weber- und Zwinglistrasse sollen die Volumen nicht exakt fluchten.



1.3. Kubische Verteilung

Die Baufelder werden über die Lage, die Form und Höhe, die Geschosszahl der Randbebauungen sowie über die Ausnutzungsziffer definiert. Hierbei geht man - im Sinne einer Gleichbehandlung aller Bauträgerinnen - von der Festlegung einer einheitlichen Dichte über die gesamte Quartiererhaltungszone aus. Entlang der Wohnstrassen sind zwingende Mantellinien für die zwei- und dreigeschossigen Baumassen vorgesehen, welche unter Einhaltung eines geringfügigen Abweichungsspielraums von einem Meter einzuhalten sind. Die übrigen Begrenzungsebenen der Baukörper sind als Mantellinien definiert, innerhalb welcher die zukünftigen Bauten entstehen sollen.

Legende Leitbild

- Zwingende Mantellinien, Abweichungen zulässig (1m)
- Mantellinien
- Randbebauung, max. Geschosszahl 3
- Randbebauung, max. Geschosszahl 2
- Öffentliche Grünbereiche (Wohnpark)
- Öffentliche Bereiche (Wohnstrasse)
- Öffentlicher Platz (Quartierplatz)
- Private Vorbereiche (Wohnstrasse, Quartierstrasse)
- Private Gartenbereiche (Wohnpark)



2.1. Wohnpark



Öffentliche Grünflächen mit privaten Gartenbereichen

Der innere Freiraum der Blockparzellen ist als Wohnpark gestaltet. Frei verteilte Baumgruppen gliedern und akzentuieren den Freiraum, schaffen Distanz und spenden Schatten. Den Wohnungen im Erdgeschoss sind individuell nutzbare Gartenbereiche in Form von Terrassen vorgelagert. Die öffentlichen Parkbereiche können durch mehrere Eingänge betreten werden. Zwischen Weber- und Mattenbachstrasse werden die Wohnparks mittig mit einem geschwungenen Fussweg verbunden, an welchem sich verschiedene Aufenthalts- und Spielbereiche befinden. Die Lage des Wegs korrespondiert mit dem heutigen Salomon-Bleuler-Weg.

Die Wohnparks funktionieren als grosse, zusammenhängende Grünräume, an welche die Wohnräume andocken. In der Längsachse sind sie offen gehalten, so schaffen sie Sichtbezüge über den einzelnen Grünraum hinaus. Sie sind Spielfläche, gemeinsamer Aufenthaltsort, und – sofern ein geeigneter Untergrund vorhanden ist – geschickt arrangierte Versickerungsflächen. Insofern erfüllen die Wohnparks ein breites Spektrum an Anforderungen. Direkt vor den privaten Gartenbereichen sind Gehölzgruppen angeordnet, um dem privaten Aussenraum die nötige Intimität zu verleihen.



2.2. Wohnstrasse



Öffentliche Plätze mit privaten Vorbereichen

Senkrecht zur Mattenbach-, Weber- und Zwinglistrasse verlaufen zwischen den Blockparzellen drei Wohnstrassen. Die Breite der Strassen und die Höhe der begrenzenden Hauszeilen garantieren helle und besonnte Verhältnisse und zugleich einen architektonisch klar definierten Raum. Die Wohnstrassen sind als öffentlicher Strassenraum mit hoher Platz-, Wohn- und Spielqualität gestaltet. Alle Hauseingänge der Zeilen orientieren sich zu den Wohn- oder Haupteingangsstrassen hin. Die den Wohnungen im Erdgeschoss vorgelagerten privaten Vorbereiche sind dem Strasseniveau gegenüber leicht erhöht. Diese Flächen wirken als Bindeglied zwischen privatem Innenraum und öffentlichem Wohnplatz. Als Vorgärten sind sie beispielsweise mit Pflanzkübeln untereinander abgetrennt.

Der Raum wird mit Sitzmöglichkeiten und eventuell Kleinbauten (zum Beispiel gedeckte Veloabstellplätze) gegliedert. Die östliche Wohnstrasse verbindet sich mit der städtischen Parzelle zum Quartierplatz und Treffpunkt.



2.3. Öffentlicher Platz, Quartierplatz

2.4. Bepflanzung

Öffentlicher Platz als Quartierplatz mit Begegnungsqualitäten

Der Platz soll ein Ort der Begegnung werden. Der grosse Baum an der Südostecke bildet ein wichtiges Gestaltungselement und markiert durch seine Präsenz, seinen Schattenwurf im Sommer und auch als geschützte Landmark den Quartierplatz in seiner Aufenthaltsqualität. Der Platz ist mit einfachen Mitteln als Treffpunkt gestaltet, ein eigener Belag zeichnet diesen Ort zusätzlich. Er generiert über die Blockparzellen hinweg eine verbindende Qualität.

Parkteppich als prägendes, städtebauliches Element

Als Parkteppich legt sich eine Grünfläche durch die gesamte Anlage. Sie ist so gewählt, dass sie je nach Unterhaltsaufwand und Schnittregime Spielrasen oder Blumenwiese ist und so flexibel auf die Nutzeransprüche reagieren kann. Je nach Ausprägung kommen Frühjahrsblüher wie Krokus oder Blausterne vor.

Das Grundgerüst bilden Leitbäume, die in jedem Wohnpark vorkommen. Diese grosskronigen Bäume, wie zum Beispiel Magnolien, schaffen so Räume von hoher atmosphärischer Dichte. Entlang des Salomon-Bleuler-Wegs nimmt eine eigene Gruppe Bäume – wie zum Beispiel Föhren – die Querachse auf. Sie leiten den Blick entlang des Wegs, sind nur von dort als zusammenhängende Einheit erkennbar und schaffen einen neuen Aspekt und Bezug.

Die individuellen Gartenbereiche sind durch einzelne Sträucher abgegrenzt. Wie Paravents schaffen sie nicht einsehbare Räume und gliedern längs den öffentlichen Parkbereich.

Relikten ähnlich übernehmen sie die Gestaltungsidee der ursprünglichen Umgebung – denkbar sind unter Anderem Flieder, Blumeneschen, Perückensträucher oder Strauchrosen.



2.5. Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Die Wohnstrassen bilden zusammen mit den Wohnparks und dem Quartierplatz ein vielschichtiges Angebotsspektrum für Aussenraumnutzungen. Gemeinsam ist ihnen der dezentrale Aspekt: Spielgeräte finden sich wohl auf dem Quartierplatz, sind aber auch beispielsweise entlang des Fussweges (ehemaliger Salomon-Bleuler-Weg) gestreut. Teils in Gruppen, teils einzeln erstrecken sie sich entlang der lärmtechnisch unempfindlichen Stirnseiten. Bewegungsspiel für ältere Kinder benötigt keine Geräte, wohl aber genügend grosse und verschiedene Flächen. In den Wohnparks kann – je nach Schnittregime des Rasens – Ball gespielt werden. In den Wohnstrassen lädt der Belag zu ersten Fahrversuchen mit dem Velo sowie weiteren Tätigkeiten ein. Hier sind ausreichend verschiedene Flächen und Ausweichmöglichkeiten angeboten.

Der Quartierplatz nimmt als Treffpunkt über den gesamten Perimeter hinaus eine wichtige Funktion als Aufenthaltsbereich ein – hier findet ein Quartierfest statt oder man trifft sich mit Leuten aus dem Quartier. Wiederum dezentral und eher auf die direkte Wohnumgebung bezogen sind die Aufenthaltsbereiche der Wohnstrassen und Wohnparks. Diese dienen als wichtiges Bindeglied zwischen den privaten Aussenräumen und öffentlichen Aufenthaltsbereichen: Das gemeinsame Nachtessen in der Wohnstrasse oder Sonnenbaden im Wohnpark.

3.1. Gebietscharakter

Quartiererhaltungszone (QEZ)

Das alte Wohnquartier mit seinen für Winterthur spezifischen Gartenstadtqualitäten, seinen dafür typischen, schlanken Baukuben und den hochwertigen Aussenräumen sollen in der neuen Architektur Spuren hinterlassen. Trotz der Etappierung in grossen Zeiträumen und der heterogenen Bauträgerschaft soll jede Etappe kontextuell stimmig sein und mit dem Bestand eine qualitätsvolle urbane und architektonische Gestalt bilden. Es ist eine Stimmung anzustreben, welche das traditionelle Wohnen einer Gartenstadt in einer allgemein verständlichen Formensprache – trotz der markanten Verdichtung – kontinuierlich weiter schreibt. Ein Nebeneinander von Alt und Neu ohne Disharmonien soll möglich sein.



3.2. Fassaden

3.3. Dachgestaltung

3.4. Fenstergestaltung

Referenz zum Bestand suchen

Ein Bezug zur Architektur des industriellen Arbeiterwohnungsbaus in Winterthur ist im architektonischen Ausdruck der Fassaden anzustreben.

Der architektonische Bestand zeichnet sich durch eine Nähe zum Landstil der 40er Jahre aus, in dem sich Moderne und Tradition mischen. In Anbetracht dessen sind vielfältige Stilmittel möglich, ohne die Verbindung zum Vorhandenen gänzlich zu verlieren.

Dachgestaltung

Grundsätzlich sind im Sinne der Quartiererhaltungszone flach geneigte Satteldächer auszubilden. Bei den zweigeschossigen Bauten sind begehbare Flachdächer denkbar.

Fenstergestaltung

Fenster haben einen grossen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Hauses. Die Fensterform soll sowohl die Moderne, als auch den traditionellen Ausdruck widerspiegeln. Stehende Fenster und grosszügige Lochfenster oder Gleichwertiges vereinen die beiden angestrebten Stile.



4. Nutzungskonzept

Die Bauträgerinnen fördern einen nachhaltigen und preisgünstigen Wohnungsbau mit einem auf die Zukunft ausgerichteten Wohnungsstandard, der eine hohe Flexibilität für verschiedene Wohnformen bietet.

Im Vordergrund steht eine gute soziale Durchmischung. Es sollen Wohnungen für verschiedenste Zielgruppen entstehen, so zum Beispiel für das altersgerechte Wohnen sowie vor allem auch für Familien.

Aufgrund des gewünschten Anspruchs des alters- und behindertengerechten Bauens können Wohnungen mit besonderen Geschossschnitten (z.B. Split Levels) nur in reduziertem Mass und gut überlegt eingesetzt werden.

Sofern es Sinn macht, ist die Integration von gemeinschaftlichen und öffentlichen Nutzungen in die Überbauung wünschenswert. Insbesondere ist der Bedarf und die mögliche Lage eines Kinderhorts oder etwa eines Spitexstandorts abzuklären.

5. Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit

Zwischen der angestrebten Projektökonomie und dem Weiterbauen des Gartenstadtquartiers besteht ein gewisser Zielkonflikt. Eine Fortsetzung des mit der "Quartiererhaltungszone Talgut" rechtlich festgeschriebenen Gartenstadt-Wohnens erfordert – gerade im Falle von Neubauten – eine Berücksichtigung von Themen wie massvolle Verdichtung sowie sorgfältige und grosszügige Umgebungsgestaltung, bei der nicht einzig der Preis im Vordergrund steht. Es versteht sich von selbst, dass die Mieten in einem solchen Umfeld entstehender Bauten nicht mit den günstigsten, aktuellen Lösungen – in der Regel fünf bis sieben geschossige Punkt- bzw. Zeilenbauten mit mindestens drei Wohnungen pro Treppeneinheit – konkurrenzieren können. Trotzdem sollen Wohnungen entstehen, die über ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis verfügen und dies mit einem ausserordentlichen Wohnwert verbinden.

Die Energieeffizienz, die Funktionalität der Fassaden und die Bauökologie werden unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit gemäss den zum gegebenen Zeitpunkt geltenden Standards optimiert.

6.1. Motorisierter Individualverkehr, Parkierungskonzept

Die Wohnstrassen sind grundsätzlich für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Einzig für Umzüge und Notfälle (Sanität, Feuerwehr) ist es erlaubt, sie zu befahren.

Anwohner parkieren ihre Autos und Motorräder in den unterirdischen Einstellhallen. Die Ein- und Ausfahrtsrampen werden idealerweise in die zweigeschossigen Quertrakte der Blockrandüberbauung gelegt, um die Probleme der Einsicht und des Lärms zu minimieren. Die in den Achsen der Wohnparks und Wohnstrassen mittige Anordnung der Besucherparkplätze und Tiefgaragenabfahrten gilt es unbedingt zu verhindern.

Wo immer möglich, sollen die Parkierungsflächen unter den Wohnstrassen zu liegen kommen. Eine Beeinträchtigung der Wohnparks durch eine unterirdische Garage ist zu vermeiden.

Gäste finden Parkplätze entlang der Haupteinschliessungen (Mattenbach-, Weber- und Zwinglistrasse) oder in den Parkgaragen.



Mögliche Parkierung Besucher



Mögliche Position der Parkgaragenrampen



6.2. Fuss- und Radwege

6.3. Entsorgungsstellen

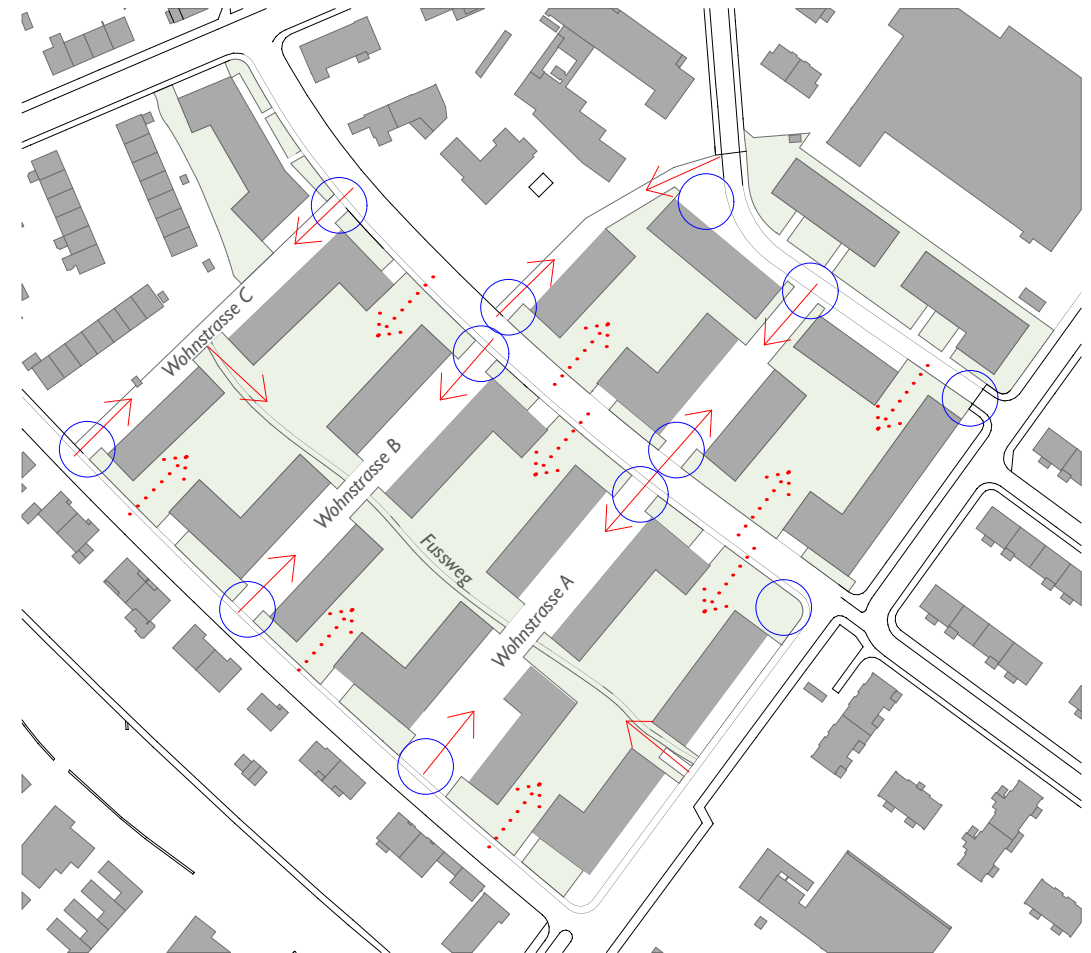
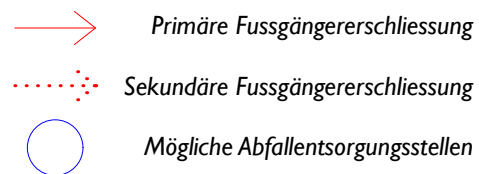
Fuss- und Radwege

Das gesamte Areal ist für den Fussverkehr frei zugänglich und entsprechend durchlässig zu gestalten. Die Wohnstrassen und der Fussweg dienen der alltäglichen Erschliessung. Doch darf man auch die begrünten, halböffentlichen Wohnparks betreten und überqueren.

Der Radverkehr benutzt die Wohnstrassen. Fahrradabstellplätze stehen in den Wohnstrassen nahe den Eingängen bereit. Teilweise sind die Abstellplätze abschliessbar und vor der Witterung geschützt. Überdies können Veloräume in den Untergeschossen der Häuser angeordnet werden.

Entsorgungsstellen

Entlang der Haupterschliessungsachsen befinden sich Abfallentsorgungsstellen, in denen Hausmüll und Reststoffe entsorgt werden.



7. Genehmigung

4. Genehmigung

Winterthur, 2. September 2011

Das vorliegende städtebauliche Leitbild wurde von den Beteiligten genehmigt.

*Aktiengesellschaft für Erstellung
billiger Wohnhäuser in Winterthur
Kat. Nr. 1426*

Martin Schimkli

Bruno Allmendinger

*Wohnbaugenossenschaft Talgut
Kat. Nr. 1439, 1440, 1441, 1454
und 1818*

Heinz Hunn

Monika Vollenweider

*HGW Heimstätten-Genossenschaft
Winterthur
Kat. Nr. 1422, 1423 und 1429*

Ulrich Sutter

Werner Furrer

*GWG Gemeinnützige Wohnbau-
genossenschaft Winterthur
Kat. Nr. 1430 und 1605*

Christian Gebhardt

Philipp Brunnschweiler