



Privater Gestaltungsplan «Pappelweg 1 bis 9» – Genehmigung

Gemeinde **Winterthur**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 2/16142

- Massgebende - Situation Mst. 1:500 vom 13. Juli 2015
Unterlagen - Bestimmungen vom 13. Juli 2015
- Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG vom 8. Februar 2016

Sachverhalt

Zustimmung Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur stimmte mit Beschluss vom 29. Februar 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Pappelweg 1 bis 9» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 7. April 2016, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 31. März 2016 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Planungssperimeter des privaten Gestaltungsplans «Pappelweg 1 bis 9» befindet sich in unmittelbarer Nähe der S-Bahn Stationen Winterthur-Wallrüti und Oberwinterthur. Gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur liegt das Grundstück Kat.-Nr. 2/16142 zwischen Frauenfelderstrasse und Pappelweg in der Wohnzone W2/2.0.

Die Stadt Winterthur genehmigte im Dezember 2013 ein Bauprojekt für einen Ersatzneubau auf der Parzelle. Das Projekt sah zwei dreigeschossige Baukörper parallel zur Frauenfelderstrasse vor. Die Abweichung zur zweigeschossigen Wohnzone konnte durch Inanspruchnahme des Arealüberbauungsbonus genehmigt werden. Das Richtprojekt des Gestaltungsplans sieht nun einen viergeschossigen Baukörper vor.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem Gestaltungsplan werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des viergeschossigen Richtprojekts geschaffen. Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr werden die hohe bauliche Dichte und die zu erwartende Nutzungsdichte grundsätzlich begrüsst. Der Gestaltungsplan leistet aus

städtebaulicher Sicht einen Beitrag zur Erhöhung der Dichte an geeigneter Lage. Die Gebäudehöhe ist aufgrund der zu erwartenden Entwicklung in der Umgebung und an der Frauenfelderstrasse vertretbar. Die geschlossene Bauweise in Form eines rund 115 m langen Gebäudes ermöglicht einen wirksamen Lärmschutz für das Quartier.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 22. April 2015 gestellten Anträgen wurde nur teilweise entsprochen. Um eine bessere Einordnung und Strukturierung des Volumens zu erreichen, werden bei der weiteren Projektierung verschiedene Anpassungen und Konkretisierungen notwendig sein.

Der grosse Massstabssprung des viergeschossigen Richtprojekts zur rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung und der gebauten Umgebung soll durch eine differenzierte Gestaltung gelöst werden. Der Gestaltung der zwei verbindenden Geschosse über dem Durchgang zwischen den beiden Gebäudeteilen wird besondere Aufmerksamkeit zu schenken sein.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Pappelweg 1 bis 9», welchem der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur mit Beschluss vom 29. Februar 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'100.80 (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, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie 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 sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen






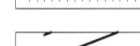


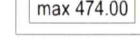
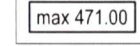





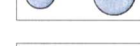
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

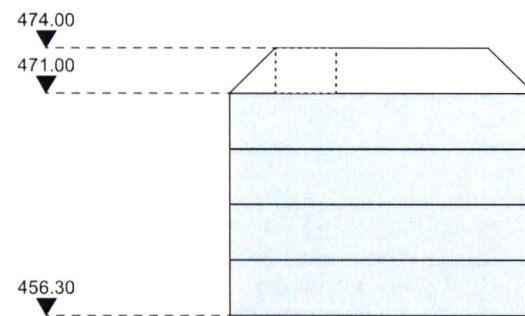
- Stadt Winterthur (unter Beilage von vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Winterthur, Departement Bau, Vermessungsamt, Pionierstrasse 7, 8402 Winterthur (Nachführungsstelle)
- HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, Hegistrasse 25, 8404 Winterthur (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Festsetzungsinhalte



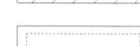

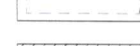
-  Geltungsbereich
-  Baubereich für Hochbauten (Mantellinien)
-  Baubereich Vorbauten, Laubengänge udgl.
-  Gebäudedurchgang (min. 7.0 m)
-  Bereich Besondere Bauten
-  max. Gesamthöhe (m ü. M.)
-  max. Gebäudehöhe Vollgeschosse (m ü. M.)
-  Gewachsener Boden (Höhenlinien) (m ü. M.)
-  Grünfläche
-  Zugangs- und Spielbereich
-  Bereich geplante Bushaltestelle
-  Bäume (schematisch)
-  Zu- und Wegfahrt
-  oberirdische Parkplätze

Schemaschnitt

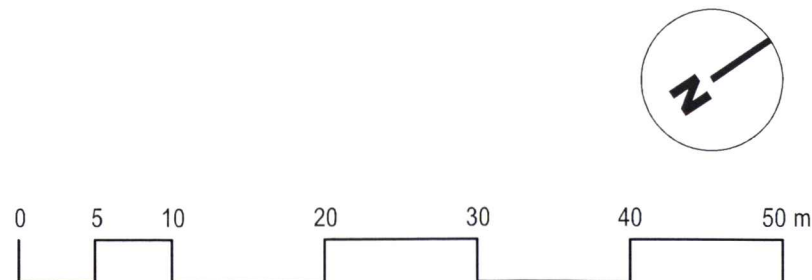


Nr.	Y - Koordinate	X - Koordinate
1	699682.655	263372.289
2	699746.295	263465.380
3	699760.364	263455.771
4	699696.768	263362.651

Informationsinhalte

-  Baulinie
-  Uferstreifen gemäss GschV
-  Richtprojekt
-  Rückbau
-  Bestandesbauten

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

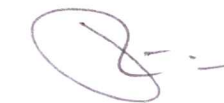


Privater Gestaltungsplan
"Pappelweg 1 bis 9"

Situation 1:500

Von der Grundeigentümerin Kat. Nr. 2/16142 verabschiedet am **28. Juli 2015**

Martin Schmidli:



Stefan Zollinger:



Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat am **29. Februar 2016**

Namens des Grossen Gemeinderats

Die Präsidentin: *Die Präsidentin*

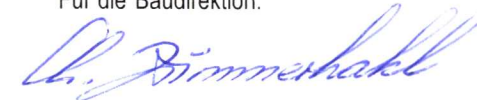
Der Ratsschreiber:

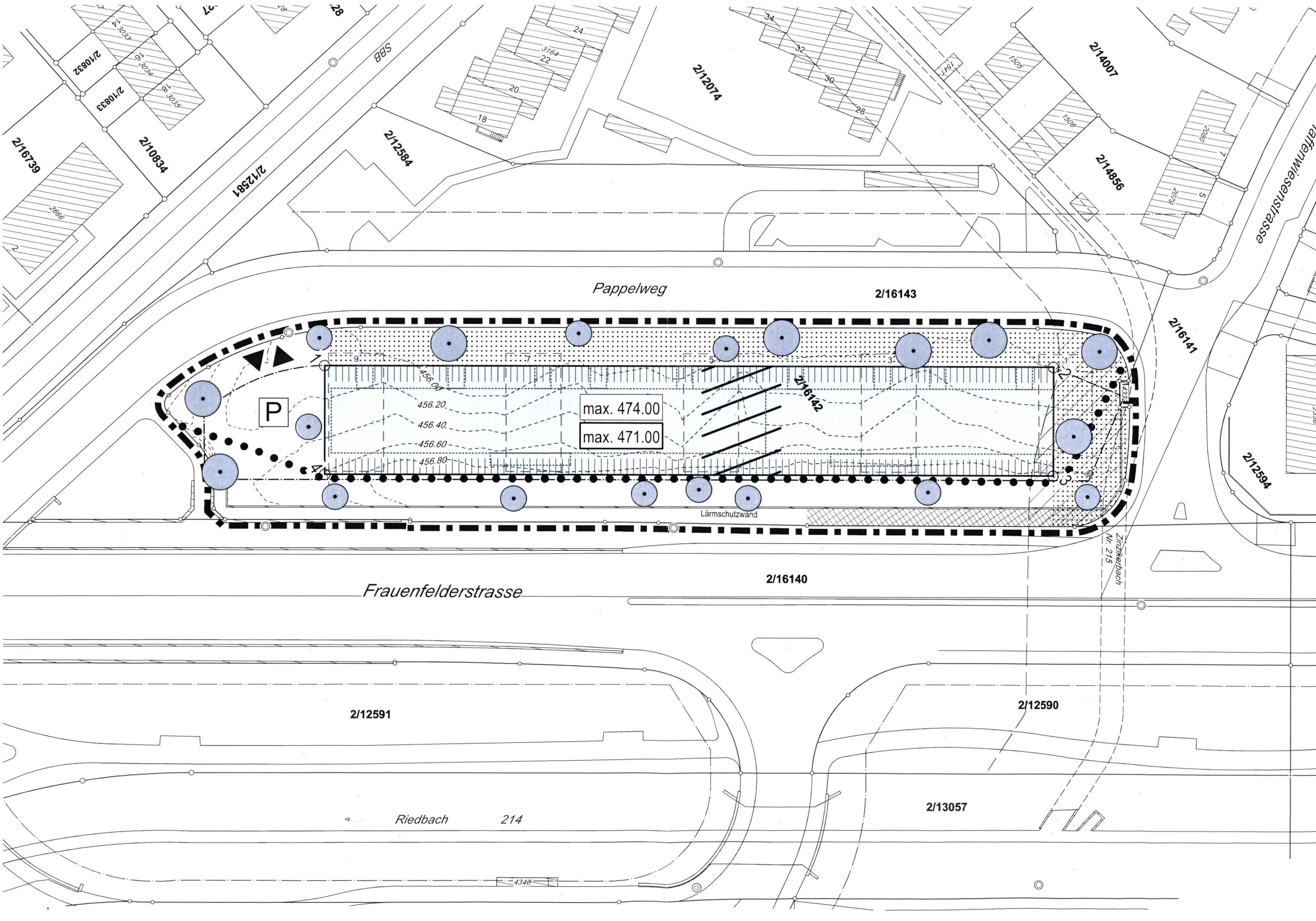



Genehmigung durch die Baudirektion am **30. Juni 2016**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **0560/16**





Pappelweg

2/16143

P

max. 474.00

max. 471.00

Lärmschutzwand

Frauenfelderstrasse

2/16140

2/12591

2/12590

Riedbach

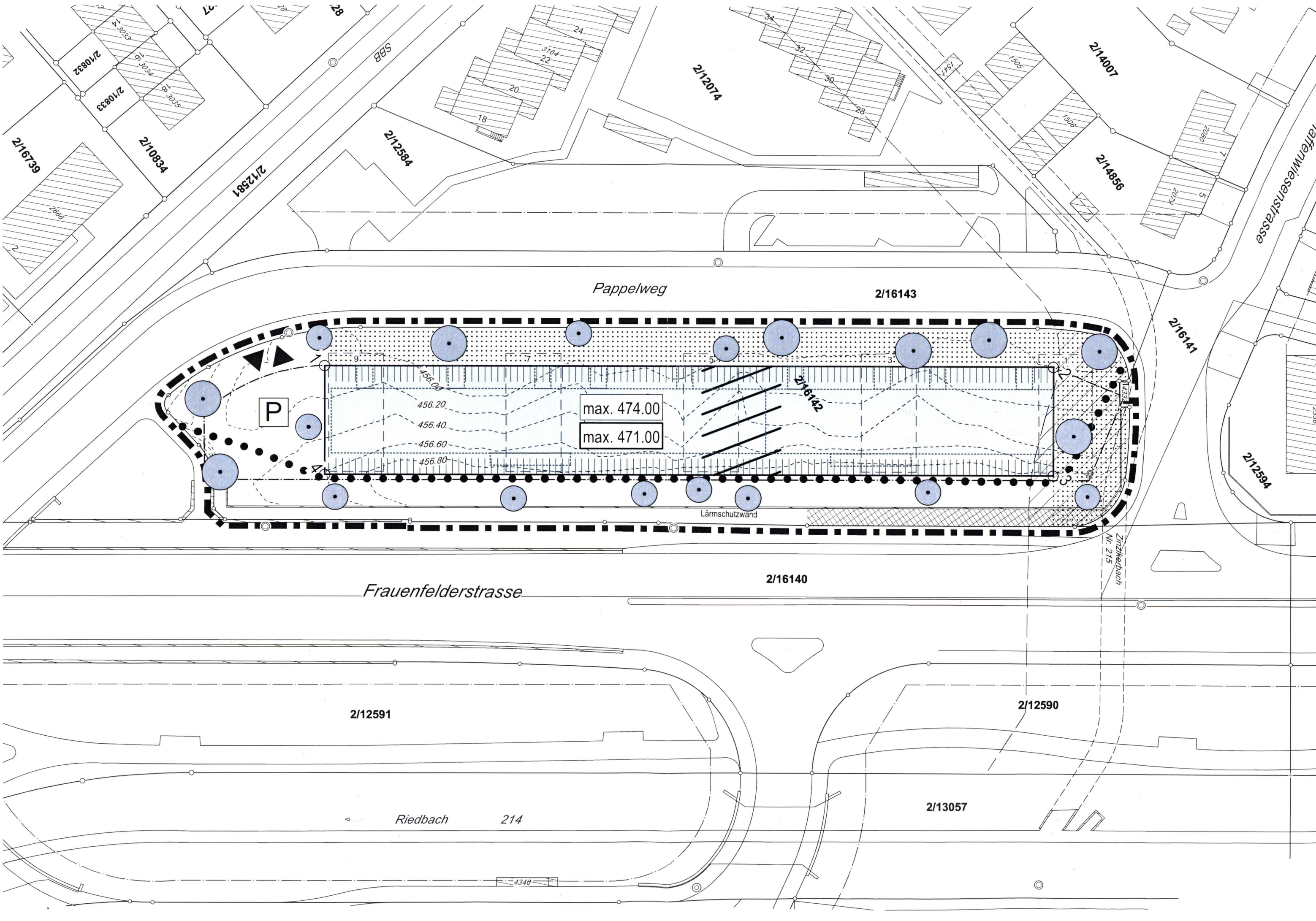
214

2/13057

Plattenwiesenstrasse

2/12594

Zinzelbach
Nr. 215



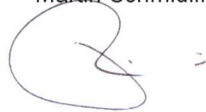
Privater Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9"

Bestimmungen

Aufstellung

Von der Grundeigentümerin Kat. Nr. 2/16142 verabschiedet am *28. Juli 2015 /
Rev. 16. Feb. 2016*

Martin Schmidli:



Stefan Zollinger:



Zustimmung

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am *29. Februar 2016*

Namens des Grossen Gemeinderates

Die Präsidentin: *De. Präsident:* Der Ratschreiber:



Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am **30. Juni 2016**

Für die Baudirektion:



1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck Der private Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9" schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den gegenüber der bewilligten Arealüberbauung BAB-Nr. A 2013/423 um ein Vollgeschoss erhöhten genossenschaftlichen Ersatzneubau.
- 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.

2. Bebauung

- 2.1 Bestandesbauten Die bestehenden Bauten sind zurückzubauen.
- 2.2 Neubauten Neubauten sind im Rahmen der Mantellinien und der gemäss Plan festgelegten Gebäudehöhe für Vollgeschosse zulässig. Es dürfen maximal 4 Vollgeschosse erstellt werden. Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 100 PBG die Mantellinien überragen. Die Gebäudelänge ist frei.
- In den bezeichneten Bereichen sind nur Vorbauten, Balkone, Laubengänge und dergleichen zulässig.
- Allgemein zugängliche Dachterrassen als Erweiterung des Freiraums sind zulässig. Es sind Dachausstiege, Abstellräume zur Dachnutzung sowie technische Aufbauten zulässig, diese sind möglichst klein zu halten.
- Im bezeichneten Bereich ist ein Gebäudedurchgang von mindestens 7.0 Metern auszugestalten.
- Die maximale oberirdische Baumasse beträgt 15'000 m³.
- 2.3 Unterirdische Bauten Unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

- 2.4 Besondere Gebäude
Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich zu platzieren.
- 2.5 Gewachsener Boden
Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden.

3. Nutzung

- 3.1 Nutzweise
Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.
- 3.2 Kostenmiete
Die Bemessung der Wohnungsmiete richtet sich nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss der Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich.

4. Freiraum

- 4.1 Grundsatz
Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Es ist eine Zonierung in eine Grünfläche und einen Zugangs- und Spielbereich vorzunehmen.
- 4.2 Bepflanzung
Das Grundgerüst bilden die bezeichneten Einzelbäume. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Gestaltung

- 5.1 Grundsatz
Bauten, Anlagen und Umschwung müssen besonders gut gestaltet sein. Dies gilt auch für die Materialisierung. Insbesondere ist der Fassadengestaltung zur Frauenfelderstrasse hin in Bezug auf die repräsentative Lage am Stadteingang erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Es sind die Anforderungen gemäss § 71 PBG (Arealüberbauung) zu erfüllen, was im bewilligten Projekt bereits bestätigt worden ist.
- 5.2 Richtprojekt
Grundlage für den Gestaltungsplan und die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren bildet das auf dem bewilligten Projekt (Arealüberbauung BAB-Nr. A 2013/423) basierende Richtprojekt des Büros Bellwald Architekten AG vom 16.10.2014.

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

6. Verkehrserschliessung

- 6.1 Zu- und Wegfahrt Die Zu- und Wegfahrt hat über die im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.
- 6.2 Autoabstellplätze Es sind 15 Abstellplätze für die Bewohner und 2 Besucherparkplätze im bezeichneten Bereich oberirdisch anzuordnen.
- 6.3 Veloabstellplätze Es ist pro 40 m² mBGF mindestens 1 Veloabstellplatz zu erstellen.
- 6.4 Mobilitätskonzept Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, mit dem der reduzierte Parkplatzbedarf nachgewiesen wird. Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass der reduzierte Parkplatzbedarf dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände wie Parkierung innerhalb des Freiraumes oder im öffentlichen Strassenraum auftreten. Die minimal erforderlichen Parkplätze gemäss geltenden Parkplatzvorschriften sind innerhalb des Grundstückes oder in der Nachbarschaft real nachzuweisen, wenn die reduzierte Parkplatzzahl wiederholt nicht ausreicht. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 6.5 Bushaltestelle Für die geplante Bushaltestelle an der Frauenfelderstrasse ist innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs der erforderliche Grund entschädigungslos zur Verfügung zu stellen.

7. Lärmschutz

7.1 Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

7.2 Massnahmen

Es sind folgende Massnahmen zu treffen:

- Bauten im Baubereich sind in geschlossener Bauweise zu erstellen.
- Alle Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume sind vollständig lärmabgewandt Richtung Nordwest anzuordnen.
- Die bestehende Schallschutzwand entlang der Frauenfelderstrasse darf nicht entfernt werden, ausser sie wird durch eine mindestens gleichwertige Schallschutzmassnahme ersetzt.

8. Energie

Es ist der SIA-Effizienzpfad Energie 2040, der Minergie P[®]-Standard oder ein dem Minergie-P[®]-Standard vergleichbarer Standard einzuhalten. Das kantonale Recht ist, unabhängig von den Gestaltungsplanvorschriften, in jedem Fall einzuhalten.

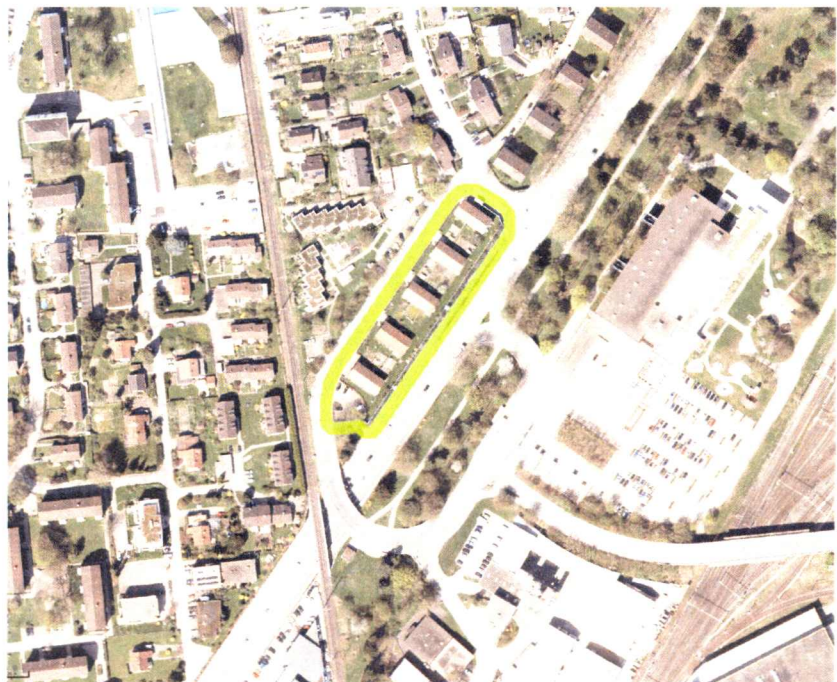
9. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist zu publizieren.

Privater Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9"

Erläuterungen

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Ablauf und Inhalte	3
1.2	Grundlagen	5
2.	Richtprojekt	9
2.1	Grundkonzept	9
2.2	Bauten	10
2.3	Nutzung	10
2.4	Umgebung	10
2.6	Abweichung zur BZO	11
3.	Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln	13
3.1	Allgemeine Bestimmungen	13
3.2	Bebauung	13
3.3	Nutzung	16
3.4	Freiraum	16
3.5	Gestaltung	16
3.6	Verkehrerschliessung	17
3.7	Lärmschutz	18
3.8	Energie	18
3.9	Inkrafttreten	19
4.	Mobilitätskonzept	20
4.1	Antrag	20
4.2	Ausgangslage	20
4.3	Standortanalyse	20
4.4	Ziele Mobilitätskonzept	21
4.5	Massnahmen	22
4.6	Controlling	22
5.	Sozialverträglichkeit	23
5.1	Heutiger Zustand	23
5.2	Folgen der Erneuerung	24
5.3	Flankierende Massnahmen	25
6.	Auswirkungen	26
7.	Mitwirkungsverfahren	27
7.1	Öffentliche Auflage und Anhörung	27
7.2	Kantonale Vorprüfung	27
7.3	Beratung im Grossen Gemeinderat	29

Auftraggeberin

- HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur
Martin Schmidli, Stefan Zollinger

Bearbeitung

- Bellwald Architekten AG: Markus Bellwald, Heike Breninek
- Rotzler Krebs Partner, Landschaftsarchitekten: Simon Schweizer
- Suter • von Känel • Wild • AG: Anita Brechbühl, Reto Wild

1. Einleitung

1.1 Ablauf und Inhalte

Ausgangslage

Das Gestaltungsplanareal umfasst das Grundstück Kat. Nr. 2/16142 mit einer Fläche von 4'320 m² zwischen der Frauenfelderstrasse und dem Pappelweg. Das Grundstück liegt in der Zone W2/2.0 (BZO Winterthur), in der Nähe der S-Bahn Stationen Winterthur-Wallrüti und Oberwinterthur.

Die HGW Heimstätten-Genossenschaft als Eigentümerin des Grundstücks hat beschlossen, für die in die Jahre gekommenen Wohnhäuser einen Ersatzneubau auf dem Grundstück zu realisieren.

Bewilligtes Projekt

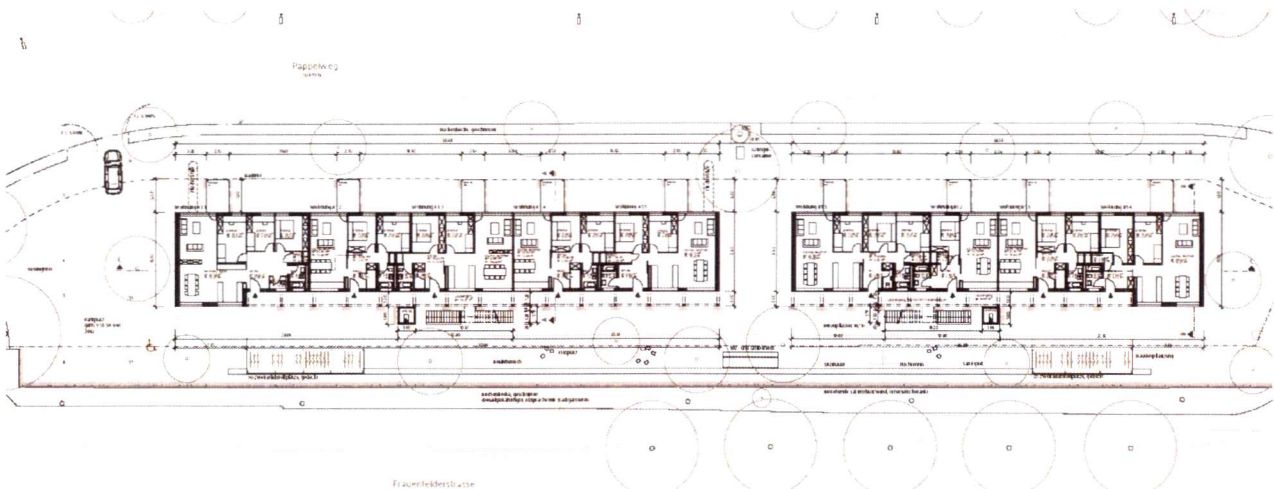
2013 hat die HGW bei der Stadt Winterthur ein Bauprojekt für den Ersatzneubau für die unzeitgemässen Wohnhäuser Pappelweg 1 bis 9 eingereicht. Die Baubewilligung für das Projekt wurde im Dezember 2013 erteilt (Arealüberbauung BAB-Nr. A 2013/423).

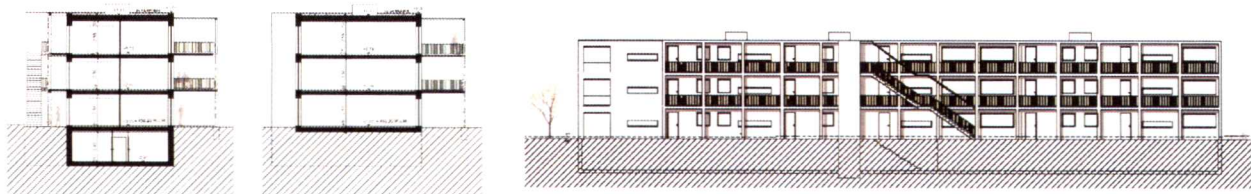
Zwei schlanke Baukörper

Das Projekt sieht den Rückbau der vier bestehenden Gebäude vor. Geplant ist der Neubau von zwei Baukörpern mit vorge-setztem Laubengang, die auf die stark befahrene Frauenfelderstrasse reagieren und der schmalen Grundstücksform entsprechen. Mit Inanspruchnahme des Arealüberbauungsbonus wurde es möglich, statt eines Attikageschosses ein drittes Vollgeschoss vorzusehen.

Grundrisse

Es sind insgesamt 28 Wohnungen mit einem guten Wohnungsmix (2.5–4.5 Zimmer) vorgesehen. Die Wohn- und Schlafräume sind zur lärmabgewandten Seite (Nord-West) angeordnet.





Erschliessung

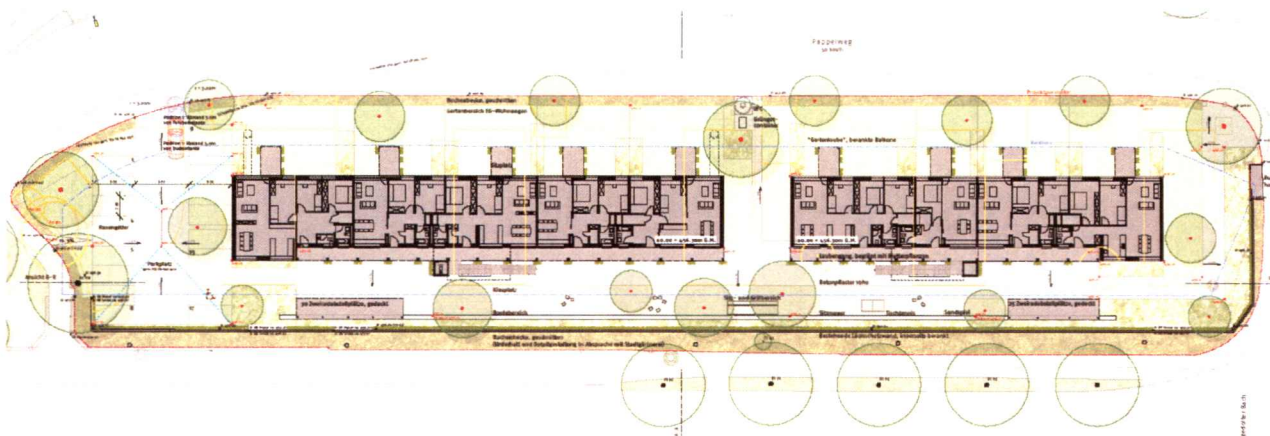
Aus Kostengründen wurden die Gebäude nur teilweise unterkellert und ohne Tiefgarage geplant. Die 17 Autoabstellplätze sind oberirdisch auf der Westseite angeordnet und via Pappelweg erreichbar. Zu jedem Baukörper gehört ein Aufzug, sodass alle Wohnungen rollstuhlgängig sind. An den Treppenaufgängen befinden sich zudem gedeckte Veloabstellplätze.

Lärm

Die Einhaltung der Lärmschutzanforderungen in lärmbelasteten Gebieten wurde im Gutachten des Ingenieurbüros Martin Felder vom 26.3.2013 nachgewiesen.

Freiraum

Entlang der Lärmschutzwand wurde ein kombinierter Aufenthalts-/Spielplatz und Durchgangsbereich vorgesehen. Die übrigen Aussenbereiche auf der Nordwestseite und zwischen den Baukörpern sind durch Sträucher und Rabatten in Grün-, Privat- und Spielzonen eingeteilt.



Richtprojekt

Basis für den Gestaltungsplan bildet das erläuterte Bauprojekt (Arealüberbauung BAB-Nr. A 2013/423) sowie das darauf basierende Richtprojekt, auf das in Kapitel 2 eingegangen wird.

Gestaltungsplan

Mit einem privaten Gestaltungsplan werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens geschaffen.

Verfahren

Der private Gestaltungsplan, bestehend aus Situationsplan und Bestimmungen, wird von der Grundeigentümerin aufgestellt und während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat und der Genehmigung durch die Baudirektion. Danach wird er öffentlich publiziert (30-tägige Rekursfrist).

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

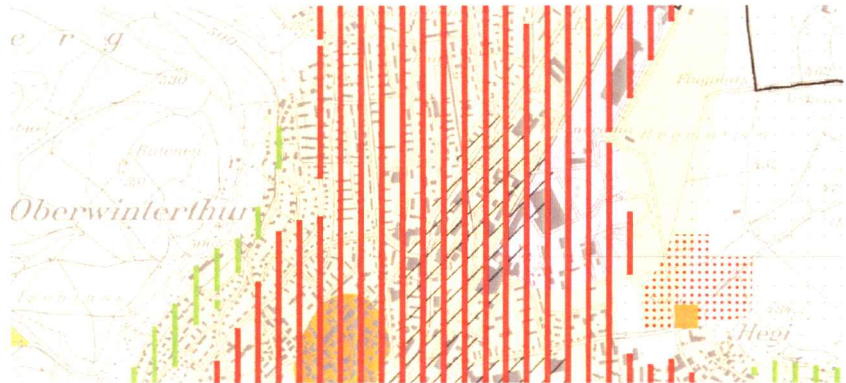
1.2 Grundlagen

Richtplanung

In den rechtskräftigen überkommunalen Richtplänen liegt das Gebiet im kantonalen Zentrumsgebiet und im regionalen Richtplan im Gebiet von "hoher baulicher Dichte". Weiter sind folgende Festlegungen im Nahbereich vorhanden:

- Der Pappelweg ist als kommunale Strasse klassiert, über die eine Buslinie geführt wird.
- Entlang des Pappelwegs verläuft eine regionale Radroute und ein kommunaler Fussweg.

Rechtskräftiger regionaler Richtplan



 Hohe bauliche Dichte

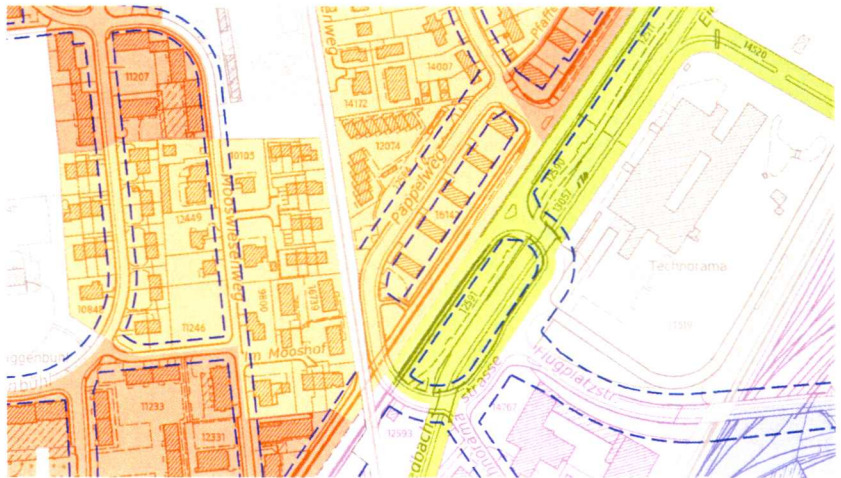
Bau- und Zonenordnung
Wohnzone W2/20

Das Gebiet liegt in der zweigeschossigen Wohnzone. Die für die Öffentlichkeit relevanten Eckwerte sind in der Bau- und Zonenordnung festgelegt (vgl. unten). Die wichtigsten Regelungen bezüglich der Masse sind:

- Baumassenziffer $2.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- 2 Vollgeschosse
- 1 Dachgeschoss
- 1 anrechenbares Untergeschoss

Bei einer Arealüberbauung ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

- W2.2.0: Zweigeschossige Wohnzone (ES I)
- W2C: Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung(ES I)
- W3.2.0: Dreigeschossige Wohnzone (ES II)
- G: Gewerbezone (ES II)
- I1: Industriezone 1 (ES II)
- I2: Industriezone 2 (ES IV)
- Oe: Zone für öffentliche Bauten (ES I - IV)
- R: Reservezone
- F: Freihaltezone
- E1/E2: Erholungszone 1/ Erholungszone 2
- Wa: Wald
- Cw: Gewässer
- F(k): Freihaltezone kantonal



Parkplatzverordnung

Die Parkierung richtet sich nach der aktuellen Regelung zur Parkplatzbemessung der Stadt Winterthur. Für autoarme Nutzungen kann gemäss Art. 8 Parkplatzverordnung (Entwurf) eine tiefere minimale Parkplatzzahl festgelegt werden, sofern eine reduzierte Nachfrage besteht.

ÖV-Güteklassen

Das Areal liegt gemäss ÖV-Güteklassenplan PPV-Entwurf im Reduktionsgebiet C. Der massgebliche Bedarf für Bewohner beträgt minimal 45 % und maximal 85 % des Grenzbedarfs (bzw. min. 45 % und max. 65 % für Besucher).

Reduktionsgebiete

- A
- A (Übergangslösung nach Art. 4 Abs. 3)
- B
- B (Übergangslösung nach Art. 4 Abs. 3)
- C
- C (Übergangslösung nach Art. 4 Abs. 3)
- D
- E (= keine Guteklasse)



Im Güteklassenplan gemäss GIS ZH befindet sich das Areal in der Güteklasse B. Der massgebliche Bedarf für Bewohner beträgt minimal 30 % und maximal 65 % des Grenzbedarfs (bzw. min. 30 % und max. 40 % für Besucher).

Hochwasser/Grundwasser/ Boden

Im Gebiet besteht kein Hochwasserschutzdefizit. Der Perimeter (ca. 455.00 m ü. M.) liegt im Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (weniger als 2 m).

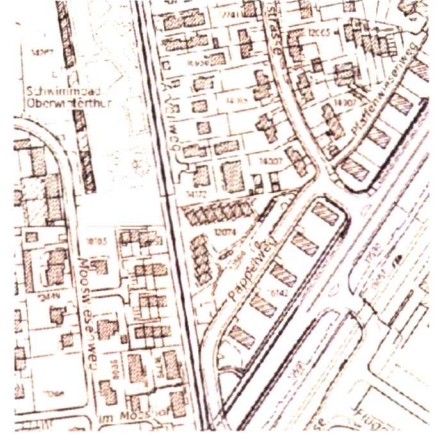
Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen. Die erforderlichen Bodenuntersuchungen erfolgen nicht im Rahmen des Gestaltungsplans.



Gefahrenkarte Hochwasser



Grundwasserkarte



Verdachtsflächen Alllasten und
Bodenbelastungen

Gewässer

Durch das Grundstück fliesst der eingedolte Zinzikerbach, öffentliches Gewässer Nr. 215. Der Raumbedarf für Fließgewässer gemäss Geschwässerschutzgesetz ist bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen.

Die Gestaltung und Nutzung des Uferstreifens ist in Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes verankert. Der im Plan bezeichnete Uferstreifen ist naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Er darf nicht zur Abstellung von Fahrzeugen oder zur Materiallagerung genutzt werden. Die Überstellung mit Bauten und Anlagen sowie die Erstellung von befestigten Flächen sind nur gestützt auf eine Ausnahmegewilligung zulässig.

Ein Teil des geplanten Neubaus ragt in den gemäss Übergangsbestimmungen freizuhaltenden Uferstreifen des Zinzikerbachs von 11.6 m ab Dolenrand (8 m plus 3.6 m Dolenbreite). Gemäss Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV kann die Behörde in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Das AWEL hat für das bewilligte Projekt bereits eine entsprechende Ausnahmegewilligung (8. November 2013) erteilt. Für den Gestaltungsplan wird ebenfalls eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt, da sich das Projekt bezüglich der Auswirkungen auf den Gewässerraum nicht verändert.

Lärmschutz

Die Grundstücke befinden sich in der Wohnzone W2/20 und sind der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugewiesen.

Da das Gebiet überbaut ist, gelten die Immissionsgrenzwerte der ES II.

Strassenlärm

Die Immissionsgrenzwerte für den Strassenlärm (Frauenfelderstrasse) betragen:

- Lr Tag 60 dB(A)
- Lr Nacht 50 dB(A)

Die Tagesgrenzwerte sind ausschlaggebend.

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist erschlossen (Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung). Die Hausanschlüsse erfolgen im Rahmen der baulichen Realisierung.

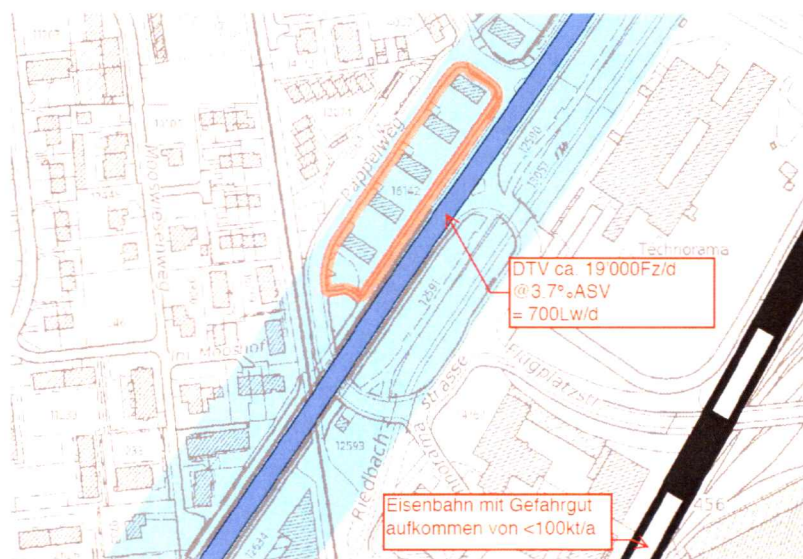
Störfall

Das Areal liegt an der störfallrelevanten Durchgangsstrasse Frauenfelderstrasse. Diese weist gemäss kantonalem Gesamtverkehrsmodell eine tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von knapp 20'000 Fahrzeugen auf. Der Anteil Schwerverkehr ist mit rund 3.7 % relativ gering. Bei einem Aufkommen von 700 Lastwagen pro Tag darf mit einer entsprechend kleinen Gefahrguttransportmenge gerechnet werden.

Gemäss Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge sind Planungsvorhaben an Durchgangsstrassen mit einem Verkehrsaufkommen von bis zu 20'000 Fahrzeugen pro Tag nicht risikorelevant im Sinne der Störfallvorsorge. Schutzmassnahmen gemäss der Planungshilfe (vgl. Anhang 2) bleiben freiwillig.

Die Eisenbahnlinie hat mit unter 100'000 Jahrestonnen ein zu kleines Gefahrgutaufkommen, um störfallrelevant zu sein.

Chemie-Risikokataster



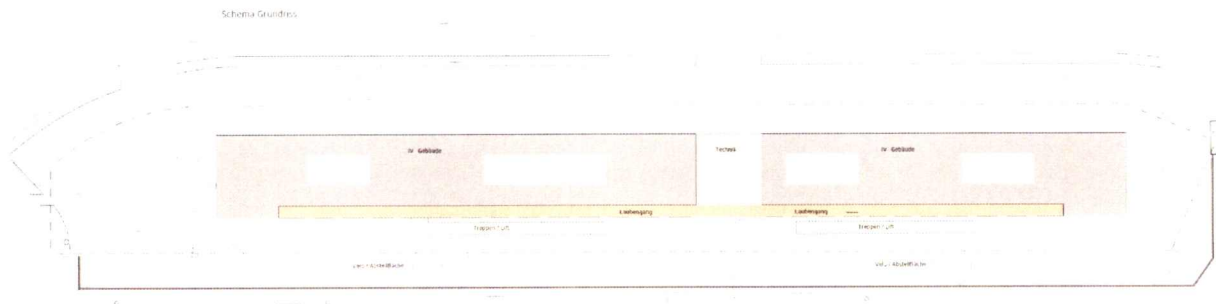
2. Richtprojekt

2.1 Grundkonzept

Längliche Baukörper

Der Ersatzneubau ist als langer Baukörper parallel zur Frauenfelderstrasse gesetzt. Er bildet einen Riegel zum dahinterliegenden Quartier und schliesst das Quartier an dieser Stelle zur Strasse hin ab. Die Höhe des Gebäudes mit vier Geschossen und einer Gebäudehöhe von rund 15 m bildet einen wirksamen Schutz vor dem Lärm für das Quartier. Das Gebäude fügt sich mit seinem Volumen und seiner Höhe in die quergestellte Bebauung der weiter stadtauswärts liegenden Häuser ein. Das Grundstück ist eine Insel innerhalb der Strassenführung Frauenfelderstrasse und Pappelweg. Der Ersatzneubau ist präzise auf die Insel gesetzt und ermöglicht ein dichtes Wohnen in einer sorgfältig gestalteten Umgebung. Das höhere Volumen vermag sich in die bestehende Situation an der breiten Verkehrsachse auf der einen und als Abschluss gegenüber dem Wohnquartier auf der anderen Seite sehr gut einzuordnen.

Schema Situation



Ansicht gegen Frauenfelderstrasse



2.2 Bauten

Laubenganghaus

Das Gebäude ist ein Laubenganghaus, bei dem konsequent alle Zimmer zum Quartier und die dienenden Räume (Küchen, Bad) zum Laubengang und zur Frauenfelderstrasse hin angeordnet sind. Damit können die Anforderungen an den Schallschutz gut gelöst werden. Die Wohnzimmer sind über die ganze Gebäudetiefe durchgesteckt und gewährleisten somit die Belichtung von Südosten und Süden. Die Erschliessung der Liegenschaft erfolgt über aussenliegende Kaskadentreppen und Aufzüge, die Verteilung zu den Wohnungen erfolgt über die Laubengänge.

2.3 Nutzung

Wohngebäude

Die Liegenschaft ist als reines Wohngebäude konzipiert. Zielpublikum sind vor allem junge und ältere Paare sowie Einzelpersonen. Die Überbauung ist keine typische Familiensiedlung. Der Wohnungsmix ist geprägt von 3.5-Zimmer-Wohnungen (ca. 70 %) und ist ergänzt mit 2.5-Zimmer- und 4.5-Zimmer-Wohnungen.

Die Wohnungen sind so konzipiert, dass Badezimmer und Küchen zur Frauenfelderstrasse hin angeordnet sind und alle Zimmer konsequent zum Pappelweg. Die durchgesteckten Wohnzimmer sind zum Quartier hin mit einem privaten Aussenraum in Form eines grosszügigen Balkons oder Sitzplatzes versehen. In allen Wohnungen sind interne kleine Reduits vorhanden.

Kostengünstiger Wohnraum

Die gesamte Anlage und die Wohnungen sind als kostengünstiger Wohnraum geplant. Die Wohnungen sind sehr klar geschnitten mit einfachen, aber funktionalen Grundrissen und üblichen Zimmergrössen. Die Wohnungen sind zweckmässig ausgestattet.

2.4 Umgebung

Quartiereinbindung

Für das Grundstück prägend ist seine Insellage, entstanden durch die allseits angrenzenden Strassenräume. Die quartierprägenden strassenbegleitenden Hecken, frei gestreute Bäume und grosszügige Wiesenflächen werden weitergeführt und auf die spezielle Lage des Grundstücks angemessen adaptiert. Nach aussen erhält die Siedlung eine präzise, umlaufende Fassung aus einem geschnittenen Heckenkörper unterschiedlicher Breite. Mittel- und grosskronige Bäume prägen den Aussenraum und vermitteln zum Quartier und zur baumbestandenen Frauenfelderstrasse/Eichwaldgraben.

Vorgarten – Gartenhof

Das Gebäude ist so platziert, dass zum Quartier hin eine weitläufige, mit vielfältigen Staudenflächen gegliederte Wiese entsteht, auf die sich die privaten Sitzplätze und begrünten Balkone orientieren. Entlang der Frauenfelderstrasse liegt der gemeinschaftlich nutzbare Hof, der durch die offene Laubengangstruktur des Hauses belebt wird. Hart- und Kiesflächen (für Boule-, Kinderspiel, Aufenthalt) und eine langgezogene Sitzmauer, die den Höhenversatz zur bestehenden Lärmschutzwand aufnimmt, gliedern den langgezogenen Raum. Zwei Bereiche für Kleinbauten (gestaltet als offene, begrünte Struktur für Veloabstellplätze, Schränke) begrenzen die mittige Platzausweitung. Erschlossen wird der Hof über einen grosszügigen Gebäudedurchgang zum Pappelweg. Die Laubengangstruktur und die bestehende Lärmschutzwand werden abwechslungsreich begrünt und geben dem Hof eine gartenhafte Atmosphäre.

Dachflächen

Als attraktive Ergänzung zu den Hof- und Gartenflächen werden Teile des Dachs als gemeinsam nutzbare Aufenthaltsbereiche gestaltet.

Parkierung

Die Siedlung wird über mehrere, unterschiedlich gewichtete Zugänge erschlossen: Der Hauptzugang vom Pappelweg und Nebenzugänge von der Bushaltestelle und der seitlich angeordneten Parkierung.

Der Parkplatz ist mit Bäumen und gegliederter Belagsfläche (Fahrbereich hart, Stellplätze begrünt) aufgelockert und auf selbstverständliche Art in die Gesamtgestaltung eingebunden.

2.6 Abweichung zur BZO

4 Vollgeschosse

Mit dem Ziel, möglichst günstige Mieten anzubieten (Kostenmiete), werden anstelle der in der Arealbauweise der Wohnzone W2/2.0 zulässigen drei Vollgeschosse deren vier erstellt. Im Gegenzug wird auf ein Attikageschoss (Wohnungen) verzichtet. Die im Gestaltungsplan definierte Gebäudehöhe für Vollgeschosse (Kote 471.00 m ü. M.) entspricht einer Gebäudehöhe von rund 14.70 m in Bezug auf das gemittelte Terrain (Bezugspunkt Kote 456.30 m ü. M.). Die Gesamthöhe wird auf 17.70 m festgesetzt (Kote 474.00 m ü. M.).

Gegenüber einer Arealüberbauung in der W2/2.0 (max. Gesamthöhe "Gebäudehöhe/Firsthöhe" 18.40 m) wird somit sogar eine etwas geringere Gesamthöhe festgelegt. In der direkt angrenzenden, weiter weg vom Bahnhof Oberwinterthur liegenden Wohnzone W3/2.6 sind bei einer Arealüberbauung vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig (d.h. max. Gebäudehöhe 14.70 m, max. Gesamthöhe "Gebäudehöhe/Firsthöhe" 21.70 m)

Mit dem zusätzlichen Vollgeschoss wird an gut erschlossener Lage eine höhere bauliche Dichte angestrebt, die sich mit dem übergeordneten Zielen (Richtplan) deckt und sich städtebaulich in das Gefüge entlang der Frauenfelderstrasse gut integriert.

Das Gebäude ist rund 115 m lang. Diese geschlossene Bauweise ist stadträumlich verträglich und aufgrund der Lärmimmissionen erforderlich.

Gestaltung Gebäude- durchgang

Bei der weiteren Projektierung ist der Gestaltung der zwei verbindenden Geschossen über dem Durchgang zwischen den beiden Gebäudeteilen besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Es wird mit einer differenzierten Gestaltung eine städtebaulich überzeugende Lösung angestrebt. Die genaue Ausgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchs definiert.

3. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

3.1 Allgemeine Bestimmungen

zu 1.1 "Zweck"

Es liegt ein baubewilligtes Projekt vor. Der Gestaltungsplan basiert auf diesem bewilligten dreigeschossigen Projekt und dem darauf aufbauenden Richtprojekt der Bellwald Architekten AG. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um dieses Projekt des preisgünstigen Wohnungsbaus realisieren zu können. Insbesondere wird eine viergeschossige Bauweise ermöglicht, wodurch die nach BZO definierte zulässige Geschosszahl und Baumasse überschritten werden.

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 Stellungnahmen zu den 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 das gesamte Grundstück Kat. Nr. 2/16142.

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 zu prüfen, ob die Änderungen eine Auswirkung auf den Gestaltungsplan respektive die vorgesehene Überbauung haben. Allenfalls sind die entsprechenden Übergangsbestimmungen zu formulieren.

3.2 Bebauung

zu 2.1 "Bestandesbauten"

Die bestehenden fünf Wohnbauten Pappelweg 1 bis 9 werden für die Realisierung der Überbauung gemäss Gestaltungsplan zurückgebaut. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für den Ersatz durch Neubauten.

zu 2.2 "Neubauten"

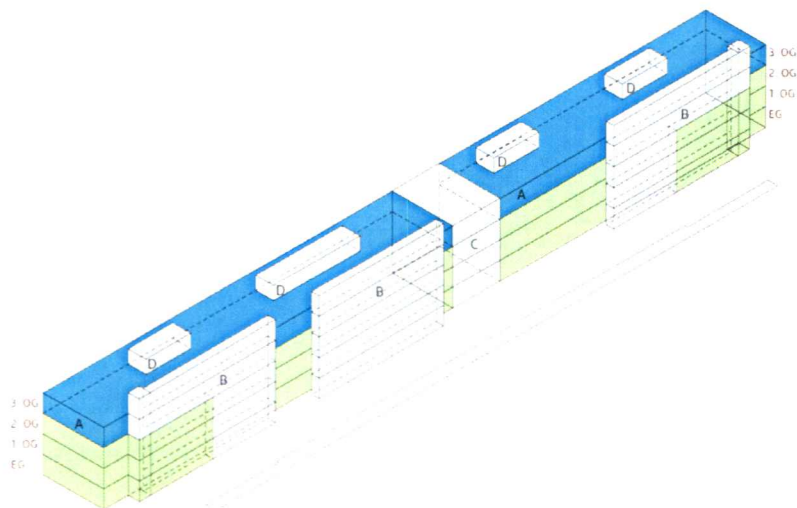
Die Grundmasse sind in der BZO festgelegt. Im Gestaltungsplan werden diese für den Baubereich spezifisch festgelegt.

Auf ein kostspieliges Attikageschoss wird zugunsten eines vierten Vollgeschosses verzichtet. Die Gesamthöhe wird auf dieser Basis als Kote in Meter über Meer bestimmt. Die Gesamthöhe ergibt sich aufgrund von § 279 PBG (Bruttogeschosshöhe von 3.3 m pro Vollgeschoss und zusätzlich 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses). Aufgrund des schlechten Baugrunds kann kein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden. Es sind keine Mehrhöhen-/Mehrlängenzuschläge zu beachten. Die Gebäudelänge ist frei.

Mantellinien (Baubereiche)

Die Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Mantellinien erstellt werden. Die Abmessung des Baubereiches orientiert sich am Richtprojekt. Es wird ein geringer, aber ausreichender Projektierungsspielraum eingeräumt (§ 83 Abs. 2 PBG). Die Mantellinien dürfen mit einzelnen technisch bedingten Aufbauten durchstossen werden.

Das Richtprojekt umfasst eine oberirdische Baumasse von rund 15'000 m³. Diese Baumasse ist für das Bauprojekt massgebend und entspricht einer Baumassenziffer von rund 3.5 m³/m². Nachfolgende Abbildung zeigt die Volumetrie des Baukörpers.



bewilligtes Projekt	■	9504 m ³	zulässige Baumasse mit Arealbonus W 2.2 (bewilligtes Projekt)
	■ A	3304 m ³	zusätzliches 4. Geschoss
Richtprojekt	■ B	3627 m ³	Erweiterung Lift- Treppenhäuser
	■ C	975 m ³	Technik- Waschi- u. Trockenräume (bisher im UG)
	■ D	353 m ³	Aufbauten Abstellräume (bisher im UG)
		Total:	14'963 m ³

Dachfläche	Das Flachdach soll den Bewohnern zur Nutzung als Freiraum zugänglich sein. Die Ausbildung von Dachterrassen sowie Erstellung von Aufbauten für die Unterbringung der Infrastruktur für die Dachterrassennutzung und von Aufenthalts- oder Waschräumen sind zulässig. Die Aufbauten sowie die Dachausstiege sind möglichst klein und kompakt zu halten.
Gebäuedurchgang	Der für die Erschliessung wichtige, grosszügige Gebäuedurchgang wird örtlich mit Anordnungsspielraum festgelegt.
zu 2.3 "Unterirdische Gebäude"	Unterirdische Gebäude dürfen grundsätzlich auf der gesamten Grundstücksfläche erstellt werden. Zu beachten ist das Bauen innerhalb von Baulinien resp. des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetzgebung.
zu 2.4 "Besondere Gebäude"	Besondere Gebäude gemäss PBG § 273 (z.B. für Veloabstellplätze etc.) sind grundsätzlich im Rahmen von Art. 73 BZO zugelassen. Die Kleinbauten sind im bezeichneten Bereich längs der Lärmschutzwand anzuordnen und der Umfang (gesamte Grundfläche der Besonderen Gebäude max. 10 % der massgeblichen Grundstücksfläche richtet sich nach dem Richtprojekt.
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.

3.3 Nutzung

zu 3.1 "Nutzweise"

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

zu 3.2 "Kostenmiete"

Die Bauträgerin als gemeinnützige Genossenschaft ist den Grundsätzen des preisgünstigen Wohnungsbaus gemäss Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich verpflichtet. Die Berechnung erfolgt nach dem bewährten Prinzip der Kostenmiete. Im Rahmen der Baubewilligung (resp. nach Erstellung und Abrechnung der Bauten) ist der Nachweis der Einhaltung der Kostenmiete zu erbringen. Die Stadt kann bei Veränderungen einen erneuten Nachweis einfordern.

3.4 Freiraum

zu 4.1 "Grundsatz"

Zentrales Anliegen ist eine gute Qualität der Aussenräume. Aufgrund der Anzahl Bewohner ist eine optimale Nutzbarkeit wichtig. Das Richtprojekt sieht eine Gliederung in eine Grünfläche und einen befestigten Eingangs- und Spielbereich vor.

zu 4.2 "Bepflanzung"

Die Bepflanzung trägt auf massgebliche Weise das Aussenraumkonzept: Grosskronige Bäume setzen den räumlichen Akzent. Eingefasst wird das Grundstück entlang des Pappelwegs und der Lärmschutzwand mittels geschnittener Buchhecken. Sträucher und Rabatten entstammen dem Artenspektrum aus der Quartierbepflanzung und geben den Freiflächen zusätzlich Struktur. Entlang des Laubengangs ist eine Begrünung mittels Kletterpflanzen vorgesehen.

3.5 Gestaltung

zu 5.1 "Grundsatz"

Mit dem Gestaltungsplan werden die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung im Vergleich zu den sonst geltenden Bestimmungen für die Regelausbauweise von "befriedigend" (§ 238 Abs. 1 PBG) auf "besonders gut" (§ 71 PBG Arealüberbauung) erhöht.

Die Überbauung liegt an einer gut einsehbaren Lage am Stadteingang, weshalb der Gestaltung gegen die Frauenfelderstrasse hin besonderes Augenmerk zu schenken ist. Diese Anforderungen wurden bereits mit dem bewilligten Bauprojekt erfüllt.

Diese gestalterischen Anforderungen stellen sicher, dass die Qualitäten des vorliegenden Richtprojekts im Rahmen der weiteren Projektierung und Ausführung berücksichtigt werden.

Neben den gestalterischen Anforderungen sind bei der Ausführung der Bauten und Aussenanlagen auch die Erfordernisse des behindertengerechten Bauens zu beachten.

zu 5.2 "Richtprojekt"

Zur Vereinfachung des Vollzugs gilt als Beurteilungsstandard das bewilligte Projekt resp. Richtprojekt. Allfällige Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen abzulehnen.

3.6 Verkehrserschliessung

zu 6.1 "Zu- und Wegfahrt"

Das Areal wird über den Pappelweg erschlossen. Der Anschluss an den Pappelweg hat an der bezeichneten Stelle zu erfolgen. Der bezeichnete Zugangs- und Spielbereich verbindet die Hauszugänge mit dem Pappelweg und der bestehenden Bushaltestelle Pfaffenwiesen, die sich direkt nordöstlich an das Grundstück angrenzend befindet.

zu 6.2 "Autoabstellplätze"

Die Anzahl Parkplätze liegt im Sinne des autoarmen Wohnens für BewohnerInnen und BesucherInnen unter dem Minimalbedarf gemäss Dienstanweisung 2011 und kann von 26 Parkplätzen auf 17 Parkplätze reduziert werden.

zu 6.3 "Veloabstellplätze"

Gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur muss bei Wohngebäuden pro 40 m² mGF mindestens 1 Veloabstellplatz erstellt werden. Gemäss Richtprojekt sind auf dem Grundstück rund 100 Veloabstellplätze vorgesehen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich und an zweckmässiger Lage anzuordnen.

zu 6.4 "Mobilitätskonzept"

Es wird die Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts festgelegt. Die entsprechenden Massnahmen sind im Kapitel "Mobilitätskonzept" erläutert.

zu 6.5 "Bushaltestelle"

In der Angebotsstrategie des Stadtbus Winterthur ist mittelfristig eine Verlängerung der Linie 5 in Richtung Wiesendangen vorgesehen. Durch diese Linienverlängerung muss die heutige Haltestelle Technorama ersetzt werden. Die neue Haltestelle kommt voraussichtlich im Bereich des Gestaltungsplans zu liegen. Die genaue Ausgestaltung ist noch offen. In dem im Situationsplan definierten Bereich darf die erwartete Bushaltestelle entschädigungslos erstellt werden.

3.7 Lärmschutz

Für das bewilligte Bauprojekt BAB-Nr. A 2013/423 wurde von Martin Felder ein Lärmgutachten (Schallschutznachweis/Aussenlärm MFH Neubau Pappelweg Winterthur, 26.3.1013) erstellt, das den Nachweis der Machbarkeit erbringt.

Die Bestimmungen basieren auf den Erkenntnissen aus dem Lärmgutachten.

zu 7.1 "Empfindlichkeitsstufe"

Es gilt wie bis anhin die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Für die Wohnungen sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten. Für allfällige andere Nutzungen gelten die entsprechend höheren Immissionsgrenzwerte. Als massgeblicher Empfangspunkt gilt die Mitte der zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume. Die Fläche dieser Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.

zu 7.2 "Massnahmen"

Um einen genügenden resp. optimierten Lärmschutz zu erreichen, ist eine geschlossene Bauweise zwingend. Eine Gliederung des Baukörpers in zwei Teile (resp. eine nicht durchgehend vier Geschosse hohe Fassade) ist zulässig.

Lüftungsfenster dürfen nur zum Pappelweg hin orientiert sein.

Die Schallschutzwand schirmt einen Teil des Aussenraums ab und darf daher nicht entfernt werden, ausser sie wird durch eine mindestens gleichwertige Schallschutzmassnahme ersetzt. Denkbar wäre insbesondere eine schöner gestaltete Schallschutz-Lösung z.B. in Kombination mit „besonderen Bauten“ wie Gartenhäuschen und Velounterständen. Die Schallschutzwand ist mit einer Dienstbarkeit zwischen der Grundeigentümerin und dem Strasseneigentümer gesichert.

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

3.8 Energie

Die im Beschluss des Stadtrates vom 26. Februar 2014 festgelegten Vorgaben werden als Bestimmung formuliert. Falls der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 verwendet wird, muss bei den Berechnungen der Normbedarf an Parkplätzen zugrunde gelegt werden, um die Gleichwertigkeit mit dem Minergie P[®]-Standard zu gewährleisten.

Des Weiteren sind auch die Vorgaben der kommunalen Energieplanung der Stadt Winterthur sowie das kantonale Recht zu berücksichtigen.

Gemäss Energieplan liegt der Pappelweg im Gebiet E2 – Prioritätsgebiet für ortsgebundene niederwertige Ab- und Umweltwärme. Auch leitungsgebundene fossile Energieträger, sprich Erdgas, sind in tieferer Priorität für die thermische Energienutzung zulässig. Gemäss Wärmenutzungsatlas des Kantons befindet sich das Areal in der Zone D (Schotter-Grundwasservorkommen, ungeeignet für Trinkwassergewinnung), wo z.B. Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmenutzungen grundsätzlich zulässig sind.

3.9 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

4. Mobilitätskonzept

4.1 Antrag

Reduktion der Pflicht-
parkplätze

Für den Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9" soll die Anzahl Parkplätze für Bewohnende und Besucher/innen unter den Minimalbedarf gemäss Dienstanweisung 2011 von 26 Parkplätzen auf 17 Parkplätze reduziert werden.

4.2 Ausgangslage

Gut erschlossene Lage

Gemäss Richtprojekt ist ein Ersatzneubau mit insgesamt 35 Wohnungen vorgesehen. Der Wohnungsmix sieht wie folgt aus:

- 4x 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 24x 3.5-Zimmer-Wohnungen
- 7x 4.5-Zimmer-Wohnungen

Die Zielgruppe sind sowohl jüngere und ältere Paare sowie Singlehaushalte. Die massgebende Bruttogeschossfläche für die Ermittlung der Anzahl Parkplätze beträgt 4'220.00 m². Daraus resultiert folgende minimal zu erstellende Anzahl Pflichtparkplätze:

- Reduktionsgebiet C (E-PPV Winterthur): 24 Bewohnerparkplätze und 2 Besucherparkplätze
- Reduktionsgebiet B (GIS ZH): 16 Bewohnerparkplätze und 2 Besucherparkplatz

Das Grundstück befindet sich gemäss ÖV-Güteklassenplan im Reduktionsgebiet C an der Grenze zum Reduktionsgebiet B.

Bei Wohnnutzungen ist pro 40 m² massgebender Bruttogeschossfläche ein Veloabstellplatz zu erstellen. Daraus resultiert folgende Anzahl Veloabstellplätze:

- rund 100 Veloabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner

4.3 Standortanalyse

Anbindung Auto- und
Langsamverkehr

Das Areal ist für den Individualverkehr via Frauenfelderstrasse oder Pfaffenwiesenstrasse über den Pappelweg erschlossen. Sowohl die übergeordnete Veloroute als auch die kommunale Fusswegverbindung verlaufen entlang des Pappelwegs. Dieser ist beidseitig mit einem Trottoir ausgestattet.

Car-Sharing

Auf dem Quartierparkplatz Pfaffenwiesen, direkt gegenüber dem Gestaltungsplanareal, befindet sich ein Mobility-Standort mit einem Fahrzeug. Ein weiterer Mobility-Standort mit zwei Fahrzeugen befindet sich am Bahnhof Oberwinterthur.

Öffentlicher Verkehr

Die nächste öV-Anbindung (Bushaltestelle Pfaffenwiesen 15'-Takt Richtung Winterthur Hauptbahnhof) grenzt im Norden direkt an das Grundstück. Zur Bushaltestelle Technorama beträgt die Entfernung ca. 250 m, zur Station Wallrüti (S12, S29) ca. 400 m und zum Bahnhof Oberwinterthur (S8, S12, S29, S30) ca. 700 m.

Lokale Zielorte

Das nächste grössere Einkaufszentrum (MM Oberwinterthur) befindet sich in 550 m Entfernung. Der Kindergarten Schooren befindet sich am Heiniweg in 500 m Entfernung. Die Distanz zum nächsten Schulhaus (Primarschule und Oberstufe Schulhaus Stofflerenweg) beträgt ebenfalls rund 500 m.

4.4 Ziele Mobilitätskonzept

Das Grundstück ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und Erholungseinrichtungen liegen in Gehdistanz. Zudem befindet sich das Grundstück in einem flachem Gebiet, das für die Velonutzung bei mittleren Distanzen eine sehr gute Eignung aufweist.

Die Standortanalyse zeigt, dass das Grundstück aufgrund seiner gut erschlossenen Lage zur Umsetzung des autoarmen Wohnens geeignet ist.

Ziel des Mobilitätskonzepts ist, die Anzahl an Haushalte mit Auto so zu beschränken, dass die 17 vorgesehenen Parkplätze optimal genutzt, aber nicht überstellt werden. Es ist vorgesehen, dass sich insgesamt 20 Haushalte im Rahmen des Mietvertrags für das Wohnen ohne Auto verpflichten.

4.5 Massnahmen

Mit folgenden Massnahmen soll das autoarme Wohnen sichergestellt werden:

- Die HGW vermietet 20 der 35 Wohnungen mit Pflicht auf Verzicht auf ein Auto (Wohnungen, die nicht mit dieser Pflicht belegt sind, aber trotzdem kein Auto besitzen, werden angerechnet).
- Sollte ein Mieter später einen ausgewiesenen Bedarf für einen Autobesitz haben (z.B. aufgrund von Arbeitsort) wird die HGW ihm ein Ersatzangebot machen (Wohnung oder Parkplatz).
- Die Miete für einen Parkplatz wird so angesetzt, dass sich Nachfrage und Angebot die Waage halten.

Die Massnahmen werden bei Neueinzug im Rahmen des Mietvertrags geregelt. Die Zuständigkeit des Umsetzungsprozesses liegt bei der HGW.

4.6 Controlling

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um eine relativ kleine Anlage. Es wurde zudem aufgezeigt, dass die Zahl der geplanten Autoabstellplätze nur gering vom geforderten Soll-Wert gemäss PPV abweicht. Gemäss Güteklasse C handelt es sich um eine Abweichung von neun Parkplätzen. Wäre das Grundstück der Güteklasse B zugeordnet, würde die Abweichung sogar nur ein Parkplatz betragen.

Sollten Missstände gemeldet werden, soll eine Kontrolle der HGW durch die Stadt erfolgen.

Falls die Massnahmen nicht greifen sollte, müsste die Erstellung einer zweigeschossigen Parkieranlage im Parkplatzbereich in Betracht gezogen werden.

Gleich gegenüber des Areals wird das Grundstück Kat Nr. 2/12584 als Parkplatz genutzt. Eventuell wäre eine Aktivierung dieser Fläche zur Erstellung von zusätzlichen Abstellplätzen bei anhaltenden Missständen zu prüfen.

5. Sozialverträglichkeit

5.1 Heutiger Zustand

Gesamtangebot

Die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur wurde 1923 als gemeinnützige Wohnbau-Genossenschaft gegründet. Sie verfügt heute über rund 1'800 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.

Bausubstanz

Die Bauten beim Pappelweg, bei welchen es sich nicht um potenzielle Schutzobjekte handelt, wurden Mitte des letzten Jahrhunderts erstellt und wurden seither nicht wesentlich erneuert. Eine vertiefte Überprüfung der HGW ergab, dass eine Sanierung der Bauten aus folgenden Gründen weder wirtschaftlich noch ökologisch vertretbar ist:

- Die Wohnungsgrössen und die Grundrisseinteilung sind nicht mehr zeitgemäss und lassen sich in der bestehenden Gebäudehülle nicht verbessern.
- Der bautechnische und energetische Zustand ist so schlecht, dass eine Sanierung nicht zielführend ist.
- Die Wohnungen sind nicht behindertengerecht und können auch nicht behindertengerecht saniert werden.

Mieterstruktur

Die Mieterstruktur in der Überbauung wies folgende Merkmale auf:

- viele langjährige Mieter
- hoher Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten
- mässiger Anteil von Familien mit Kindern

Die Vorbereitungen für den Ersatzneubau wurden bereits in die Wege geleitet. Die früheren Mieter wurden über einen längeren Zeitraum umgesiedelt. Die aktuelle Mieterschaft hat befristete Verträge bis 2016.

Umwelteinflüsse

Das Gebiet liegt direkt an der Frauenfelderstrasse (hohe Lärmbelastung).

Erholung

Die Attraktivität des Aussenraums der Überbauung ist gering. Einerseits ist er schlecht nutzbar und andererseits gesamthaft stark lärmbelastet.

Vom Areal sind zahlreiche allgemeine Erholungsgebiete (Goldenberg, Hegmatten) und spezielle Erholungseinrichtungen (Schwimmbad Oberwinterthur, Freizeitanlage Eichwäldli, Technorama) in wenigen Gehminuten erreichbar.

Erschliessung Das Gebiet ist durch alle Verkehrsträger (Fussverkehr, Veloverkehr, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr) sehr gut erschlossen.

5.2 Folgen der Erneuerung

Die Folgen der Ersatzüberbauung werden wie folgt abgeschätzt:

Bausubstanz Mit der Erneuerung kann die Bausubstanz umfassend und damit wirtschaftlich erneuert werden. Es wird eine Neuüberbauung ermöglicht, die den geänderten gesellschaftlichen Umständen und den neuen Anforderungen an den Energiehaushalt gerecht werden.

Quartierstruktur Die heutige, wenig dichte Siedlungs- und offene Freiraumstruktur wird durch eine dichtere, geschlossene Bebauung ersetzt. Es ist vor auszusehen, dass sich dieser Bebauungstyp entlang der Frauenfelderstrasse langfristig durchsetzen wird (Siedlungsentwicklung nach innen und Immissionsschutz).

Bevölkerungsstruktur Die Zielgruppen sind, aufgrund der Lage und des beschränkten Freiraums im Nahumfeld, Haushalte ohne Kinder, d.h. 1- bis 2-Personenhaushalte. In der Ersatzüberbauung können dank des zeitgemässen Wohnungsstandards und des Lärmschutzes Wohnungen für den breiten Mittelstand angeboten werden.

Wohnungsangebot Es werden Wohnungen im Zuschnitt der heutigen Bedürfnisse geschaffen. Das Angebot umfasst:

- 2.5 Zimmerwohnungen rund 60–70 m² (Anteil 10 %)
- 3.5 Zimmerwohnungen rund 80–90 m² (Anteil 70 %)
- 4.5 Zimmerwohnungen rund 100–110 m² (Anteil 20 %)

Umwelteinflüsse Durch die Neuüberbauung respektive die Sanierung der Bauten kann die Energiekennzahl pro m² massiv (über 50 %) gesenkt werden. Zudem sind die Wohnungen lärmschutzoptimiert und der Ersatzbau ist auch Lärmschutzriegel für die dahinterliegenden Überbauungen.

Erholung	Durch die Platzierung des Neubaus längs der Frauenfelderstrasse entstehen besser nutzbare Freiräume. Zudem wird der Freiraum angemessen ausgestattet. Die Fahrzeugabstellplätze im Aussenraum werden an einem lärmbelasteten Ort platziert.
Erschliessung	Das Gebiet bleibt durch alle Verkehrsträger (Fussverkehr, Veloverkehr, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr) sehr gut erschlossen.
Raumplanerische Ziele	Die Qualität der Siedlung wird gesamthaft verbessert. Durch die massvolle Verdichtung wird dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden nachgelebt.

5.3 Flankierende Massnahmen

Massnahmen für Mieter	Die Massnahmen für die betroffenen Mieter wurden bereits vor längerer Zeit in die Wege geleitet. Die Umstrukturierung ist bereits erfolgt. Die aktuelle Mieterschaft hat befristete Verträge bis 2016.
Bevorzugung bisherige Mieter bei Neubauten	Bei der erstmaligen Vermietung der Neubauten werden die Wohnungen vorab den bisherigen Mietern angeboten.

6. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Städtebau	Es wird sichergestellt, dass die im Richtprojekt ermittelte, städtebaulich hochstehende Lösung realisiert werden kann. Der Neubau schafft einen klaren Übergang von der Frauenfelderstrasse zum Quartier. Der Neubau ist Teil des langfristig neuen Erscheinungsbilds der Frauenfelderstrasse.
Nutzung	Das heutige Angebot von preisgünstigen Wohnungen wird erhöht. Die viergeschossigen Wohnbauten entsprechen dem neusten genossenschaftlichen Standard.
Freiraum	Auf engem Raum wird ein gut nutzbarer Freiraum geschaffen.
Erschliessung	Die Erschliessungsflächen werden minimal gehalten. Die erhöhte Nutzung führt aufgrund des "autoarmen Wohnens" und der reduzierten Parkplatzzahl zu keinem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen.
Umwelt	Die erhöhte bauliche Dichte an dieser gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage leistet einen Beitrag zur Verdichtung (kantonales und regionales Ziel) und damit zur Verminderung der Zersiedelung und der Umweltbelastung.

7. Mitwirkungsverfahren

7.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Keine Einwendungen

Der private Gestaltungsplan "Pappelweg 1 bis 9" ist vom 6. März 2015 bis am 4. Mai 2015 in der Stadt Winterthur öffentlich aufgelegt worden. In dieser Zeit sind keine Einwendungen eingereicht worden.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 22. April 2015 hat das Amt für Raumentwicklung Zürich zum privaten Gestaltungsplan Stellung genommen.

Antrag 1
Einordnung

Der projektierte Durchgang im Riegel sorgt kaum für eine Auflockerung. Um eine bessere Einordnung und Strukturierung des Volumens zu erreichen, wird empfohlen analog zum ursprünglichen Projekt zwei Riegel vorzusehen.

Beschluss
Begründung

Dieser Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Nach Beurteilung von Bauherrschaft und Amt für Städtebau Winterthur fügt sich der lange Gebäudekörper gut in die quer gestellten Bebauungen der weiter stadtauswärts an der Frauenfelderstrasse liegenden Häuser ein. Das höhere Volumen vermag sich in die bestehende Situation an der breiten Verkehrsachse auf der einen und als Abschluss gegenüber dem Wohnquartier auf der anderen Seite gut einzuordnen. Es bildet so auch einen wirksamen Lärmschutz für das Quartier.

Im Sinne einer teilweisen Berücksichtigung des Antrages, ist bei der weiteren Projektierung der Gestaltung der zwei verbindenden Geschossen über dem Durchgang besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dabei ist mit einer gestalterisch und räumlich differenzierten Gestaltung der Verbindungsgeschosse und entsprechenden Gliederung des Gebäuderiegels eine städtebaulich überzeugende Lösung anzustreben. Die Ausgestaltung erfolgt in der weiteren Projektbearbeitung und wird im Rahmen des Baugesuchs definiert.

Kapitel 2.6 des Erläuternden Berichts wird mit einem entsprechenden Hinweis ergänzt.

Antrag 2

Situationsplan
Darstellung Uferstreifen

Um eine Genehmigung in Aussicht zu stellen zu können, ist der Uferstreifen im Situationsplan korrekt (11 m ab Dolenrand) einzuzeichnen.

Beschluss

Begründung

Dieser Antrag wird berücksichtigt. Der Situationsplan wird angepasst.

Die Dolenbreite beträgt 3.6 m. Bei einer Gerinnesohlenbreite von kleiner / gleich 12 m sind gemäss Übergangsbestimmungen 8 m plus Breite der Gerinnesohlebreite ab Dolenrand gemessen für den Uferstreifen vorzusehen. Dies betrifft auch eingedolte Bäche wie der Zinzikerbach.

Antrag 3

Bestimmungen
Artikel 8. Energie

Artikel 8 der Bestimmungen ist wie folgt zu ergänzen: Das kantonale Recht ist, unabhängig von den Gestaltungsplanvorschriften, in jedem Fall einzuhalten.

Beschluss

Begründung

Dieser Antrag wird berücksichtigt. Art. 8 wird mit oben stehendem Satz ergänzt.

Die übergeordneten Bestimmungen sind einzuhalten. Dies gilt ohnehin und die Ergänzung hebt das entsprechend hervor.

Antrag 4

Energie

Gemäss kommunaler Energieplanung der Stadt Winterthur liegt der Gestaltungsplanperimeter im Prioritätsgebiet "ortsgebundene niederwertige Ab- und Umweltwärme". Abweichungen von energieplanerischen Festsetzungen sind möglich, jedoch zu begründen.

Beschluss

Begründung

Dieser Antrag wird berücksichtigt.

In den Erläuterungen wird ergänzt, dass auch die Vorgaben des Energieplans erfüllt sind.

Hinweis 1

Erfassung und Nachführung von
Nutzungszonen

Der Baudirektion sind neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen auch die Interlis-Daten aus dem separaten Datenbestand des Nachführungsgeometers auf das Datenportal der amtlichen Vermessung (DAV-ZH) zu laden sowie ein aus diesen Daten erstelltes Farbplot zuzustellen.

Hinweis 2

Gefahrenkarte

Die Naturgefahrenkarte des Gebiets befindet sich zurzeit in Gesamtrevision. Sobald neue Erkenntnisse vorliegen, sind diese zu berücksichtigen. Im Hinblick auf nachfolgende baurechtliche Verfahren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der revidierten Gefahrenkarte gegebenenfalls Massnahmen zur Reduktion einer allfälligen Gefährdung ergriffen werden müssen.

Hinweis 3
Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au und liegt gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich im westlichen Randgebiet des Grundwasserstroms Wiesendangen. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensordnung eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Zur Kenntnisnahme

Die Hinweise 1 bis 3 werden zur Kenntnis genommen.

Änderung von Art. 7.2
Massnahmen Lärmschutz

7.3 Beratung im Grossen Gemeinderat

Bei der Beratung des Gestaltungsplans in der vorberatenden Kommission Bau und Betriebe (BBK) des Grossen Gemeinderats (GGR) wurde festgestellt, dass die Bestimmung Art. 7.2 gemäss Weisung GGR keinen Spielraum für eine allfällige Neugestaltung des Lärmschutzes entlang der Frauenfelderstrasse erlaube. Der Grundeigentümerin leuchtete diese Argumentation ein, weshalb sie mit Schreiben an die Stadt vom 16.2.2016 folgende Änderung gegenüber der Weisung beantragte:

"Die bestehende Lärmschutzwand entlang der Frauenfelderstrasse darf nicht entfernt werden, ausser sie wird durch eine mindestens gleichwertige Schallschutzmassnahme ersetzt."

Die neue Formulierung ermöglicht einen Spielraum für künftig ansprechendere Schallschutz-Lösungen entlang der Frauenfelderstrasse (z.B. in Kombination mit den „besonderen Bauten“ wie Gartenhäuschen, Velounterständen etc.). Für eine neue Schallschutzlösung würde sinngemäss auch der Gestaltungsgrundsatz in Ziff. 5.1 zur Anwendung kommen („besonders gute Gestaltung“ und „der Fassadengestaltung zur Frauenfelderstrasse hin ist in Bezug auf die repräsentative Lage am Stadteingang erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken.“). Die Anforderungen an den Lärmschutz werden mit der Anpassung in keiner Weise gemindert.

Der GGR stimmte am 29. Februar 2016 dem privaten Gestaltungsplan mit der Änderung zu Ziff. 7.2 zu.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Kommunale Sondernutzungs- und Erschliessungsplanung** **Privater Gestaltungsplan «Pappelweg 1 bis 9» und Verkehrsbaulinie** **Bekanntmachung des Inkrafttretens**

Winterthur. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 30.06.2016 verfügt:
Dem privaten Gestaltungsplan Pappelweg 1 bis 9, welchem der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur mit Beschluss vom 29. Februar 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.

Die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich hat
am 24.05.2016 verfügt:

Der Verkehrsbaulinie Pappelweg 1 bis 9, welche der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur mit Beschluss vom 29. Februar 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage (Festsetzungsverfahren) vom 18. Juli 2016 bis zum 15. August 2016 ist gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. August 2016 kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die Änderungen treten gemäss Beschluss des Stadtrates vom 7. September 2016 am 1. Oktober 2016 in Kraft.

Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Raum und Verkehr

00169741