



## **VERFÜGUNG**

**vom 16. Mai 2006**

**Winterthur. Privater Gestaltungsplan „Schenkelwiese Süd“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Stadtrat Winterthur stimmte am 25. Januar 2006 dem privaten Gestaltungsplan „Schenkelwiese Süd“ zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen des Kantons Zürich vom 23. März 2006 wurden gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 5. April 2006 ersucht der Stadtrat Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet befindet sich gemäss BZO 2000 (Volksabstimmung vom 4. März 2001) in der Wohnzone W2/2,0 mit Gestaltungsplanpflicht. Der vorliegende Gestaltungsplan schafft die planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung mit Wohneigentum an ruhiger Lage. Die hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Überbauung wurden mit einem Architekturwettbewerb erreicht.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Schenkelwiese Süd“, dem der Stadtrat Winterthur am 25. Januar 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: A.D.P. Architektur Design Planung, W. Ramseier, Seefeldstr. 193,  
8034 Zürich

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

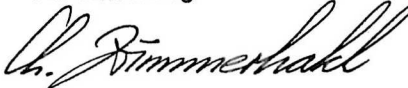
Staatsgebühr	Fr.	696.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	744.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Der Stadtrat Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 16. Mai 2006  
060404 /ObI/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





# Privater Gestaltungsplan "Schenkelwiese Süd"

gemäss § 85 ff PBG  
mit Zustimmung des Stadtrates Winterthur

Bestandteile des Gestaltungsplanes bilden:

- Plan 01 Baubereichsplan 1:500 vom 19.12.2005
- Plan 02 Mantellinienplan 1:500 vom 19.12.2005
- Bauvorschriften vom 19.12.2005
- Bericht im Sinne von Art 47 RPV vom 19.12.2005

Festgesetzt durch die Grundeigentümer, die  
Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft, am: 19.12.2005

Zustimmung des Stadtrates vom:

25. JAN. 2006

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 16. Mai 2006

BDV Nr. 72/06

Für die Baudirektion:



# Privater Gestaltungsplan "Schenkelwiese Süd"

gemäss § 85 ff PBG  
mit Zustimmung des Stadtrates Winterthur

Plan Nr. 01

Baubereichsplan 1:500

19. Dezember 2005

Festgesetzt durch die Grundeigentümer, die  
Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft am: 19.12.2005

Zustimmung des Stadtrates vom: 25. JAN. 2006

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 16. Mai 2006

BDV Nr. 72/06

Für die Baudirektion:

*Ch. Zimmerhald*



## Legende

### Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Baubereich Hauptgebäude
- Baubereich Überdachung Einfahrt UT-Garage
- Bereich für Parkierung Besucher
- Zufahrtsweg UT Garage
- Grünfläche

### Orientierungsinhalt

- Bäume
- Gestaltete Aussenräume (aktiviert)
- Erschliessungsweg
- Gehweg
- Projektidee
- Best. Fuss- und Fahrwegrecht
- Best. Baulinie RRB Nr. 3205/1968
- Schlittelhang

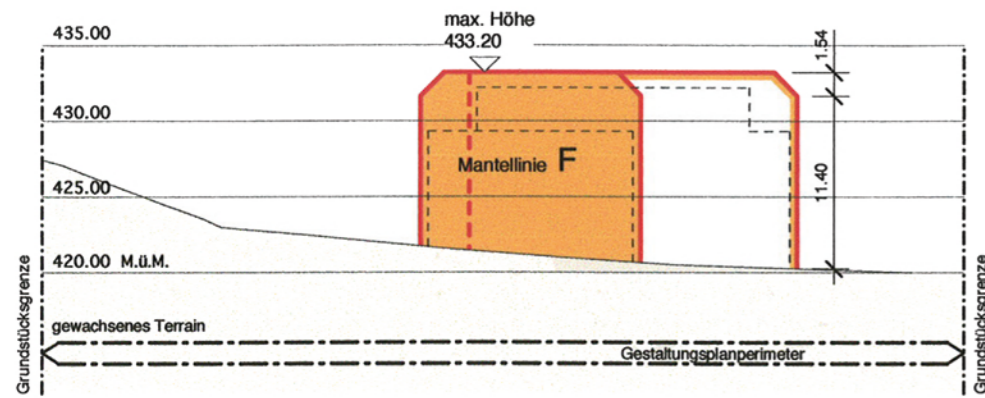
# Privater Gestaltungsplan "Schenkelwiese Süd"

gemäss § 85 ff PBG  
mit Zustimmung des Stadtrates Winterthur

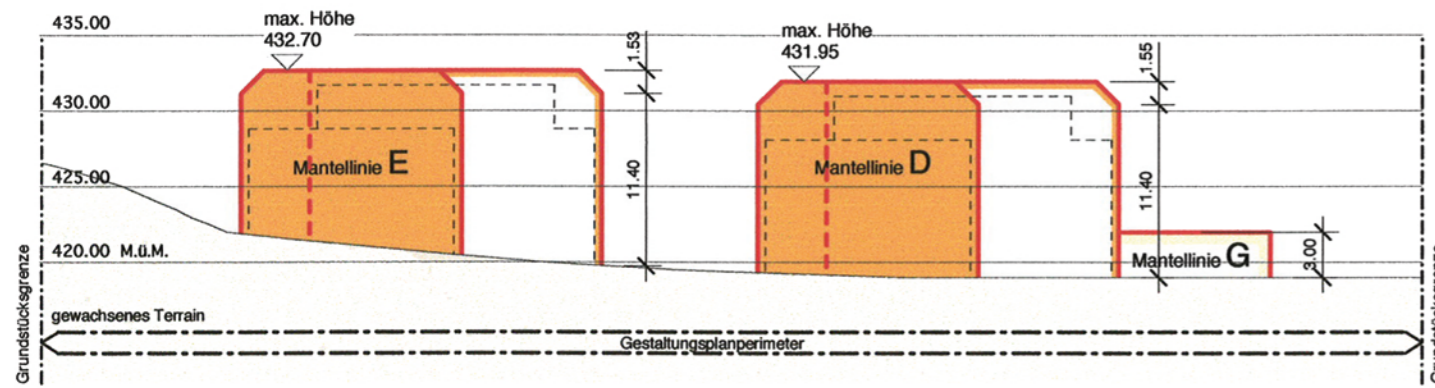
Plan Nr. 02

Mantellinienplan 1:500

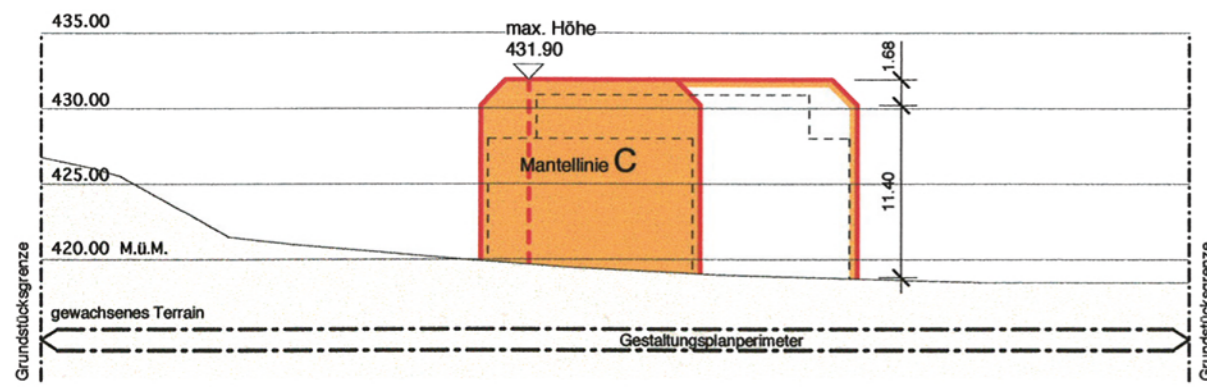
19. Dezember 2005



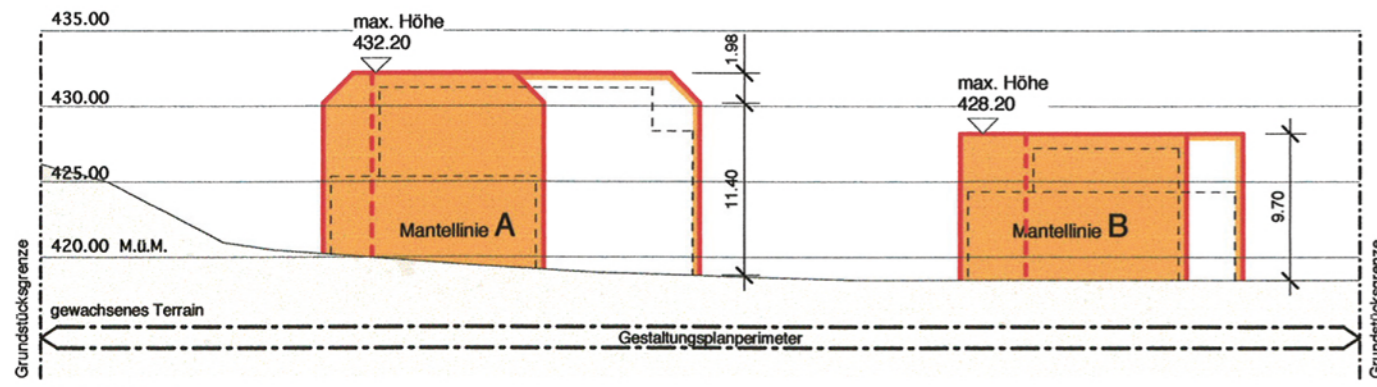
Schnitt 4 - 4



Schnitt 3 - 3






Schnitt 2 - 2



Schnitt 1 - 1

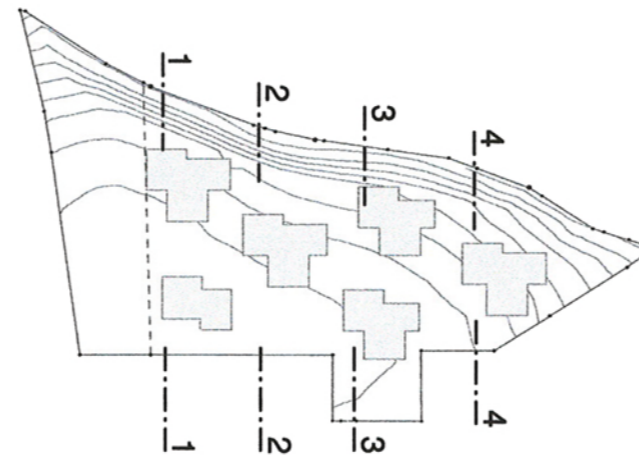
## Legende

### Genehmigungsinhalt

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Mantellinie Baubereich Hauptgebäude
-  Mantellinie Baubereich Überdachung Einfahrt UT-Garage

### Orientierungsinhalt

-  Projektidee



Festgesetzt durch die Grundeigentümer, die Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft am: 19.12.2005

Zustimmung des Stadtrates vom: 25. JAN. 2006  
Der Stadtpräsident: *[Signature]* Der Stadtschreiber: A. Frauenfelder

Von der Baudirektion genehmigt am: 16. Mai 2006 BDV Nr. 72/06

Für die Baudirektion: *[Signature]*



# Privater Gestaltungsplan "Schenkelwiese Süd"

gemäss § 85 ff PBG  
mit Zustimmung des Stadtrates Winterthur

Bauvorschriften

19. Dezember 2005

Festgesetzt durch die Grundeigentümer, die  
Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft, am: 19.12.2005

Zustimmung des Stadtrates vom:

25. JAN. 2006

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 16. Mai 2006

BDV Nr. 72/06

Für die Baudirektion:

### **Art. 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes „Schenkelwiese Süd“ ist im Plan Nr. 01 Baubereichsplan Mst. 1:500 vom 19.12.2005 festgehalten. Der Plan ist integrierender Bestandteil dieser Bauvorschriften.

### **Art. 2 Inhalt**

Der private Gestaltungsplan „Schenkelwiese Süd“ besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie aus folgenden Plänen:

- a) Plan Nr. 01 Baubereichsplan, Mst. 1:500, dat. 19.12.2005
- b) Plan Nr. 02 Mantellinienplan, Mst. 1:500, dat. 19.12.2005

### **Art. 3 Ergänzendes Recht**

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes enthalten, gelten auch im Gestaltungsplanbereich die Vorschriften der BZO der Stadt Winterthur (Wohnzone W2/2.0).

### **Art. 4 Zweck**

Der Gestaltungsplan bezweckt, in der mit Gestaltungsplanpflicht versehenen Wohnzone W2/2.0 Schenkelwiese Süd eine Ueberbauung mit Wohneigentum im gehobenen Segment, an ruhiger Lage nahe dem Dorfkern Wülflingen zu realisieren.-

### **Art. 5 Zahl, Lage und Abmessung der Neubauten**

- 5.1. Neubauten sind innerhalb der im Situationsplan ausgeschiedenen Baubereiche anzuordnen. Sie haben die Höhenbegrenzungslinien gemäss Mantellinienplan einzuhalten und sind mit Flachdächern zu versehen. Die Höhenbegrenzungslinien dürfen nur mit untergeordneten technisch bedingten Aufbauten durchstossen werden.
- 5.2. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (insbesondere eine UT-Garage) sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet. Für die Ueberdachung der Einfahrt zur UT-Garage ist ein besonderer Baubereich ausgeschieden. Im übrigen dürfen Besondere Gebäude (Velounterstände etc.) auch ausserhalb der Bauberei-

che erstellt werden, sofern sie die Anforderungen von Art. 57 BZO erfüllen.

- 5.3. Auf alle Neubauten sind die Bauvorschriften der BZO Winterthur für die Wohnzone W2/2.0 sowie die Arealüberbauungsvorschriften (Art. 63 und Art. 64 BZO Winterthur) anwendbar.

Für die in den Baubereichen A und B vorgesehenen Gebäude werden mit der Stadt Winterthur Grenz- bzw. Näherbaurechte vereinbart.

Der Baubereich A liegt mit seiner westlichen Fassade direkt auf der Grenze der Bauzone zur Freihaltezone. Bauten und Bauteile, welche in die Freihaltezone ragen, sind nicht zulässig.

#### **Art. 6 Nutzweise und Lärmempfindlichkeitsstufe**

- 6.1. In allen Baubereichen sind lediglich Wohnen und nicht störendes Gewerbe zugelassen.
- 6.2. Im gesamten Gestaltungsplanareal sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV einzuhalten.

#### **Art. 7 Gestaltung und Umgebung**

- 7.1. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhange mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen in Zusammenarbeit mit den Ämtern gut zu gestalten. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.
- 7.2. Das Gestaltungsplanareal ist mit Hochstammbäumen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. An geeigneter Lage sind gestaltete Aussenräume auszuscheiden, welche gemeinsam benützt werden und entsprechend möbliert werden dürfen (Pergolen etc.). Die genaue Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

## **Art. 8 Parkierung und Erschliessung**

- 8.1. Für die gesamte Ueberbauung wird eine gemeinsame UT-Garage mit Erschliessung ab der Lettenstrasse realisiert.

Im separat ausgewiesenen Bereich für „Parkierung Besucher“ sind die notwendigen Besucherparkplätze, Containerabstellplätze und dgl. anzuordnen.

- 8.2. Der Erschliessungsbereich (mit Besucherparkplätzen etc.) ist gegenüber den benachbarten Liegenschaften ausreichend gegen Sicht- und Lärmimmissionen abzuschirmen.
- 8.3. Die genaue Lage der arealinternen Erschliessungswege wird im Baubewilligungsverfahren festgesetzt.

## **Art. 9 Versorgung**

Die Ueberbauung im Gestaltungsplanbereich hat dem Minergiestandard zu entsprechen. Es werden erneuerbare Energien eingesetzt. Die Flachdächer werden mit Sonnenkollektoren versehen. Das Abwasser ist im Rahmen des GEP und der Bauvorschriften zu behandeln.

## **Art. 10 Aenderungen des Gestaltungsplanes**

Aenderungen des Gestaltungsplanes sowie dieser Bauvorschriften unterstehen der abschliessenden Genehmigung durch den Stadtrat Winterthur, soweit sie nicht von der BZO Winterthur abweichen (vgl. Art. 5.3. der Bauvorschriften).

## **Art. 11 Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan Schenkelwiese Süd tritt mit der Publikation seiner Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

19.12.2005

# **Privater Gestaltungsplan Schenkelwiese Süd**

**Bericht im Sinne von Art. 47 RPV**

## 1. Vorgeschichte

Am 3. Oktober 2000 beschloss der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur die Einzonung des Areales Schenkelwiese Süd in die Wohnzone W2/2.0 mit Gestaltungsplanpflicht. Da die Schenkelwiese 1986 aufgrund einer Volksinitiative in die Freihaltezone ausgezont worden war, beschloss der Grosse Gemeinderat die Wiedereinzonung ebenfalls der Volksabstimmung zu unterstellen. Die Stimmberechtigten gaben in der Volksabstimmung vom 4. März 2001 der Umzonungsvorlage ihre Zustimmung. Der nördliche Teil der Schenkelwiese (inkl. Schlittelhang) verblieb in der Freihaltezone.

## 2. Wettbewerb

Am 2. April 2003 schrieb der Stadtrat Winterthur die der Stadt durch Heimschlag der früheren Eigentümer zugefallene Wohnzone Schenkelwiese Süd zum Verkauf aus mit dem Ziel, auf dem Areal Wohneigentum im gehobenen Segment realisieren zu lassen. Die städtebauliche und architektonische Qualität sollte mit einem Architekturwettbewerb erreicht werden.

Ziele des Architekturwettbewerbs waren:

- Ein städtebaulich und siedlungstechnisch gut eingefügter sowie konzeptionell überzeugender Ueberbauungsvorschlag.
- Ein wirtschaftlich, sozial und ökologisch tragfähiges Projekt.
- Ein bewilligungsfähiger Projektvorschlag, welcher kurzfristig realisiert werden kann.
- Die Eruiierung eines qualifizierten und kompetenten Partners für die weitere Projektierung und Realisierung.

Die Beurteilung der fristgerecht eingereichten Projekte erfolgte am 20. und 22. Januar 2004. Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass das Projekt „Dreiklang“ die mit der Ausschreibung angestrebten Ziele am besten erfüllt.

Am 31. März 2004 beschloss der Stadtrat gestützt auf die Empfehlung des Beurteilungsgremiums, dem Projekt „Dreiklang“ des Projektteams Zani General-

unternehmung AG Dübendorf, Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft Zürich und Walter Ramseier Architektur Design Planung Zürich, den Zuschlag zu erteilen. Am 25. Oktober 2004 ermächtigte der Grosse Gemeinderat den Stadtrat zum Abschluss des Kaufvertrages bezüglich der Schenkelwiese Süd, Kat.Nr. 6905 (Wettbewerbsprojekt siehe Anhang).

### **3. Projektidee**

#### **3.1 Auseinandersetzung mit dem Ort**

Die Schenkelwiese Süd umfasst heute 10'470 m<sup>2</sup> Wiesenland in einer Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht. Das Grundstück ist von der Lettenstrasse her erschlossen und liegt zum überwiegenden Teil ruhig in der zweiten Bautiefe. Im Nordosten grenzt es an die Freihaltezone, im Übrigen an die zwei- bzw. dreigeschossige Wohnzone.

Freihaltezone und Schenkelwiese stellen zusammen eine äusserst reizvolle, einheitliche Landschaftskammer dar. Ihre raumdefinierenden Elemente sind im nordöstlichen Bereich der Rand des Dorfkerns von Wülflingen und im Südosten die markant ansteigende Topographie. Der südwestliche Abschluss wird gebildet durch einen Vegetationsgürtel

#### **3.2 Intervention, Gebäudetypologie, Erscheinungsbild**

Das Projekt „Dreiklang“ schlägt vor, die Landschaftskammer mit sechs volumetrisch gegliederten Punktbauten zu möblieren. Durch die Art und Weise der vorgeschlagenen Setzungen bleibt das neu belegte Gebiet Teil des übergeordneten Landschaftsraumes. Die Baukörper sind den Gebäuden an der Lettenstrasse massstäblich angepasst. Die prägnanten Einzelhäuser an der Lettenstrasse werden städtebaulich in die neue Siedlungsstruktur eingebunden.

Die dreigeteilten Baukörper spannen untereinander differenzierte Aussenräume auf. Die allseitig gleichwertig ausgerichteten Gebäude sind so gegliedert, dass das Durchschreiten der Anlage ein vielfältiges, bewegliches Erscheinungsbild darbietet. Umgekehrt entstehen aus den Gebäuden heraus vielfältige Durch- und Ausblicke mit Fernbezügen. Ausrichtung und Besonnung sind sorgfältig aufeinander abgestimmt und garantieren eine einzigartige Wohnqualität. Die Attikas sind in die volumetrische Gesamtkomposition einbezogen und wirken nicht aufgesetzt.

### 3.3 Die Wohnungen

Mit Ausnahme eines zweigeschossigen Gebäudes besitzen alle Häuser drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Die Grundrissbildung basiert auf dreispännig organisierten Geschossen. Die Eingangsbereiche mit gedeckter Vorzone und die Treppenhäuser führen auf direkte Art und Weise zu den einzelnen Wohnungen. Alle Häuser sind durch die gemeinsame Tiefgarage direkt erschlossen.

Die Wohnungen sind strukturell klar aufgebaut. Die Wohnungstrennwände, der Treppenhaukern und die freigestellten Nasszellen bilden zusammen mit den tragenden Fassaden eine einfache Grundkonstruktion.

Innerhalb der einfachen, gefassten Wohnungsgrundfläche wird mit der präzisen Setzung des Sanitärkerns eine umlaufende, vielfach interpretierbare Nutzungszone generiert. Da die Zimmerwände frei positionierbar sind, können die Bewohner diese Zone individuell, den wandelnden Bedürfnissen entsprechend nutzen.

Sämtliche Wohnungen sind auf drei bis vier Seiten ausgerichtet und in der Volumenkomposition so positioniert, dass sie optimal besonnt werden. Die über Eck angeordneten Loggiazimmer schaffen differenzierte Innen- und Aussenbezüge.

Um dem Bedarf nach mehr Grosswohnungen nachzukommen, bietet sich die Möglichkeit, zwei kleinere, übereinander liegende Wohnungen mittels einer internen Treppe zu verbinden. Es entstehen problemlos attraktive Maisonnette-Wohnungen welche noch den Vorteil haben, dass sie auf beiden Geschossen vom Treppenhaus erschlossen sind.

#### 3.4 Umgebungsgestaltung:

Die vorhandene Topographie wird vollumfänglich akzeptiert; sie bleibt sichtbar und bestehen. Ein einfaches Wegsystem (befahrbar für Zügelwagen, Feuerwehr und Ambulanz) erschliesst die Eingänge. Die Höhensetzungen der Gebäude sind so gewählt, dass die Erdgeschosswohnungen bei vorbeiführenden Wegen durch Hochparterresituationen geschützt sind.

Die bestehenden Obstbäume werden durch neue Bäume ersetzt. Im weiteren gilt Ziffer 7.2. der Bauvorschriften.

#### **4. Zuständigkeit und Bauvorschriften**

- 4.1. Der Gestaltungsplan und damit die zugrundeliegende Projektidee respektieren durchwegs die anwendbaren Vorschriften der Bau- und Zonenordnung Winterthur vom 3. Oktober 2000, unter Mitbeanspruchung der Ausnutzungsprivilegien, welche gemäss Art. 63 und 64 BZO für Arealüberbauungen gelten, welche die entsprechenden Anforderungen erfüllen (Ziffer 5.3. der Bauvorschriften).

Für die Rechtswirksamkeit des Gestaltungsplanes genügt somit die Zustimmung des Stadtrates Winterthur.

- 4.2. Der gemäss § 83 Abs. 2 PBG erforderliche Projektierungsspielraum ist im Gestaltungsplan eher eng gehalten. Dies rechtfertigt sich indessen sowohl gestützt auf die Vorgeschichte wie auch zur Sicherung der von der Stadt angestrebten Ueberbauungsqualität auf dem von der Stadt erworbenen Areal.

#### **5. Umweltschutz und Erschliessung**

- 5.1. Der Gestaltungsplan und das zugrundeliegende Projekt wurden in besonderer Weise unter Berücksichtigung von Umweltaspekten (Nachhaltigkeit) ausgearbeitet. Die Ueberbauung soll im Rahmen eines Pilot- und Demonstrationsobjektes einen Beitrag an die Realisierung der 2000 Watt - Gesellschaft leisten. (Novatlantis - Nachhaltigkeit im ETH-Bereich). Damit ist klar, dass der allgemein anerkannte Minergiestandard übertroffen werden dürfte (Ziffer 9 der Bauvorschriften).

Die Energie wird mittels Erdsondenwärmepumpen aus dem Erdreich gewonnen. Die Verteilung erfolgt innerhalb der Gebäude über die Decken (mittels thermoaktiver Bauteilsysteme). Durch die Kombination dieser Systeme kann ganzjährig ein ausgeglichenes Klima erreicht werden. Die Aufbereitung des Brauchwarmwassers erfolgt durch Sonnenkollektoren und wird im Sommer

durch die Abwärme des Deckenkreislaufes unterstützt. Die Gebäude werden mit einem kontrollierten Lüftungssystem ausgerüstet. So kann der Wärmeinhalt der Abluft zurückgewonnen und an die Zuluft abgegeben werden. Um die CO<sub>2</sub>-Neutralität zu erreichen wird zu 100% auf erneuerbare Energien gesetzt.

- 5.2. Die Erschliessung entspricht dem vom Stadtrat sowohl in den Wettbewerbsgrundlagen wie im Kaufvertrag vorgegebenen Konzept, wonach das Baugrundstück ab der Lettenstrasse bereits vollständig erschlossen ist.

Dementsprechend wird für alle Baubereiche eine gemeinsame Unterterraingarage realisiert, deren Einfahrt in angemessenem Umfang mit einer Ueberdachung versehen wird. Pro Wohnung sind je nach Grösse 1 bis 2 Parkplätze vorgesehen. Im separat ausgewiesenen Bereich für „Parkierung Besucher“ werden die oberirdisch notwendigen Besucherparkplätze (sowie Containerabstellplätze und dgl.) angeordnet. Zum Schutze der Nachbargrundstücke gegen Sicht- und Lärmimmissionen sind geeignete Abschirmungen zu realisieren (Ziffer 8.2. der Bauvorschriften).

Zürich, 19.12.2005