



## **VERFÜGUNG**

**vom 21. Februar 2012**

**Winterthur. Privater Gestaltungsplan Stuwo Bürglistrasse**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur stimmte am 29. August 2011 dem privaten Gestaltungsplan Stuwo Bürglistrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 17. November 2011 und des Bezirksrats Winterthur vom 14. November 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Die Stadt Winterthur ersucht mit Schreiben vom 23. November 2011 um Genehmigung der Vorlage.

An der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) wird ein markanter Zuwachs an Studierenden erwartet. Es besteht daher ein grosser Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für studentisches Wohnen. Das ehemalige OSRAM-Areal liegt zentral und damit an günstiger Lage zu den verschiedenen Hochschulstandorten. Es liegt in der Wohnzone W4 mit Gewerbeerleichterung.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung einer Bebauung für studentisches Wohnen geschaffen werden, mit dem Ziel, das vielfältig genutzte Areal mit einer quartierverträglichen Lösung aufzuwerten. Namentlich soll von den Bestimmungen über die Freiflächenziffern und die maximal zulässige Geschosszahl abgewichen werden. Die architektonische und städtebauliche Qualität wurde durch ein durch die Stadt begleitetes Wettbewerbsverfahren sichergestellt.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Bauvorschriften sowie dem Bericht gemäss Art. 47 RPV und dem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen, sind vollständig.

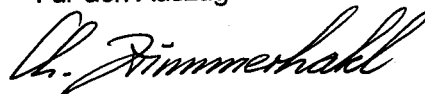
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Stuvo Bürglistrasse, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 29. August 2011 zustimmte, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (104 103/83120.40.210) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat 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 Regierungsrates 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 nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Grossen Gemeinderat der Stadt Winterthur (unter Beilage von sieben Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Stadt Winterthur, Departement Bau, Vermessungsamt, Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur (Nachführungsstelle), sowie an die SISK A Heuberger Holding AG, Brunngasse 6, Postfach, 8401 Winterthur (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 21. Februar 2012  
111953/CAP/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



Siska Heuberger Holding AG

Stadt Winterthur



Sondernutzungsplanung

## PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

### Stuwo Bürglistrasse Situationsplan 1:500

#### Festsetzungsbeschluss der Grundeigentümerin

Datum: 19.11.2009 / 31.12.2010

Grundeigentümerin:

#### Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum: 29.08.2011

Präsidentin:

Ratsschreiber:

#### Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 21. Feb. 2012

Unterschrift:

BDV Nr. 26/12

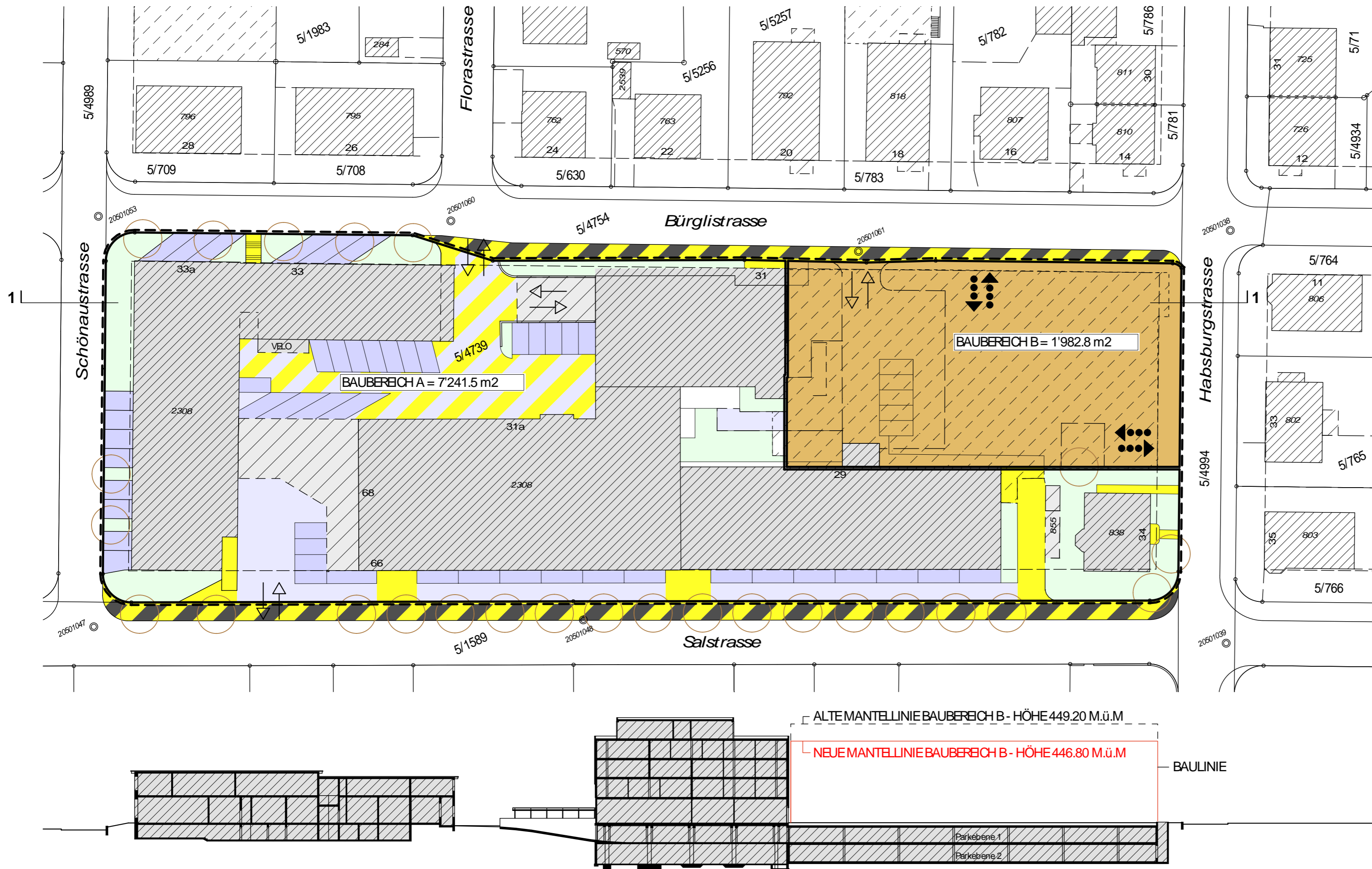
PRIVATER  
GESTALTUNGSPLAN  
"STUWO BÜRGLISTRASSE"

MST. 1 : 500



-  GELTUNGSBEREICH = 9'224.3 m<sup>2</sup>
-  BAUBEREICH (A) = 7'241.5 m<sup>2</sup>
-  BAUBEREICH (B) = 1'982.8 m<sup>2</sup>
-  FREIFLÄCHEN (A) = 761.0 m<sup>2</sup>
-  VERKEHRSLÄCHEN / PARKPLÄTZE
-  FUSSGÄNGER
-  FUSSGÄNGER IM ÖFFENTLICHEN BEREICH AUSSERHALB GELTUNGSBEREICH
-  ZU -/AUSGÄNGE, INDIVIDUALVERKEHR- MOTORFAHRZEUGE, VELO, FUSSGÄNGER
-  ZU -/AUSGÄNGE FÜR VELO UND FUSSGÄNGER
-  BESTEHENDE BÄUME

SISKA HEUBERGER HOLDING AG WINTERTHUR



ALTE MANTELLINIE BAUBEREICH B - HÖHE 449.20 M.ü.M  
NEUE MANTELLINIE BAUBEREICH B - HÖHE 446.80 M.ü.M

BAULINIE

Parkebene 1  
Parkebene 2

SCHNITT 1-1



Sondernutzungsplanung

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

## Stuwo Bürglistrasse Bauvorschriften

### Festsetzungsbeschluss der Grundeigentümerin

Datum: 19.11.2009 / 22.09.2010 / 31.12.2010

Grundeigentümerin:

### Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum: 29.08.2011

Präsidentin:

Ratsschreiber:

### Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 21. Feb. 2012

Unterschrift:

BDV Nr. 26/12

## Inhaltsverzeichnis

Seite	2	<b>1</b>	<b>Zweck</b>
	2	<b>2</b>	<b>Bestandteile und Geltungsbereich</b>
	2	<b>3</b>	<b>Ergänzendes Recht</b>
	2	<b>4</b>	<b>Baubereiche/Bauvorschriften</b>
	2	4.1	Baubereich A
	3	4.2	Baubereich B
	3	<b>5</b>	<b>Nutzweise</b>
	3	<b>6</b>	<b>Gestaltung und Aussenraum</b>
		6.1	Baubereich B
		6.2	Baubereich A
	4	<b>7</b>	<b>Verkehrerschliessung und Parkierung</b>
	4	<b>8</b>	<b>Umwelt und Energienutzung</b>
	4	<b>9</b>	<b>Inkrafttretung</b>

## **1 Zweck**

Der auf Initiative der ZHAW ausgearbeitete private Gestaltungsplan „Stuwo Bürglistrasse“ soll auf dem ehemaligen „OSRAM Areal“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung von Wohnraum für Studierende schaffen.

Damit soll dem dringenden Bedarf der ZHAW nach zusätzlichem, günstigem Wohnraum für Studierende entsprochen werden.

In günstiger Lage zum ÖV und zu den verschiedenen Hochschulstandorten der ZHAW soll damit der Bildungsstandort Winterthur eine zusätzliche Aufwertung erfahren.

## **2 Bestandteile und Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie aus dem Plan Massstab 1: 500 vom 19.11.2009/31.12.2010. Sein Geltungsbereich ist in diesem Plan festgehalten. Der Plan ist integrierter Bestandteil der Bauvorschriften.

## **3 Ergänzendes Recht**

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die per Datum seines Inkrafttretens gültigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur massgebend.

## **4 Baubereiche/Bauvorschriften**

### **4.1 Baubereich A**

Der Baubereich A umfasst die bestehende, gemischt genutzte Überbauung des Areales zwischen Bürglistrasse, Habsburgstrasse, Salstrasse und Schönaustrasse. Neubauten, Umbauten und Abbrüche richten sich nach den Vorschriften der BZO, viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G, wobei (unter Vorbehalt von § 357 PBG) die derzeit bestehende Baumasse gesamthaft nicht über- und die derzeit vorhandene Freifläche gesamthaft nicht unterschritten werden darf.

#### 4.2 Baubereich B

Der Baubereich B umfasst die für das studentische Wohnen vorgesehene Fläche. Die anrechenbare Baumasse wird auf maximal 10'000 m<sup>3</sup> (neu 8'900m<sup>3</sup>), die Geschosshöhe auf maximal fünf Vollgeschosse (neu vier Vollgeschosse) festgelegt. Im Übrigen gelten die Vorschriften der BZO für die W4G.

### 5 Nutzweise

Der Baubereich B ist grundsätzlich für preisgünstiges studentisches Wohnen zu nutzen. Entfällt dafür der Bedarf, kann der Stadtrat andere Nutzungen bewilligen.\*

### 6 Gestaltung und Aussenraum

#### 6.1 Baubereich B

Bauten, Anlagen und Umschwung im Baubereich B sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gestaltung erreicht wird.

Im Baubereich B haben die Freiflächen den Vorschriften der BZO für die W4G mit mindestens 20 % zu entsprechen.

#### 6.2 Baubereich A

Im Baubereich A sind die Freiflächen gesamthaft in ihrem Bestand nicht zu unterschreiten.

- \* Die Nutzung als preisgünstiges studentisches Wohnen und deren Aufgabe bei fehlendem Bedarf ist durch eine Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadtgemeinde Winterthur gesichert.

## **7 Verkehrserschliessung und Parkierung**

Der Baubereich B wird über die bestehende Hauptzufahrt ab der Bürglistrasse erschlossen.

Angesichts der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und der geringen Fussgängerdistanzen zu den Ausbildungsstandorten werden keine neuen Ab- oder Einstellplätze für Motorfahrzeuge realisiert. Demgegenüber ist (vorzugsweise im Bereiche der Hauptzufahrt) eine ausreichende Zahl von Veloabstellplätzen zu realisieren.

## **8 Umwelt und Energienutzung**

Auf dem Baugebiet B sind Neubauten über die gesetzlichen Anforderungen hinaus energetisch zu optimieren: Für das Bauvorhaben ist der Minergie®-Standard 2009 massgeblich.

## **9 Inkrafttretung**

Der Private Gestaltungsplan „Stuwo Bürglistrasse“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

SISKA Heuberger Holding AG

**Privater Gestaltungsplan „Stuwo Bürglistrasse“**

# Erläuterungen

Gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG

vom **22.09.2010/ 31.12.2010**



## Inhaltsverzeichnis

Seite	2	<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>
	2	<b>2</b>	<b>Gestaltungsplan</b>
	2	2.1	Grund
	2	2.2	BZO
	3	2.3	Verfasser
	3	2.4	Baumasse
	3	<b>3</b>	<b>Workshopreihe „Ideen für Studentisches Wohnen“</b>
	4	<b>4</b>	<b>Resultat der Workshopreihe</b>
	5	<b>5</b>	<b>Würdigung des Siegerprojektes</b>
	6	<b>6</b>	<b>Weiterbearbeitung</b>
	6	<b>7</b>	<b>Erläuterungen zu den Bauvorschriften</b>
	6	7.1	Bestandteile
	7	7.2	Geltungsbereiche
	7	7.3	Ausnutzung
	8	7.4	Nutzungsweise
	8	7.5	Gestaltung
	8	7.6	Verkehrerschliessung und Parkierung
	8	7.7	Umwelt und Energienutzung
	9	<b>8</b>	<b>Schlusswort</b>
	10	<b>9</b>	<b>Anhang I, Baumassenberechnung Bestand</b>
	10	9.1	Allgemeine Informationen
	10	9.2	Massaufnahme
	10	9.3	Verifizierung
	13	<b>10</b>	<b>Anhang II, Projektpläne</b>

## **1 Ausgangslage**

Der auf Initiative der Schulleitung der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) erarbeitete private Gestaltungsplan „STUWO Bürgli-strasse“ bezweckt auf dem ehemaligen „OSRAM Areal“, dem dringenden Bedarf an studentischem Wohnraum an zentrumsnaher Lage zu entsprechen. Aktuelle Zahlen der ZHAW prognostizieren einen signifikanten Zuwachs an Studierenden von 5'130 im Jahre 2008 auf 8'900 im Jahre 2013.

Das ehemalige „OSRAM Areal“ ist zentral gelegen – rund 800 Meter nordwestlich vom Hauptbahnhof Winterthur – und befindet sich in günstiger Lage zu den verschiedenen Hochschulstandorten der ZHAW. Über die Wülflingerstrasse ist das Areal gut ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Areal wird bereits heute vielfältig genutzt und verfügt über ein beachtliches Angebot an Verpflegungs- und Freizeitmöglichkeiten.

## **2 Gestaltungsplan**

### **2.1 Grund**

Das ehemalige „OSRAM Areal“ ist, seit dem Bau der Tiefgarage vor gut 10 Jahren, vollständig genutzt. Um zusätzlichen günstigen Wohnraum für Studierende zu ermöglichen, ist die SSKA Holding AG bereit, die Freifläche an der Ecke Bürgli-/Habsburgstrasse zur Verfügung zu stellen. Um diese Freifläche mit einem Projekt für studentisches Wohnen bebauen zu können, bedarf es eines Gestaltungsplans. Damit eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität garantiert werden kann, wurde ein durch die Stadt begleitetes Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

### **2.2 Bau- und Zonenordnung**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans zwischen Bürglistrasse, Habsburgstrasse, Salstrasse und Schönaustrasse liegt gemäss den Vorschriften der BZO in der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G.

### 2.3 Verfasser

Der Gestaltungsplan ist in enger Zusammenarbeit zwischen der privaten Grundeigentümerin – der SSKA Heuberger Holding AG – und dem Amt für Städtebau der Stadt Winterthur entstanden. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind dahingehend formuliert, dass die Erkenntnisse aus der parallel zum Gestaltungsplanverfahren durchgeführten Workshopreihe „Ideen für Studentisches Wohnen“ mit Studierenden der ZHAW in die nachgelagerte Projektierung einfließen können.

### 2.4 Baumasse

Aufgrund von Machbarkeitsstudien der Grundeigentümerin, in denen städtebauliche, wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte untersucht wurden, wird die anrechenbare Baumasse für das Studentische Wohnen auf einen Maximalwert von ~~10'000 m<sup>3</sup>~~ neu 8'900m<sup>3</sup> festgesetzt. Die Studien und die daraus abgeleitete maximale anrechenbare Baumasse sind mit der ZHAW und dem Verein Studentischer Wohnraum in Winterthur (SWOWI) koordiniert und gewährleisten einen angestrebten minimalen monatlichen Mietzins je Wohneinheit zwischen Fr. 450.00 bis 500.00.

## 3 Workshopreihe „Ideen für Studentisches Wohnen“

Zur Erlangung von Ideen für das Studentische Wohnen veranstaltete die SSKA Heuberger Holding AG zusammen mit der Stadt Winterthur – vertreten durch das Amt für Städtebau (AfS) –, der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, dem Verein Studentischer Wohnraum in Winterthur und der Zambrini Architekten AG eine Workshopreihe mit Studierenden der ZHAW.

Die Workshopreihe fand an vier Tagen im Zeitraum vom 24.06. bis 28.08.2009 in der Halle 180 des Departements Architektur statt. 4 Teams à 2 bis 3 Studierende des Studienganges Architektur nahmen an der Workshopreihe teil.

Die Arbeitsgruppen wurden unter der Moderation des Stadtbaumeisters Michael Hauser durch ein Begleitgremium geführt das sich aus Vertretern der Veranstalter zusammensetzte.

Ein praxisnaher intensiver Austausch mit allen Beteiligten stand dabei im Vordergrund und nicht die Konkurrenz unter den Studierenden. Entsprechend wurden alle Gruppen bei vollständiger Abgabe der eingeforderten Unterlagen in derselben Höhe entschädigt.

Dem Begleitgremium gehörten folgende Fachpersonen an:

- Michael Hauser      Stadtbaumeister, Amt für Städtebau (Moderation)
- Oliver Strässle      Co-Leiter Stadtgestaltung/Wettbewerbe, Amt für Städtebau
- Prof. Stefan Mäder      Direktor Departement A, ZHAW
- Beat Rothen      Dozent Departement A, ZHAW
- René Hänsli      Leiter Facility Management, ZHAW
- Prof. Heinz Inglin      Präsident, SWOWI
- Robert Heuberger      Verwaltungsratspräsident, SSKA Heuberger Holding AG
- Heinrich Schifferle      Geschäftsführer, SSKA Heuberger Holding AG
- Nello Zambrini      Verwaltungsratspräsident, Zambrini Architekten AG
- Marcel Angele      Geschäftsführer, Zambrini Architekten AG

Mit der Workshopreihe wurde eine hochstehende städtebauliche und architektonische sowie wirtschaftliche und ökologische Auseinandersetzung angestrebt, die gleichsam sozialen Ansprüchen zu genügen hatte. Ziel der Workshopreihe war es, für die weitere Projektbearbeitung Entscheidungsgrundlagen bereitzustellen, um für den Fachhochschulstandort Winterthur einen innovativen Beitrag zum Thema Studentisches Wohnen realisieren zu können.

#### **4 Resultat der Workshopreihe**

Das Begleitgremium schlug am Abschlussworkshop vom 28.08.2009 zwei Projekte zur genaueren Prüfung vor. Die beiden vorgeschlagenen Projekte wurden im Anschluss unter Einbezug von Fachexperten auf ihre Qualitäten hinsichtlich Realisierbarkeit geprüft.

Am 05.10.09 wurde, im Beisein der Verfasser der beiden verbliebenen Projekte, der Schlussbericht durch den Geschäftsführer der Zambrini Architekten AG vorgestellt. Auf Grund des vorgelegten Berichtes, schlug das Begleitgremium einstimmig das Projekt des Teams „ES baut“ zur Weiterbearbeitung vor.

## **5 Würdigung des Siegerprojektes**

Das Projekt vermag sowohl auf der architektonischen Ebene, als auch auf der Ebene der Realisierbarkeit zu überzeugen. Die Auseinandersetzung mit dem Ort und die daraus abgeleitete städtebauliche Haltung des Projektes ist äusserst überzeugend und vermag das Quartier um das ehemalige „OSRAM Areal“ zu bereichern. Insgesamt werden ~~27~~ **neu 25** Wohnungen unterschiedlicher Grössen für gesamthaft ~~89~~ **neu 76** Studierende vorgesehen. Dies entspricht der durch das Begleitgremium vordefinierten Anzahl von Studierenden.

Das Studentenwohnheim ist als eine Art Hofhaus konzipiert. Im Erdgeschoss als durchgehende Form funktionierend, verfeinert sich das Gebäude in den Obergeschossen zu zwei autonomen Volumen. Die Körnung ist so gewählt, dass das Gebäude als volumetrisches Bindeglied zwischen den grossmassstäblichen Gewerbebauten des ehemaligen „OSRAM-Areals“ und den punktförmigen Wohnhäusern des Quartiers zu funktionieren vermag. Durch das Auflösen der Volumetrie in seinen Obergeschossen werden interessante Blickbezüge sowohl für die Bewohner des Studentenwohnheims, als auch für die Bewohner der angrenzenden Gebäude geschaffen.

Mit seiner Höhe von 5, respektive 4 Geschossen gliedert sich der Bau in seine Umgebung ein, ohne aufdringlich zu wirken. Die Höhe des Projektes orientiert sich dabei an jener der umliegenden Wohnhäuser.

Mit dem Konzept eines 5-geschosigen Baukörpers gelingt es den ‚Footprint‘ des Gebäudes zu minimieren, was den Bauten auf und neben dem Gewerbeareal zu gute kommt.

Die Setzung des Neubaus entspricht, wie jene der bestehenden Gebäude, dem Verlauf der Baulinie des Areals. Diese Setzung ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüssen. Dadurch gelingt es, den Strassenraum der Bürgli –und Habsburgstrasse zu festigen und zu stärken.

## **6 Weiterbearbeitung**

Im Anschluss an die Workshopreihe wurde dem Team „ES baut“ als Verfasser des prämierten Projektes die Möglichkeit geboten, zusammen mit der Zambrini Architekten AG ein bewilligungsfähiges Projekt zu erarbeiten.

In der Folge entstand eine Zusammenarbeit zwischen Thomas Schläpfer vom Team „ES baut“ und der Zambrini Architekten AG.

Die Überarbeitung des Projektes konzentrierte sich vorwiegend auf die innere Raumkonzeption sowie die Fassaden- und Umgebungsgestaltung. Die Volumetrie hat sich insoweit verändert, als der „Footprint“ des Gebäudes etwas kleiner wurde.

Während des ganzen Prozesses der Überarbeitung des Siegerprojektes wurde eng mit Vertretern des Amtes für Städtebau und der ZHAW sowie Fachplanern unterschiedlicher Disziplinen zusammengearbeitet.

Die Erläuterungen wurden während des Prozesses der Überarbeitung des Projektes ebenfalls aktualisiert. Hingegen wurden am Gestaltungsplan, seit dem Wettbewerbsverfahren und anschliessender öffentlicher Auflage, keine Änderungen vorgenommen. Das Projekt ist stets im Rahmen der vordefinierten Parameter im Gestaltungsplan bzw. den grundlegenden Bauvorschriften überarbeitet worden.

## **7 Erläuterungen zu den Bauvorschriften**

### **7.1 Bestandteile**

Der Gestaltungsplan besteht aus den verbindlichen Elementen Situationsplan 1:500 und Bauvorschriften. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung.

## 7.2 Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans (mit einer Gesamtfläche von 9'224 m<sup>2</sup>) ist in die Baubereiche A und B gegliedert. Der Baubereich A (7'242 m<sup>2</sup>) umfasst die bestehende, gemischt genutzte Überbauung des Areals, deren derzeitige Baumasse gesamthaft nicht über- und deren derzeitige Freifläche gesamthaft nicht unterschritten werden darf.

Bestehende Baumasse : 40'776 m<sup>3</sup>

Bestehende Freifläche : 761 m<sup>2</sup>

Die detaillierte Baumassenberechnung befindet sich im Anhang 1.

Der Baubereich B (1'983 m<sup>2</sup>) ist für studentisches Wohnen vorgesehen und mit einer maximalen Baumasse von ~~10'000 m<sup>3</sup>~~ neu 8'900m<sup>3</sup> begrenzt. Als Erkenntnis aus der Workshopreihe wird die Geschosshöhe auf maximal ~~fünf Vollgeschosse~~ neu vier Vollgeschosse festgelegt. Im Übrigen gelten die Vorschriften der BZO für die viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G.

## 7.3 Ausnutzung

Das ehemalige „OSRAM Areal“ hat seine zulässige Ausnutzung erreicht. Einen Neubau für studentisches Wohnen an der Ecke Bürgli-/Habsburgstrasse zu realisieren, macht dennoch Sinn. Die Nähe zu den Bildungsstätten der ZHAW und die guten Anbindung an die ÖV sprechen für diesen Standort.

Auf der Ebene der Architektur und des Städtebaus wurde, durch das durchgeführte Wettbewerbsverfahren mit anschliessender Überarbeitung, eine Lösung von hoher Qualität sichergestellt.

Das ehemalige „Osram Areal“ wurde über die Jahrzehnte mehrfach um-, aus- und auch rückgebaut. Auf dem für einen Neubau vorgesehenen Baubereich B stand ursprünglich eine Halle aus der Zeit der Firma OSRAM. Diese wurde beim Bau der Tiefgarage 1999/2000 rückgebaut. Seit rund 10 Jahren wurde im Areal nichts mehr verändert. Die heute bestehende Wiese an der Ecke Bürgli-/Habsburgstrasse ist durch Büsche vom Strassenraum abgetrennt und wird weder von Quartierbewohnern noch von Mitarbeitern der auf dem Areal ansässigen Firmen benutzt.

#### 7.4 Nutzungsweise

Bezüglich der Nutzung für preisgünstiges studentisches Wohnen ist Folgendes festzuhalten:

Die Grundeigentümerin hat sich verpflichtet, den Landwert bei der Berechnung der Mietzinse für die Studentenwohnungen nicht in Anrechnung zu bringen. Diese Lösung ist durch eine Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Winterthur gesichert, in der die bauliche Nutzung des Neubaus auf das studentische Wohnen beschränkt wird. In den weiteren Bestimmungen des Dienstbarkeitsvertrages ist festgehalten, dass der Stadtrat andere Nutzungen bewilligen kann, falls kein Bedarf für preisgünstigen studentischen Wohnraum mehr besteht.

#### 7.5 Gestaltung

Mittels Workshopreihe und der darauf folgenden Überarbeitung konnte sichergestellt werden, dass der Neubau und die Umgebung im Baubereich B, für sich und im baulichen Kontext, eine besonders gute Gestaltung aufweist.

#### 7.6 Verkehrserschliessung und Parkierung

Der Baubereich B wird auch künftig über die bestehende Hauptzufahrt ab der Bürglistrasse erschlossen.

Aufgrund der guten Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz sind keine neuen Parkfelder für Motorfahrzeuge vorgesehen. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze ist auf Basis des erarbeiteten Projektes auf ~~80~~ neu 70 festgelegt worden.

#### 7.7 Umwelt

Für Neubauten auf dem Baugebiet B gilt der Minergie®-Standard 2009. Der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern mit Hilfe der Wärmepumpentechnologie mit Erdsonden wird durch den Grundwasserstrom der Eulach verunmöglicht. Der Minergie®-Standard 2009 wird demnach mit der überdurchschnittlichen Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Komfortlüftung Wärmerückgewinnung und der Erdgasheizung, kombiniert mit einer thermischen Solaranlage erreicht.

## 8 Schlusswort

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird das Angebot an günstigem Wohnraum für Studierende an zentraler Lage am Hochschulstandort Winterthur erweitert. Signifikant zunehmende Studierendenzahlen erfordern diese Erweiterung des Angebots an günstigem Wohnraum.

Mittels der Workshopreihe „Ideen für Studentisches Wohnen“ wurden die Möglichkeiten für studentisches Wohnen mit Studierenden der ZHAW, geführt von einem interdisziplinär zusammengesetzten Begleitgremium, intensiv ausgelotet.

Das aus der Workshopreihe hervorgegangene Projekt wurde nach vordefinierten Bauvorschriften durch Thomas Schläpfer, die Zambrini Architekten AG und in enger Zusammenarbeit mit Vertretern des Amts für Städtebau und der ZHAW, sowie Fachplanern unterschiedlicher Disziplinen ausgearbeitet.

Durch das vorliegende Projekt wird es möglich sein, das heute vielfältig genutzte ehemalige „OSRAM Areal“ mit einer quartierverträglichen Lösung aufzuwerten.

## **9 Anhang I, Baumassenberechnung**

### **9.1 Allgemeine Informationen**

Bei der Berechnung der bestehenden Baumasse wurde von der Grundnutzung ausgegangen. Ein allfälliger Bonus von 10% (Arealüberbauung, besonders gute Gestaltung) wurde nicht berücksichtigt.

### **9.2 Massaufnahme**

Grundmasse der Gebäude (Längen und Breiten) wurden durch die Zambrini Architekten AG dem Katasterplan des Vermessungsamtes der Stadt Winterthur vom 04.12.2008 entnommen.

Terrainkoten sind durch die Zambrini Architekten AG am 07.09.2010 vor Ort ermittelt worden.

Längen und Breiten von Gebäudeaufbauten (Liftüberfahrten, Oblichter, Dachgauben etc.) sind den Bestandesplänen der jeweiligen Gebäude entnommen.

Sämtliche Höhen von Gebäuden und deren Aufbauten sind ebenfalls den Bestandesplänen der jeweiligen Gebäude entnommen.

### **9.3 Verifizierung**

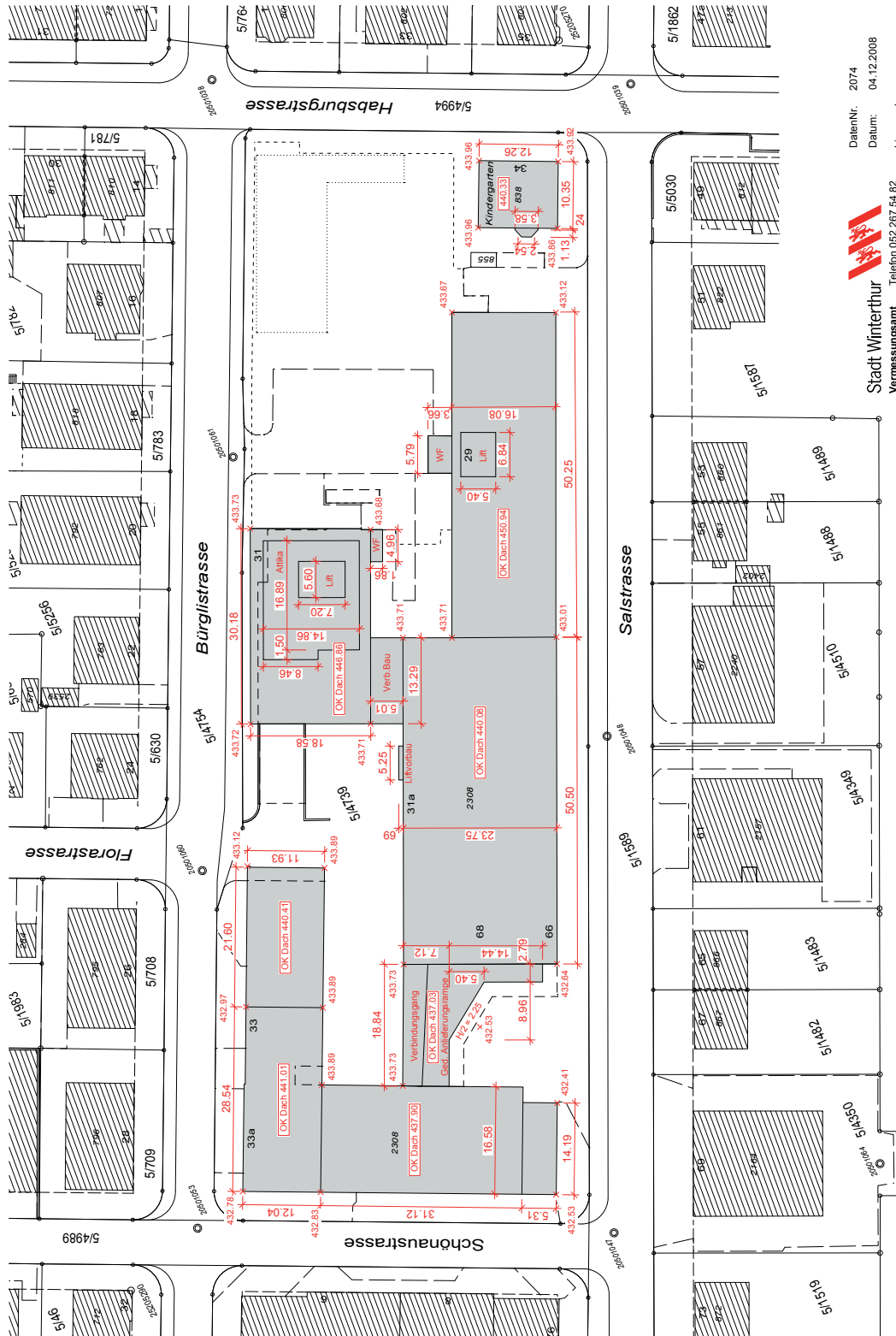
Die Baumassenberechnung wurde durch das Departement Bau, Baupolizeiamt, der Stadt Winterthur am 17.09.2010 verifiziert.

Anhang I, Baumassenberechnung vom 08.09.2010

SISKA Heubeger Holding AG  
**Berechnung der bestehenden Baumasse**  
**Objekt: Privater Gestaltungsplan "STUWO" Bürglistrasse Winterthur**  
 BZO: W4G BM = 3.40 plus 2.0% Gewerbebonus = 4.08  
 Grundstückfläche: 9224.30 m<sup>2</sup>  
**Total zulässige Baumasse: 37'635.14**

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
				G=B*C*D						Aus Höhenkoten H=((F-G)+(F-H)+ (F-I)+(F-J))/4		V=E*K*L Baumasse Total= Summe M
	Länge	Breite	Faktoren	Grundfläche	Bezugsniveau	Ermittlung der mittleren Höhe aus Höhenkoten (Vierecke)				Höhe	Faktoren Abzüge: -x Pyramide: 1/3 Kreiskegel: 1/3 1/2 Prisma: 1/2	Total BM
				m <sup>2</sup>	m.ü.M	Fusspunkt 1	Fusspunkt 2	Fusspunkt 3	Fusspunkt 4	m.ü.M		
Bürglistrasse 29	50.250	16.080	1	808.020	450.94	433.01	433.12	433.67	433.71	17.563	1	14'190.851
Windfang	5.790	3.660	1	21.191						2.71	1	57.429
Liftaufbau	6.840	5.400	1	36.936						2.49	1	91.971
Bürglistrasse 31	30.180	18.580	1	560.744	446.86	433.68	433.73	433.72	433.71	13.150	1	7'373.789
Windfang	4.960	1.860	1	9.226						2.900	1	26.754
Attika	16.890	14.860	1	250.985						3.370	1	845.821
Attika	1.500	8.460	1	12.690						3.370	1	42.765
Liftaufbau	5.600	7.200	1	40.320						1.300	1	52.416
Bürglistrasse 31a	50.500	23.750	1	1199.375	440.08	432.64	433.01	433.71	433.73	6.807	1	8'164.745
Liftvorbau	5.250	0.690	1	3.620						6.380	1	23.096
Verbindungsbau zu 31	13.290	5.010	1	66.583						6.380	1	424.799
Verbindungsbau zu 33a	18.840	7.120	1	134.141	437.03	433.73				3.300	1	442.665
	14.440	2.790	1	40.288						3.300	1	132.949
	8.960	5.400	0.5	24.192						3.300	1	79.834
Bürglistrasse 33 + 33a	21.600	11.930	1	257.688	440.41	433.89	433.89	433.12	432.97	6.943	1	1'788.999
	28.540	12.040	1	343.622	441.01	432.83	433.89	432.97	432.78	7.893	1	2'712.033
	31.120	16.580	1	515.970	437.90	432.53	432.41	433.89	432.83	4.985	1	2'572.108
	5.310	14.190	1	75.349						4.985	1	375.614
Habsburgstrasse 34	12.260	10.350	1	126.891	440.33	433.86	433.92	433.96	433.96	6.405	1	812.737
1.DG	12.260	10.350	1	126.891						2.750	1	348.950
2.DG	12.260	8.600	1	105.436						3.800	0.5	200.328
Erker	2.540	1.130	1	2.870						4.000	1	11.481
Erker	3.580	0.240	1	0.859						4.000	1	3.437
Grundlagen zur Berechnung: Aktuelle Höhenerhebung / Kopien der Originalpläne (Siehe Beilage)												40'775.571

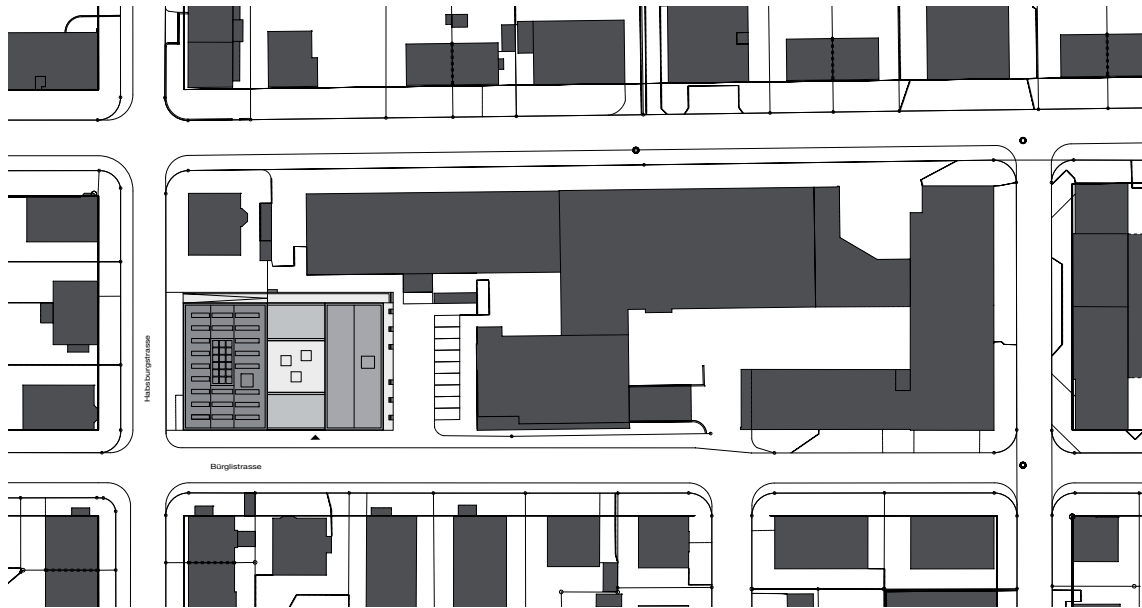
Anhang I, Schema zur Baumassenberechnung 1:1000 vom 08.09.2010



  
 Datum: 04.12.2008  
 Datum: 04.12.2008  
 Lizenznehmer: Zambini Architekten AG  
 Vermessungsm.: Telefon 052 343 41 21 Fax 052 343 41 25  
 8402 Winterthur Vermessungsm@win.ch  
 Dat. 16.09.2010

## 10 Anhang II, Projektpläne

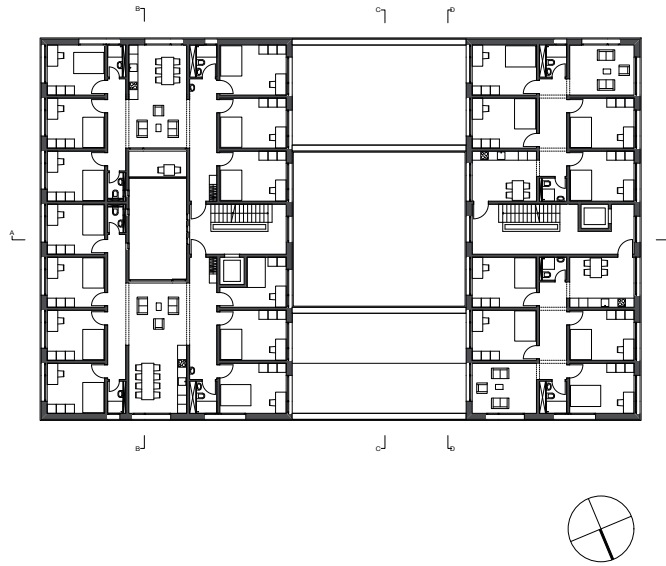
Anhang II, Situationsplan 1:1500, Plan vom 31.12.2010



Anhang II, Erdgeschoss 1:500, Plan vom 31.12.2010



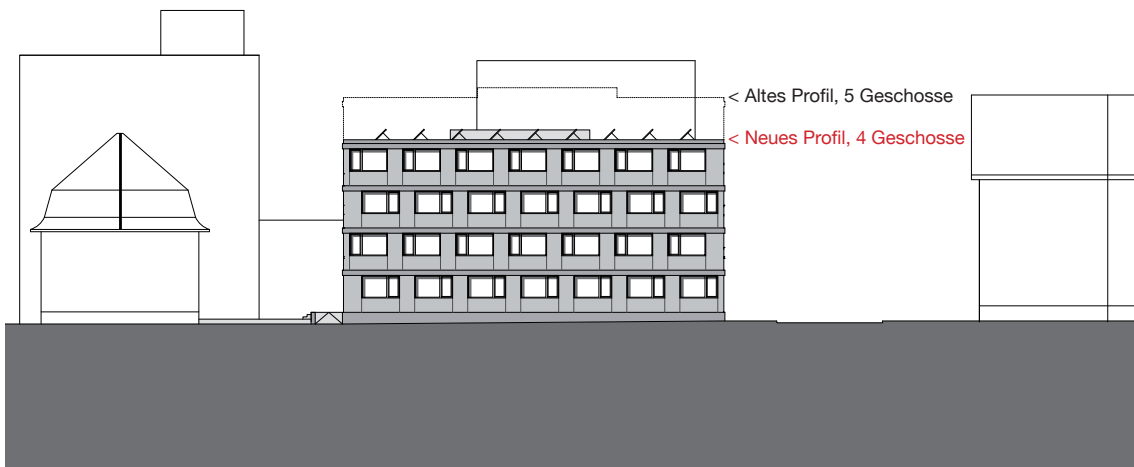
Anhang II, Obergeschoss 1 & 3 1:500, Plan vom 31.12.2010



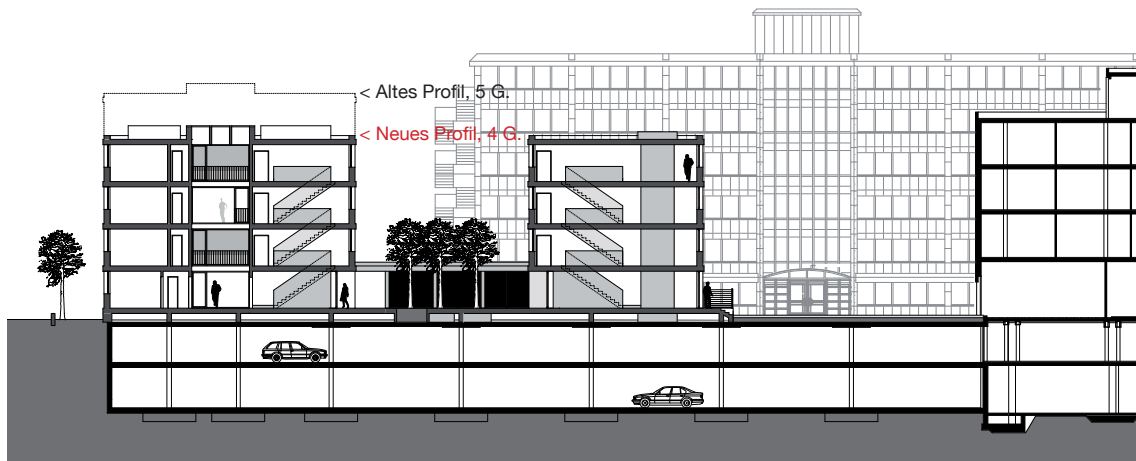
Anhang II, Obergeschoss 2 1:500, Plan vom 31.12.2010



Anhang II, Ostfassade 1:500, Plan vom 31.12.2010



Anhang II, Nordfassade 1:500, Plan vom 31.12.2010



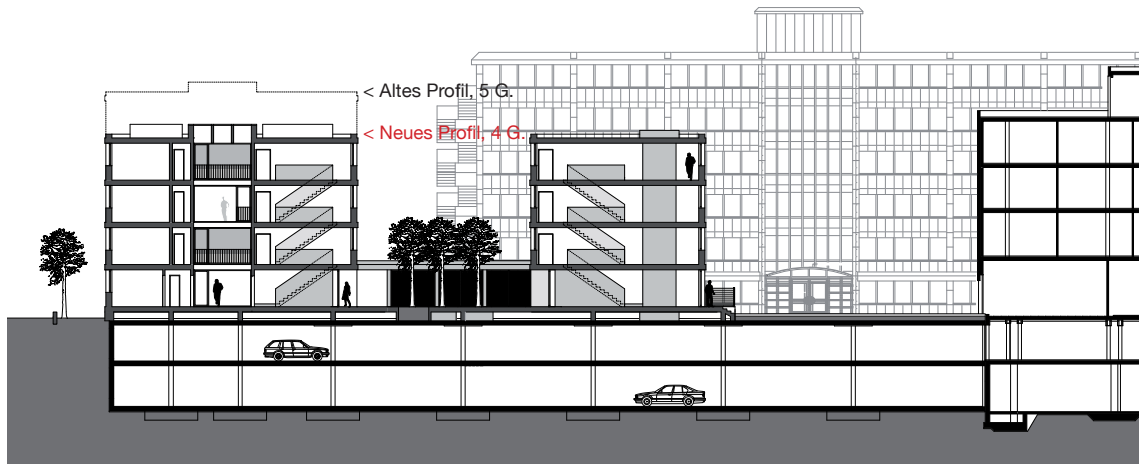
Anhang II, Westfassade 1:500, Plan vom 31.12.2010



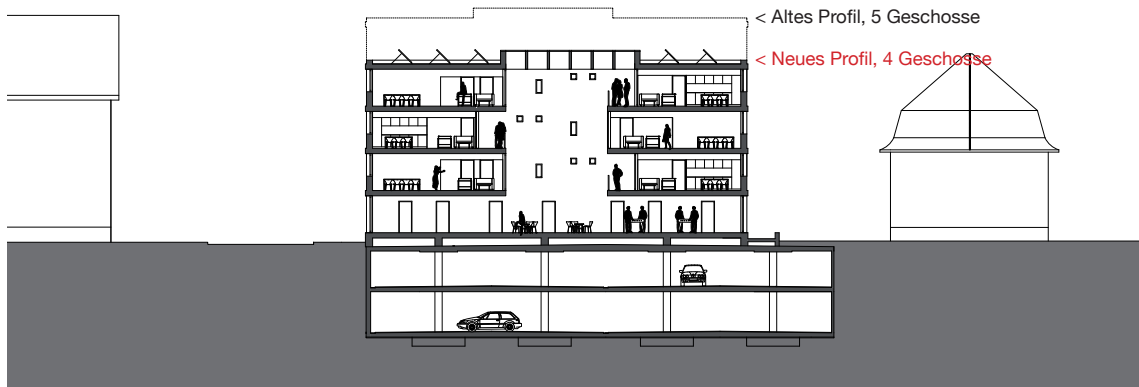
Anhang II, Südfassade 1:500, Plan vom 31.12.2010



Anhang II, Schnitt A-A 1:500, Plan vom 31.12.2010



Anhang II, Schnitt B-B 1:500, Plan vom 31.12.2010



Anhang II, Schnitt C-C 1:500, Plan vom 31.12.2010



Anhang II, Schnitt D-D 1:500, Plan vom 31.12.2010



Sondernutzungsplanung

# **PRIVATER GESTALTUNGSPLAN**

## **"Stuwo Bürglistrasse"**

### **Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen**

**Vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen**

am: 29. August 2011

## 1. Das Einwendungsverfahren

Das Einwendungsverfahren dient gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) der Mitwirkung der Bevölkerung. Es handelt sich nicht um ein Rechtsmittelverfahren.

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 9. Dezember 2009 beauftragt, das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 18. Dezember 2009 bis 2 März 2010 statt.

## 2. Einwendungen

Es trafen insgesamt drei Einwendungsschreiben rechtzeitig ein. Bei einem Einwendungsschreiben handelt es sich um eine Einwendung eines Advokaturbüros im Auftrag von insgesamt 19 Parteien.

Die Einwendenden haben Ihre Interessen in mehreren Gesprächen und Schreiben dargelegt: Sie sprechen sich hauptsächlich gegen die Lage, Grösse und Gestaltung des Projekts aus. Zudem wurde das Instrument des privaten Gestaltungsplans kritisiert und ein zweites öffentliches Auflage und Einwendungsverfahren gefordert.

Auf eine zweite Publikation und öffentliche Auflage bzw. ein zweites Einwendungsverfahren wird verzichtet, da im Rahmen der Überarbeitung des Gestaltungsplans weitgehend an den wesentlichen Rahmenbedingungen festgehalten wurde. Eine Ausnahme dazu bildet die Redimensionierung des ursprünglich als fünfgeschossigen Bau geplanten Gebäudes auf vier Vollgeschosse und die entsprechende Reduktion der zusätzlichen Baumasse von 10'000 auf 8'900 m<sup>3</sup>. Mit diesen Anpassungen wurde eine zentrale Forderung der Einwendenden aufgegriffen und umgesetzt.

*Eine Einwenderin beantragt, die notwendige Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben abzulehnen. Das Maximum an Baumasse sei ausgeschöpft, es fehle die gesetzliche Grundlage für eine Ausnahmegewilligung und der Standort habe bereits zunehmende Lärmimmissionen zu verkraften.*

Das Instrument Gestaltungsplan ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von der bestehenden Bau- und Zonenordnung BZO. Die Bestimmungen zum Gestaltungsplan im kantonalen Planungs- und Baugesetz (§ 83 ff.) sehen dies explizit vor. Eine Ausnahmegewilligung ist nicht notwendig. Mittels baulicher Massnahmen können die Lärmimmissionen minimiert werden. Unter anderem wird auf eine Dachterrasse verzichtet und die Wohnungen werden mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet.

*Ein Einwender beantragt, das zu überbauende Gebiet entlang der Bürgli- sowie der Habsburgstrasse um je einen 5 m breiten, begrünten Streifen zu verkleinern.*

Die Baulinien im Quartier sind nach wie vor richtig gesetzt. Ein Rücksprung von fünf Metern, welcher sich aus der Situation der gegenüber liegenden Wohnbauten herleitet, ist für das Areal des Gestaltungsplans nicht gerechtfertigt. Diese geplanten Bauten werden auf die aktuell gültige Baulinie gesetzt, wodurch der Strassenraum Bürgli-/Habsburgstrasse klar gefasst wird.

*Ein Einwender beantragt, das Gebäudevolumen auf 6738.8 m<sup>3</sup> zu begrenzen.*

Die Baumasse wurde im Rahmen der Überarbeitung des Gestaltungsplans von 10'000 m<sup>3</sup> auf 8'900 m<sup>3</sup> reduziert; diese Grösse ist aus Sicht der Initianten notwendig, um die studentischen Wohnungen kostengünstig/rentabel betreiben zu können.

*Mehrere Einwendende beantragen dem Grossen Gemeinderat, dem Gestaltungsplan "Stuwo Bürglistrasse" die Zustimmung zu verweigern. Unter missbräuchlicher Verwendung des Instruments Gestaltungsplan werde darauf abgezielt, die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung BZO für die Zone W4G drastisch zu überschreiten. Die Auflageakten seien unvollständig (fehlender Auszug aus dem Grundbuch) oder ungenügend (Situationsplan). Es fehle ein Parkplatznachweis. Die Freifläche auf dem Teilbereich B (noch unüberbauter Bereich) sei nicht ausgeschieden. Es fehle eine Grobprojektierung des geplanten Gebäudekomplexes. Das Quartier Bürglistrasse eigne sich zudem nicht als Standort für studentisches Wohnen und der Quartiercharakter würde unter den Neubauten leiden bzw. teilweise verloren gehen. Schliesslich wird vorgebracht, dass ein enormer Mehrwert und Mehrertrag zu Lasten des Quartiers und der Nachbarliegenschaften generiert werde.*

Gemäss § 83 Abs.1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG darf mittels Gestaltungsplan von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Wie gross die angesprochene Abweichung zur Grundordnung/Regelbauweise sein kann, bleibt offen. Eine grössere Abweichung ist nur möglich, wenn der Gestaltungsplan bzw. das entsprechende Projekt besondere Qualitäten (besonders gute Gestaltung, über rein private Interessen hinausgehende Ziele) aufweist. Über das Verfahren wird zudem sichergestellt – der Gestaltungsplan durchläuft das gleiche Verfahren wie die Bau- und Zonenordnung –, dass Abweichungen nicht willkürlich festgelegt, sondern von denselben Instanzen (Stadtrat, Grosser Gemeinderat, Kanton) beurteilt werden, welche bereits die Grundordnung bestimmt haben.

Ein Auszug aus dem Grundbuch (mit den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) ist für die öffentliche Auflage nicht erforderlich. Der Gestaltungsplan/Situationsplan definiert die Rahmenbedingungen und gibt einen gewissen Spielraum vor. Die Aussagen sind stufengerecht und werden im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens (Baubewilligungsverfahren) konkretisiert. Die erforderliche Freifläche wird im Rahmen des konkreten Bauprojekts ausgewiesen. Eine Grobprojektierung bzw. ein konkretes Projekt liegt vor ("ES baut") und ist neu Bestandteil des Erläuterungsberichts.

Angesichts der guten Lage, welche sich durch die Nähe zu den Bildungseinrichtungen und durch eine gute ÖV-Anbindung an der Wülflingerstrasse auszeichnet, wird davon ausgegangen, dass die Studierenden zu Fuss, mittels Velo oder ÖV unterwegs sein werden und keine zusätzlichen Autoabstellplätze erforderlich sind. Über die Mietverträge können die Studierenden zu autoarmem Wohnen verpflichtet oder zu einer Einmietung in die bestehende Tiefgarage, welche über genügend Kapazität verfügt, verpflichtet werden.

Im Rahmen der Überarbeitung des Gestaltungsplans wurde die Geschosshöhe um ein Vollgeschoss auf vier Vollgeschosse und die Baumasse um 1'100 m<sup>3</sup> auf insgesamt 8'900 m<sup>3</sup> reduziert. Die Höhe des Gebäudes orientiert sich nun stärker an jener der umliegenden Wohnhäuser. Aus Sicht der Architektur und des Städtebaus konnte durch das Wettbewerbsverfahren mit anschliessender Überarbeitung des Siegerprojekts eine Lösung von hoher Qualität sichergestellt werden. Es wird im Übrigen auch keine Wellblechfassade realisiert.

Die ursprüngliche Bestimmung, wonach eine spätere Umnutzung im Sinne der Bauzone W4G nur gestattet ist, wenn nach Ablauf von 15 Jahren seit Inkrafttreten des Gestaltungsplans kein ausreichender Bedarf zu marktkonformen Bedingungen mehr besteht, wurde geändert. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, den Landwert bei der Berechnung der Mietzinse für die Studentenwohnungen nicht in Anrechnung zu bringen. Diese Lösung wird neu durch eine Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Winterthur gesichert, in der die bauliche Nutzung des Neubaus auf das studentische Wohnen beschränkt wird. In den weiteren Bestimmungen des Dienstbarkeitsvertrags ist festgehalten, dass der Stadtrat andere Nutzungen bewilligen kann, falls kein Bedarf für preisgünstigen studentischen Wohnraum mehr besteht. Auf eine Frist von 15 Jahren wurde bewusst verzichtet, damit von Seiten der Grundeigentümerin keine entsprechenden Ansprüche geltend gemacht werden können. Es wird klar davon ausgegangen, dass auch langfristig ein Bedarf nach preisgünstigem studentischem Wohnen bestehen wird.

### **3. Einsicht nach § 7 Abs. 4 PBG, Information der Einwendenden**

Die Unterlagen zum Revisionspaket und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen stehen zur Einsicht offen (§ 7 Abs. 4 PBG). Die Einwendenden sowie die Interessengemeinschaft IG "Stuwo Bürglistrasse Jein" werden am 10. März 2011 über die Überarbeitung des Gestaltungsplans und das vom Stadtrat beschlossene weitere Vorgehen informiert.