



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0381 / 18

vom 5. Juni 2018

Referenz-Nr.: ARE 18-0381

Kontakt: Ute Sakmann, Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 37, www.are.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Florenstrasse» - Genehmigung

Stadt **Winterthur**

Lage Florenstrasse, Kat.-Nrn. SE10607, SE10608, SE10337, SE8553

Massgebende - Situationsplan 1:500 vom 20. Dezember 2017

Unterlagen - Bestimmungen vom 20. Dezember 2017

- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 20. Dezember 2017

Weitere Unterlagen - Vorprojekt Dahinden Heim Architekten, 21. April 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung In Winterthur-Seen soll eine grössere Bauzonenreserve mit einer Arealüberbauung überbaut werden. Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt von Dahinden Heim Architekten und Balliana Schubert Landschaftsarchitekten zugrunde. Der private Gestaltungsplan bezweckt die Regelung einer hochwertigen Überbauung sowie die Etappierung.

Zustimmung Der Stadtrat von Winterthur stimmte mit Beschluss vom 28. Februar 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Florenstrasse» zu. Mit Schreiben vom 12. März 2018 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage Zwischen der Floren- und der Stockenerstrasse in Winterthur-Seen befindet sich eine grössere unüberbaute Bauzone, welche im regionalen Richtplan der Dichtestufe mittel zugeteilt ist. Mit einer Arealüberbauung soll ein Vollgeschoss mehr erstellt werden und die Baumasse um ein Zehntel erhöht werden. Zudem wird vom Ausnützungstransfer Gebrauch gemacht. Das Richtprojekt hält die Vorgaben einer Arealüberbauung gemäss Art. 63 f BZO ein. Die Überbauung soll etappiert werden. Aus diesem Grund ist ein Gestaltungsplan notwendig.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften | Der Gestaltungsplan regelt mit den Bestimmungen die grundlegenden städtebaulichen Ideen des Richtprojekts. Dabei werden einerseits Baubereiche mit maximal zulässiger Baumasse festgelegt. Aufgrund der starken Topographie sind andererseits umfassende Vorschriften zum Aussenraum formuliert, welche den Erhalt des gewachsenen Terrains sowie die Typologien der Bepflanzung regeln. Die Bestimmungen zur Erschliessung mit den beiden Tiefgaragenzufahrten, Abstellplätzen und Fusswegverbindungen sind ausserdem wesentlich für die dreistufige Etappierung, die der Gestaltungsplan vorsieht.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung | Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 28. November 2017 gestellten Auflagen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

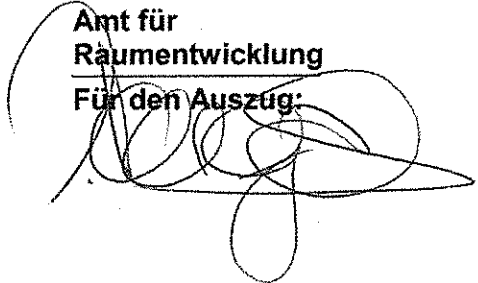
- I. Der private Gestaltungsplan «Florenstrasse», welchem der Stadtrat von Winterthur mit Beschluss vom 28. Februar 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt 1'113.60 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- 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 Rekursschrift 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 im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Stadt Winterthur (unter Beilage von sechs Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Vermessungsamt Winterthur, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur
- Allreal Generalunternehmung AG, Objekt Arealüberbauung Florenstrasse, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 5. JUNI 2010


Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan Florenstrasse



Inhalt:

- Bestimmungen
- Situation 1:1000
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Vorprojekt (informativ)

Privater Gestaltungsplan Florenstrasse

Situation 1:1000

Kat. Nrn. SE8553 und SE 10607

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 29. JAN. 2018

Für die Erbengemeinschaft Johann Müller

Ulrich Iser

Kat. Nr. SE10337

Martin Müller

Kat. Nr. SE10608

Ramona Müller

Desirée Müller

Jessica Müller

Vom Stadtrat zugestimmt am 28.02.2018

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

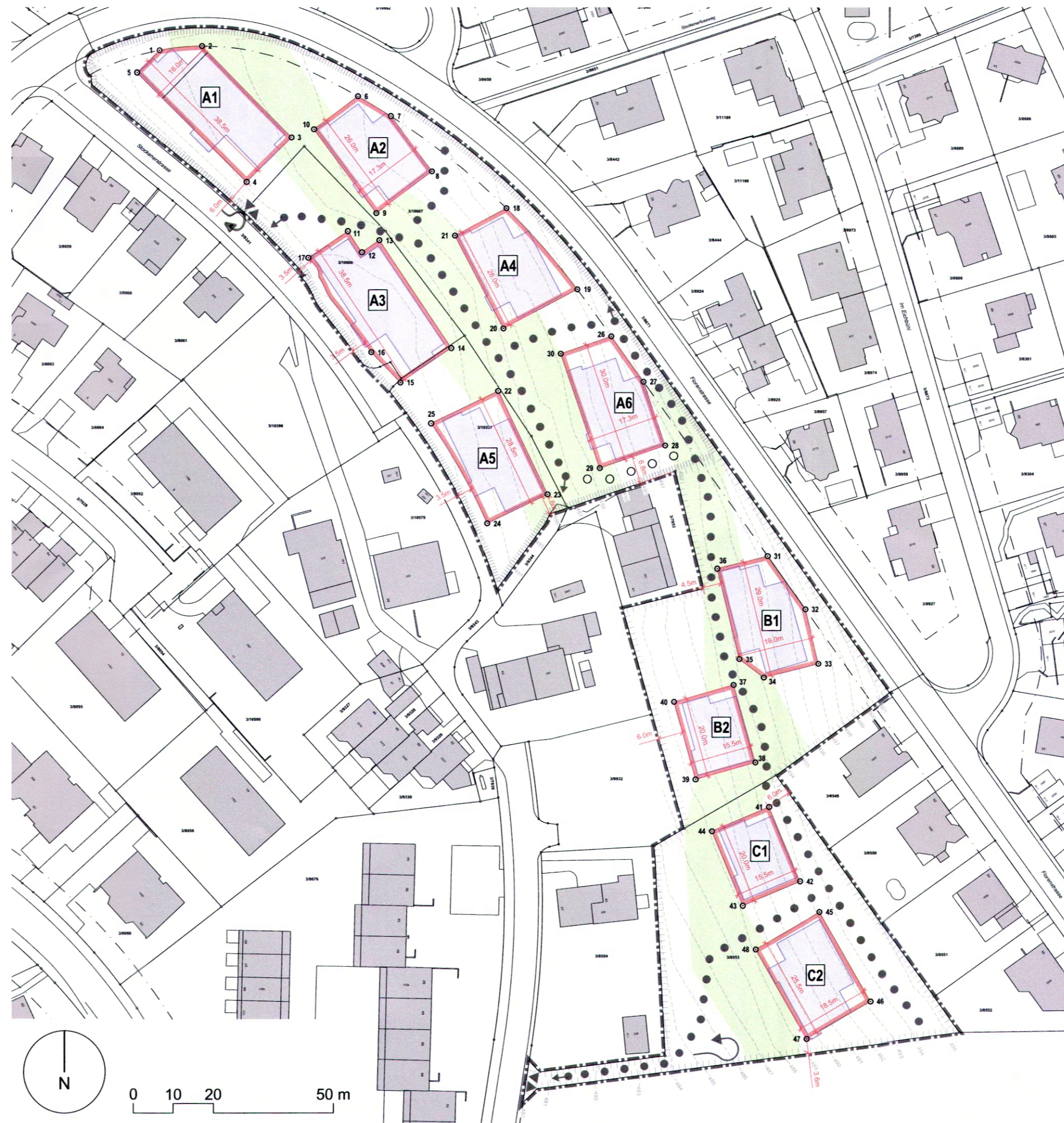
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 5. Juni 2018

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

0381/18



Festsetzungsinhalte

	Geltungsbereich	Ziff. 1.3
	Baubereiche	Ziff. 2.1
	Gewachsener Boden	Ziff. 2.3
	Randbereiche / Übergang zur Kernzone	Ziff. 4.2 / 4.4
	Mittelzone (schematisch)	Ziff. 4.3
	Zu- und Wegfahrt	Ziff. 5.1 / Abs. 1
	Wendemöglichkeit	Ziff. 5.1 / Abs. 2
	Arealinterne Fusswege	Ziff. 5.4
	Alternative Fusswegverbindung	Ziff. 5.4

Informationsinhalte

	Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
	Verkehrsbaulinie
	Wohnzone W2/2.0
	Wohnzone W2/1.2
	Richtprojekt Dahinden Heim Architekten AG
	Koordinatenpunkte Baubereich (gemäss separater Koordinatenliste)

Grundlagedaten
Richtprojekt: Dahinden Heim Architekten AG vom 21.4.2017
Amtliche Vermessung: Vermessungsamt Stadt Winterthur vom 9.11.2016

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 Florenstrasse

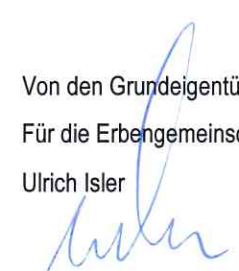
Bestimmungen

Kat. Nrn. SE8553 und SE10607

Von den Grundeigentümern aufgestellt am **29. JAN. 2018**

Für die Erbgemeinschaft Johann Müller

Ulrich Isler



Kat. Nr. SE10337

Martin Müller

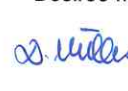


Kat. Nr. SE10608

Ramona Müller



Desirée Müller



Jessica Müller



Vom Stadtrat zugestimmt am **28.02.2018**

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

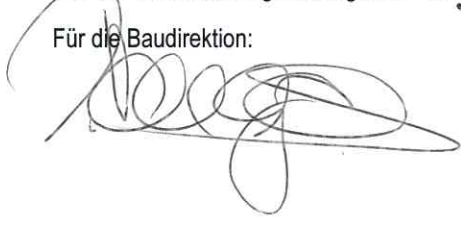


Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **- 5. Juni 2018**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

0381/18

1. Zweck

- 1.1 Zweck Der private Gestaltungsplan "Florenstrasse" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung des Areals nach den Anforderungen an eine Arealüberbauung in Etappen sowie eine hochwertige Entwicklung des Grundstücks.
- 1.2 Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Bestimmungen und dem zugehörigen Situationsplan 1:1000.
- 1.3 Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt.
- 1.4 Verhältnis zum übergeordneten Recht¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur massgebend.
² Die baurechtlichen Begriffe beziehen sich auf das kantonale Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28.2.2017.

2. Bebauung

- 2.1 Neubauten¹ Neubauten sind im Rahmen der Baubereiche und der folgenden Grundmasse zulässig:
- Vollgeschosszahl max. 3
 - Dachgeschoss max. 1
 - anrechenbares Untergeschoss max. 1
 - Gebäudelänge frei
- ² Die Grenzabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters inklusive allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge sind zu beachten. Nötigenfalls sind die erforderlichen Näherbaurechte einzuholen.
- ³ Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt 26'948 m³. Die oberirdische Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:
- | Baubereiche | maximal zulässige oberirdische Baumasse |
|-------------|---|
| • A1-A6 | 17'616 m ³ |
| • B1-B2 | 4'801 m ³ |
| • C1-C2 | 4'531 m ³ |
- ⁴ Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 100 PBG respektive § 260 Abs. 3 PBG die Baubereiche überragen.

- 2.2 Unterirdische Gebäude
¹ Unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, ausgenommen im Baulinienbereich.
² Die Tiefgarage des Baubereichs B ist über die Zufahrt zur Tiefgarage des Baubereichs C zu erschliessen.
- 2.3 Gewachsener Boden
Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden.

3. Gestaltung

- 3.1 Anforderungen
Bauten, Anlagen sowie Umschwung und Freiraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 3.2 Richtprojekt
Wegleitend für den Gestaltungsplan und die Beurteilung einzelner Bauvorhaben (Interpretation) ist das Richtprojekt des Teams Dahinden Heim Architekten und Balliana Schubert Landschaftsarchitekten vom 21. April 2017. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Wesentliche Abweichungen vom Richtprojekt werden der Fachgruppe Stadtgestaltung zur Begutachtung vorgelegt.

4. Freiraum

4.1 Grundsatz

¹ Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.

² Der Aussenraum ist wie folgt zu gliedern:

- Randbereiche
- Mittelzone
- Übergang zur Kernzone Stocken
- Privat nutzbare Bereiche
- Dachbegrünung

³ Dem Umgang mit der Topografie gilt besonderes Augenmerk und das Gelände soll weiterhin als fließende Wiesenböschung erfahrbar bleiben. Auf Stützbauwerke in der Umgebung ist weitgehend zu verzichten.

⁴ Die Pflanzendecke ist vielfältig und zu jeder Jahreszeit attraktiv zu gestalten.

4.2 Randbereiche

Die Randbereiche begrenzen das Areal und die Mittelzone gestalterisch, insbesondere zum Strassenraum und zu den umgebenden Grundstücken sowie zur Kernzone hin. Die Raumbildung erfolgt mit Bäumen sowie Sträuchern.

4.3 Mittelzone

Die Mittelzone ist offen zu gestalten und die Durchblicke sind zu gewährleisten. Insbesondere ist die räumliche Durchlässigkeit, vom Baubereich A bis hin zum Waldrand im Süden der angrenzenden Erholungszone, zu wahren. Die Breite und Länge der Mittelzone hat sich bezüglich Dimension an das Richtprojekt anzulehnen.

4.4 Übergang zur Kernzone

Unmittelbar angrenzend an die Kernzone sind keine hohen Hecken, grossflächigen Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Die Terraingestaltung hat sich an der bestehenden Topografie zu orientieren.

4.5 Privat nutzbare Bereiche

Die Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen ist mit gestalterisch zurückhaltenden Massnahmen zu wahren.

5. Verkehrserschliessung

- 5.1 Zu- und Wegfahrt
- ¹ Die Zu- und Wegfahrt hat über die im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.
- ² Im bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit zu erstellen.
- 5.2 Veloabstellplätze
- ¹ Für die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden.
- ² Die Abstellplätze müssen gut zugänglich sein.
- 5.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- ¹ Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden. Die Abstellplätze sind in den Tiefgaragen anzuordnen, ausgenommen sind Besucherparkplätze.
- ² Für Motorräder sind ausreichend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl darf 10% der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.
- 5.4 Arealinterne Fusswege
- ¹ Es sind die im Situationsplan bezeichneten arealinternen Fusswegverbindungen zu erstellen.
- ² Die Hauptzugänge zu den Baubereichen A1 – A5 erfolgen von der Florenstrasse oder Stockenerstrasse her. Die Hauptzugänge zu den Baubereichen A6, B1 und B2 sowie C1 und C2 erfolgen über die arealinternen Fusswege.

6. Umwelt

- 6.1 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.
- 6.2 Lärm
- Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES II.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Grundsatz

Die Ver- und Entsorgung basiert auf dem bestehenden Leitungsnetz.

7.2 Entwässerung

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss GEP im Trennsystem zu entwässern. Das von Dächern und Erschliessungsflächen abfliessende Niederschlagswasser ist je nach Untergrund auf dem Grundstück zu versickern oder verzögert in die Kanalisation abzuleiten. Im Aussenraum sind die entsprechenden Versickerungsflächen anzulegen.

8. Etappierung

¹ Die Bauten und Anlagen können in drei Etappen realisiert werden, wobei die Baubereiche A1-A6, B1-B2 respektive C1-C2 jeweils in einer Etappe realisiert werden müssen.

² Mit der Baueingabe ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung respektive das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst.

9. Dienstbarkeiten

Die Grundeigentümer räumen sich die für die Realisierung der Überbauung erforderlichen Rechte, wie Grenz- und Näherbaurechte, Näherpflanzrechte, Fuss- und Fahrwegrechte und Leitungsbaurechte, unentgeltlich ein. Die Erstellungs-, Erneuerungs- und Unterhaltspflicht richtet sich nach Massgabe der Nutzung.

10. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Florenstrasse wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Privater Gestaltungsplan Florenstrasse

Erläuterungen

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Perimeter Gestaltungsplan
(Quelle bing.com/maps)

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Planerische Grundlagen	4
	3. Richtprojekt	10
	4. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln	12
	4.1 Allgemeine Bestimmungen	12
	4.2 Bebauung	13
	4.3 Gestaltung	14
	4.4 Freiraum	14
	4.5 Verkehrserschliessung	16
	4.6 Umwelt	17
	4.7 Ver- und Entsorgung	17
	4.8 Etappierung	18
	4.9 Dienstbarkeiten	18
	4.10 Inkrafttreten	18
	5. Auswirkungen	19
	6. Mitwirkungsverfahren	20
	6.1 Öffentliche Auflage	21
	6.2 Kantonale Vorprüfung	25
Anhang	• Koordinatenverzeichnis	

Auftraggeber

Allreal Generalunternehmung AG, Martin Küng, Julia Löffler

Bearbeitung

Dahinden Heim Architekten AG, Livio De Maria
Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Sandro Balliana
Suter • von Känel • Wild • AG, Tabea Marfurt, Noelle Reich, Reto Wild

1. Einleitung

Überbauung mit rund
60 Wohnungen

Die Grundeigentümer planen eine Arealüberbauung an der Florenstrasse in Winterthur Seen. Das Areal umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. SE8553, SE10337, SE10607 und SE10608 mit einer Fläche von insgesamt 14'916 m².

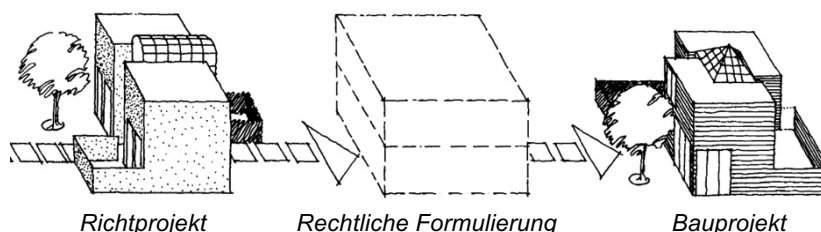
Es liegt ein Richtprojekt von Dahinden Heim Architekten AG / Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG vor, das auf dem heute unbebauten Areal eine Überbauung mit ca. 60 Wohneinheiten vorsieht.

Richtprojekt basierend auf
Vorschriften Arealüber-
bauung

Das Richtprojekt hält die Vorschriften für die Arealüberbauung gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) ein (Kompetenz Stadtrat). Da die Überbauung in Etappen erstellt wird, muss ein privater Gestaltungsplan erarbeitet werden. Für die einzelnen Teile der Überbauung werden danach separate Baueingaben eingereicht.

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.



Perimeter Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan umfasst die Flächen in den Wohnzonen W2/1.2 und W2/2.0 zwischen Florenstrasse und Stockenerstrasse. Zudem wird der Kehrplatz Stockenerstrasse (Teil Nord) miteinbezogen.

Verfahren

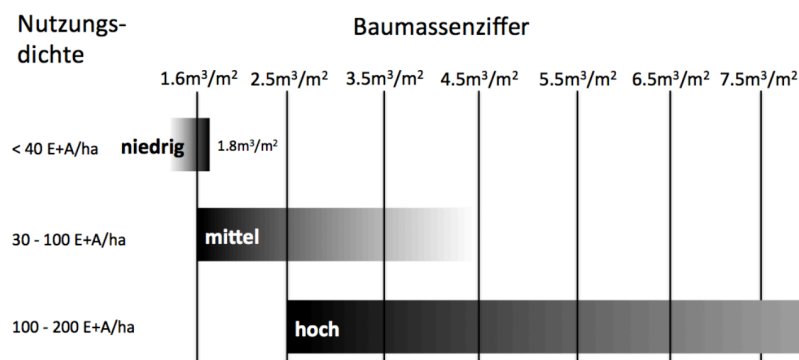
Der private Gestaltungsplan, bestehend aus Situationsplan und Bestimmungen, wird von den Grundeigentümern aufgestellt und während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch den Stadtrat und der Genehmigung durch die Baudirektion. Danach wird er öffentlich publiziert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

2. Planerische Grundlagen

Richtpläne

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet als Siedlungsgebiet festgelegt und im regionalen Richtplan der Dichtestufe "mittel" zugeordnet. Die heutige Zonierung entspricht somit den regionalen Vorgaben und der Umsetzung im Gestaltungsplan.

Auszug regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft



Im kommunalen Richtplan ist die Florenstrasse entlang dem Gestaltungsplangebiet als kommunale Strasse bezeichnet. Diese ist ausgebaut und es erfolgt keine direkte Zufahrt zu dieser Strasse. Die Lärmbelastung liegt so tief, dass an der Baulinie keine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes ES II erfolgt.

Kommunaler Energieplan

Im kommunalen Energieplan liegt das Gebiet im Eignungsgebiet E3 (Eignungsgebiete ohne Gaserschliessung) und Erdwärmesonden sind zulässig.

Textauszug Energieplan: "Den Eignungsgebieten E3 zugeordnet werden wenig energiedichte Quartiere mit zulässiger Erdwärmennutzung oder Grundwassernutzung, die nicht mit Erdgas erschlossen sind. Hier sind Kleinwärmeverbunde oder Einzelanlagen anzustreben (allenfalls auch Energieholznutzung oder Pellets)."

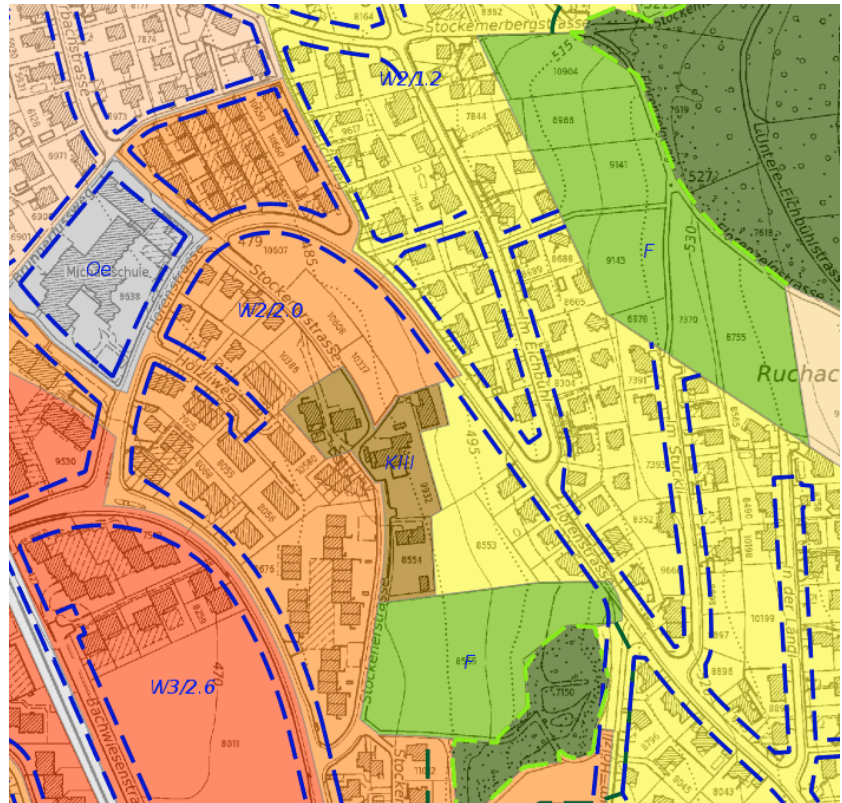
Bau- und Zonenordnung

Die Grundstücke liegen in den Wohnzonen W2/1.2 und W2/2.0.
Die wichtigsten Regelungen bezüglich der Masse sind:

- Baumassenziffer: max. 1.2 resp. 2.0 m³/m²
- Vollgeschosse (VG): max. 2
- Dachgeschoss: max. 1
- anrechenbares Untergeschoss: max. 1
- Gebäudelänge: max. 40 m resp. 70 m
- Grundabstand: min. 5 m resp. 4 m
(-1 m pro weggelassenes VG)
- Mehrlängenzuschlag ab 14 m: 1/3
(Höchstmass 12 m resp. 10 m)

Bei der Arealüberbauung darf ein Vollgeschoss mehr erstellt und die Baumasse um einen Zehntel erhöht werden.

Zonenplan



Baulinien / Strassenabstand

Es bestehen rechtskräftige Baulinien entlang der Florenstrasse.
Die Baulinien entlang der Stockenerstrasse wurden aufgehoben.
Entlang der Stockenerstrasse ab der Einmündung Florenstrasse ist bis zur Einfahrt in die neue Tiefgarage ein Strassenabstand von 6.0 m zu beachten, weiter südwärts ein Wegabstand von 3.5 m. Diese Festlegung erfolgte auf der Grundlage der Zugangsnormen in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Winterthur.

Parkierung





Die Parkierung richtet sich nach der aktuellen Regelung zur Parkplatzbemessung der Stadt Winterthur.

Normbedarf gemäss Reduktionsplan
(gemäss Parkplatzverordnung,
Stand öffentliche Auflage)

Das Areal ist gemäss Reduktionsplan dem Gebiet III zugeteilt. Der Bedarf an Parkplätzen beträgt in Prozenten des Normbedarfs:

- Bewohner min. 30 % max. 65 %
- Besucher min. 30 % max. 60 %

Reduktionsgebiete

	Altstadt
	Gebiet I
	Gebiet II
	Gebiet III
	Gebiet IV
	Gebiet V



Erschliessung

Die Zufahrt erfolgt über die Stockenerstrasse, welche genügend ausgebaut ist. Die Stockenerstrasse ist nur für die direkten Anstösser des Mittelteils durchgängig befahrbar. Das Areal ist damit feinerschlossen.

Für den nördlichen Abschnitt der Stockenerstrasse ist in Rücksprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Winterthur keine Wendemöglichkeit erforderlich, weshalb diese in den Gestaltungsplan-Perimeter miteinbezogen wird. Als Kompensationsmassnahmen sind eine Wendemöglichkeit über den Einfahrtsbereich der Tiefgarageneinfahrt (als unentgeltliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Winterthur) und eine Vorverlegung des Fahrverbots erforderlich. Die Abgeltung für den Land- und Restwert des bestehenden Wendehammers erfolgt in einer separaten Vereinbarung.

Die Zufahrt zum südlichen Bebauungsteil erfolgt über das Grundstück Kat. Nr. SE8553.

Ver- und Entsorgung

Stadtwerk Winterthur und die Telekom ist für die weitere Planung frühzeitig mit einzubeziehen. Für die Erstellung und die Anpassungen der Werkleitungen und Anlagen ist ausreichend Zeit für Planung und Ausführung vorzusehen. Die notwendigen Dienstbarkeiten, bspw. für Verteilkabinen, sind vor Baufreigabe zu beurkunden und im Grundbuch einzutragen.

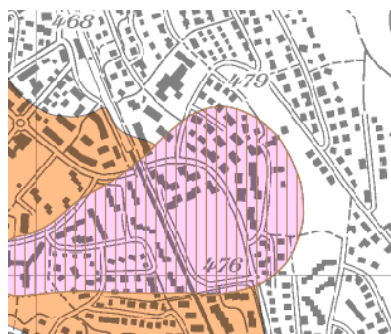
Entwässerung	<p>Im Gegensatz zur Versickerungskarte ist die Sickerfähigkeit aufgrund der geologischen Beurteilung doch nicht so schlecht. Die Möglichkeit der Versickerung ist demzufolge vertieft zu prüfen. Wo eine Versickerung nicht in Frage kommt, ist die Möglichkeit der Retention respektive der (gedrosselten) Ableitung des anfallenden Regenwassers in die öffentliche Kanalisation aufzuzeigen. Das Thema "Regenwasserentsorgung" muss in einem Entwässerungskonzept dargelegt werden (inkl. Auslegung der dafür nötigen Anlagen).</p>
Wasser	<p>Das Gestaltungsplangebiet ist genügend mit Wasser erschlossen. Auf dem Grundstück Kat. Nr. SE10607 besteht eine nicht genau lokalisierte Quelle, die heute noch einen Brunnen bei Kat. Nr. SE10579 speist. Die Quelfassung wird mit dem Projekt stillgelegt.</p>
Elektrizität	<p>Die Versorgung mit elektrischer Energie kann für dieses Gebiet nur sichergestellt werden, wenn entsprechend der notwendigen Anschlussleistungen neue Verteilkabinen erstellt werden. Die Energieverteilung erfolgt in erster Linie über die öffentlichen Strassen. Die Leitungen auf dem privaten Grund sind auf ein Minimum zu beschränken. Für die elektrische Versorgung können in den Baubereichen bzw. einzelnen Parzellen entsprechend den Anschlussleistungen und -punkten, Durchleitungsrechte erforderlich werden. Diese sind durch die Grundeigentümer vor Baufreigabe unentgeltlich einzuräumen.</p> <p>Die Beleuchtung von privaten Fusswegen ist zu Lasten der privaten Grundeigentümer zu erstellen, zu unterhalten, zu betreiben resp. zu erneuern. Es sind LED-Leuchten einzusetzen, welche zeitlich gesteuert und gedimmt werden können (Lichtreduktion durch Dimmung oder Teilabschaltung zwingend). Zur Erhöhung der Sicherheit ist der Einbau von Bewegungsmeldern vorzusehen. Die Beleuchtungsanlagen werden nicht an das Netz der öffentlichen Beleuchtung angeschlossen.</p>
Telekom	<p>Der Aufbau eines FTTH-Netzes erfolgt für Neubauten durch Stadtwerk Winterthur. Erweist sich die Menge der bestellten Anschlüsse als sehr gross (~70 Nutzungseinheiten), erstellt die Swisscom die Feeder mit den notwendigen Zuleitungen. Voraussichtlich ist pro Parzelle ein Feeder notwendig. Das Konzept für die Verkabelung der Hochbauten und Erschliessung der Nutzungseinheiten erfolgt durch Stadtwerk Winterthur, die Kosten ab dem ersten optischen Übergabepunkt gehen zu Lasten der Bauherrschaft.</p>
Abfallentsorgung	<p>Im Rahmen der weiteren Planung ist ein Abfallkonzept zu erstellen (Festlegung Lage und Erschliessung von Unterflurcontainern).</p>

Natur- und Heimatschutz

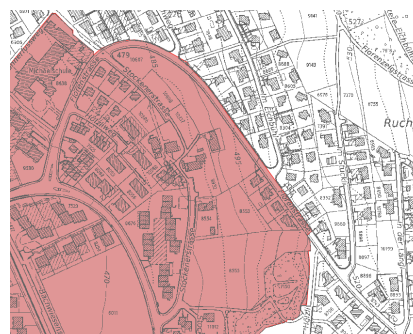
Innerhalb des GP-Perimeters sind keine Objekte des Natur- und Heimatschutzes vorhanden. Innerhalb der Kernzone bestehen einige Inventarobjekte (Stockenerstrasse 43, 45 und 47).

Grundwasser

Das Areal liegt am Rande des Grundwasserträgers.



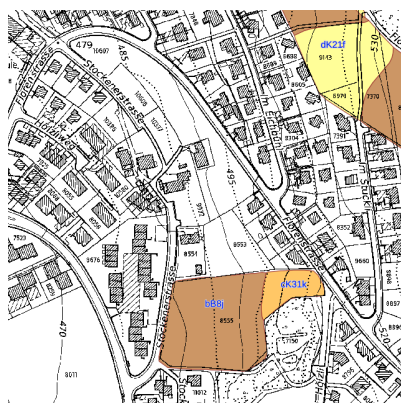
Grundwasserkarte (Mittelwasserstand)



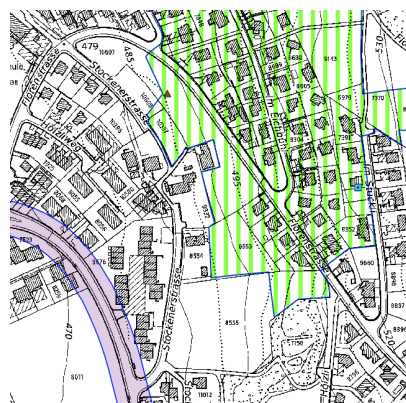
Gewässerschutzkarte

Boden

Im Zuge der Überbauung ist eine Verwertung des Bodens vorzunehmen. Zudem sind die Bodenbelastungen zu beachten. Die Massnahmen werden im Rahmen der Baubewilligung geklärt.



Bodenkarte (im Nahbereich befinden sich tiefgründige Böden)



Potenzielle Bodenbelastung aufgrund ehemaliger Spezialkultur (Reben)

Naturgefahren

Das Areal sowie die Umgebung sind in der Naturgefahrenkarte mit der Hinweisfläche "Oberflächenabfluss / Vernässung" bezeichnet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind diesbezüglich entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Die synoptische Gefahrenkarte weist für das Areal keine Gefährdung durch Hochwasser auf.

Weitere Umweltaspekte

Das Areal ist nicht von weiteren Aspekten wie nicht-ionisierende Strahlung, archäologische Stätten oder Neophytenbelastung (jedoch Standort Riesenbärenklau im Nahbereich) betroffen.

Grundbuch

Das Grundstück Kat. Nr. SE10337 ist anteilsberechtigigt am Flurweg Nr. 414 (Kat. Nr. SE9344). Das Grundstück Kat. Nr. SE8553 ist mit einem Näherbaurecht für einen Schopf auf dem Grundstück Kat. Nr. SE8554 belastet.

Neue Dienstbarkeiten

Im Zuge der Umsetzung des Gestaltungsplanes sind alle erforderlichen Dienstbarkeiten einzutragen. Dies sind insbesondere:

- Die Grundeigentümer räumen sich die erforderlichen Grenz- und Näherbaurechte ein.
- Dem Grundeigentümer des südlichen Teils des Grundstücks Kat. Nr. 10607 wird ein Fahrwegrecht (u.a. über Zufahrt Tiefgarage Kat. Nr. SE8553) eingeräumt.
- Die Grundeigentümer räumen sich das gegenseitige Fusswegrecht für die beiden im Situationsplan des Gestaltungsplans bezeichneten arealinternen Fusswege ein.
- Auf dem Grundstück Kat. Nr. SE10607 verläuft eine private Entwässerungsleitung, für welche die Durchleitungsrechte zu sichern sind. Dazu gehört auch der Zugang zum Schacht Nr. 2589C für Unterhaltsarbeiten. Zudem sind für die weiteren erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen die Rechte einzuräumen.
- Für Bäume und Sträucher die näher als gemäss EG ZGB zulässig gepflanzt werden (gestützt auf Konzept und Baubewilligung), sind die entsprechenden Näherpflanzrechte einzutragen.

Die Eintragung erfolgt unentgeltlich. Die Kostenbeteiligung am Bau, an der Erneuerung und am Unterhalt sowie an der Haftung erfolgt nach Massgabe des jeweiligen Nutzens.

Neuparzellierung

Aufgrund der Überbauung erfolgt eine Neuparzellierung. Die Mutation erfolgt erst nach Rechtskraft des Gestaltungsplans. Beim Gebäude C1 erfolgt die Grenzziehung voraussichtlich entlang der nordwestseitigen Fassade. Da der Abstand zum Gebäude B2 im Gestaltungsplan geregelt ist, ist keine Brandmauer (gestützt auf § 290 PBG) entlang der neuen Grenze zu errichten.

3. Richtprojekt

Grundkonzept

Das Areal wird nach einheitlichen Grundsätzen überbaut. Die Setzung der Bauten erfolgt strassennah respektive entlang des Arealrandes, sodass ein durchlaufender und grosszügiger Freiraum zwischen den Bauten verbleibt. Das Gelände wird nahe am natürlichen Verlauf modelliert, das heisst ohne Stützmauern.

Bauten

Die Bauten im Bereich A werden entlang der Florenstrasse ähnlich abgewinkelt gestaltet. Die drei Gebäude an der Stockenerstrasse stehen parallel zum Strassenverlauf. Der Strassenabstand des Gebäudes A1 beträgt bis zur Garageneinfahrt 6 m. Die folgenden Gebäude an der Stockenerstrasse halten den minimalen Strassenabstand von 3.5 m ein. Die Bauten sind an dieser anspruchsvollen Lage sorgfältig platziert und in das Terrain eingefügt. Sie sind von der Strassenseite her erschlossen und der innere Freiraum wird mit einem Wegnetz angebunden. Die Lage der einzelnen Gebäude in den Baubereichen B und C ist als wellenartige Weiterführung der an der Florenstrasse gesetzten Häuserreihe konzipiert. Die Erschliessung erfolgt von der Mittelzone her.

Durch diese Konstellation bleiben gesamthaft Durchblicke zwischen den Bauten frei und es entsteht eine Raumverlängerung vom Wald und der Freihaltezone in den Siedlungsraum. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen einerseits unmittelbar neben der Freihaltezone (Tiefgarage Süd) respektive neben dem Gebäude A1 im Baubereich A. Alle Bauten weisen ein Flachdach auf.

Umgebung

Die Umgebung wird für alle Baubereiche als zusammenhängender, übergeordneter Freiraum gestaltet, wobei die prägenden Formen, Elemente und Prinzipien durchgehend und wiederkehrend angewendet werden. Die Anlage versteht sich als grosser Garten, in den die Gebäude locker eingestreut sind und der sämtlichen Bewohnern uneingeschränkt zur Verfügung steht. Insbesondere wird eine Mittelzone zwischen den Gebäuden an der Floren- und an der Stockenerstrasse als gemeinsam zugänglicher, grosszügiger Freiraum ausgeschieden. Eine Ausnahme bilden definierte Bereiche vor den Gartenwohnungen, die durch die Anwohner privat genutzt werden dürfen und die gemeinschaftlichen Flächen nicht einschränken.

Keine Abweichung von der
BZO

Das Richtprojekt hält die Anforderungen der Arealüberbauung ein. Namentlich sind auch die Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge eingehalten.

Beurteilung Anforderungen
Arealüberbauung

Das Richtprojekt wurde bezüglich der Einhaltung der erhöhten Anforderungen an eine Arealüberbauung durch die Fachgruppe Stadtgestaltung, Amt für Städtebau begutachtet. Die Einhaltung der Kriterien an eine Arealüberbauung gemäss § 71 PBG ist dem Richtprojekt attestiert worden.

4. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

4.1 Allgemeine Bestimmungen

zu 1.1 "Zweck"

Es liegt ein Vorprojekt (Richtprojekt) vor. Der Gestaltungsplan basiert auf diesem vom Amt für Städtebau geprüften Richtprojekt, welches die Anforderungen an eine Arealüberbauung inhaltlich erfüllt. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um dieses Projekt etappiert realisieren zu können.

zu 1.2 "Bestandteile"

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:1000. 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 in den Erläuterungsbericht integriert und der Stadtrat entscheidet mit der Planfestsetzung gesamtheitlich darüber.

zu 1.3 "Geltungsbereich"

Der Geltungsbereich umfasst die gesamten Grundstücke Kat. Nrn. SE8553, SE10337, SE10607 und SE10608.

zu 1.4 "Verhältnis zum übergeordneten Recht"

Die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) bilden die Basis des Gestaltungsplans. In den Bestimmungen werden Präzisierungen 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.

Die Baubegriffe und Verweise auf das kantonale Recht beziehen sich auf das PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

4.2 Bebauung

zu 2.1 "Neubauten"

Die Grundmasse sind in der BZO festgelegt. Im Gestaltungsplan werden diese für die Baubereiche spezifisch festgelegt.

Mantellinien (Baubereiche)

Die Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Die Abmessungen der Baubereiche orientieren sich am Richtprojekt. Es wird ein ausreichender Projektierungsspielraum eingeräumt (§ 83 Abs. 2 PBG). Die Baubereiche dürfen mit einzelnen technisch bedingten Aufbauten sowie Sonnenenergieanlagen und Liftüberfahrten durchstossen werden.

Die Grenzabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters inklusive allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge sind im Bauprojekt zu beachten. Sofern erforderlich, sind für das Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Näherbaurechte einzuholen.

Baumasse

Das Richtprojekt umfasst eine oberirdische Baumasse von rund 27'000 m³. Diese Baumasse ist für die Bauprojekte massgebend. Baumassentransfers werden im Umfang des Richtprojektes zugelassen.

Kat. Nr.	Grundstücksfläche (m2)			Baubereiche Baufelder	BM (m3) Arealüberbauung			Baumassentransfer		
	Total	W2 1.2	W2 2.0		Total	W2 1.2	W2 2.0	Transfer	Baumasse Total	
10337	1'200		1'200	A	18'146		2'640	-530	17'616	
10608	1'350		1'350			A3				2'970
10607	9'032		5'698			A1, A2, A4, A6				12'536
		3'334		B	B1, B2	4'401	4'401	+400	4'801	
8553	3'334	3'334		C	C1, C2	4'401	4'401	+130	4'531	
Total	14'916	6'668	8'248			26'948			26'948	

zu 2.2 "Unterirdische Gebäude"

Unterirdische Gebäude dürfen grundsätzlich auf der gesamten Grundstücksfläche erstellt werden. Zu beachten ist das Bauen innerhalb von Baulinien.

zu 2.3 "Gewachsener Boden"

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

4.3 Gestaltung

zu 3.1 "Anforderungen"

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.

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

zu 3.2 "Richtprojekt"

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








4.4 Freiraum

zu 4.1 "Grundsatz"

Ein zentrales Anliegen ist eine gute Qualität der Aussenräume. Aufgrund der Anzahl Bewohner ist eine optimale Nutzbarkeit wichtig. Das Richtprojekt sieht eine Gliederung der Aussenräume in Mittelzone, Randbereiche, private Bereiche sowie die Dachbegrünung vor. Die Eingriffe in die Topografie werden möglichst gering gehalten. Die Raumbildung erfolgt mit Bäumen und Sträuchern und reagiert differenziert auf einzelne Orte und Bedürfnisse. Die grossen Bäume gliedern den Raum auf der städtebaulichen Ebene und interagieren mit den Gebäuden und den angrenzenden Freiräumen.

Zur Vegetation

Die Vegetation zeigt sich von ihrer vielfältigen Seite und bietet zu jeder Jahreszeit ein attraktives Schauspiel an Farben, Formen und Texturen. Grosse Bereiche sind Wiesenflächen, die zweimal bis mehrmals pro Jahr gemäht werden, damit sie für die Bewohner einen hohen Gebrauchswert erhalten. Neben einheimischen können auch fremdländische Arten mit hohem Garten- und Zierwert verwendet werden, sofern sie keine Neophyten und nicht auf anderen Listen mit problematischen oder verbotenen Pflanzen aufgeführt sind.

-  Mittelzone
-  Randbereiche
-  privat nutzbare Bereiche gemäss Richtprojekt vom 21.4.2017
-  Ruhe-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Richtprojekt vom 21.4.2017
-  Fusswege im GP bezeichnet gemäss Richtprojekt vom 21.4.2017
-  Fusswege nicht im GP bezeichnet gemäss Richtprojekt vom 21.4.2017
-  Richtprojekt Dahinden Heim Architekten AG



zu 4.2 "Randbereiche"

An den Arealrändern verdichten sich die Pflanzungen, ohne jedoch eine hermetische Grenze zu bilden. Ein- und Durchblicke, beispielsweise entlang der Florenstrasse, sollen weiterhin möglich sein, ohne dass dadurch die Privatsphäre beeinträchtigt wird.

zu 4.3 "Mittelzone"

Das Hauptwegnetz ist möglichst barrierefrei und rollstuhlgängig geplant. Daneben gibt es einzelne Wege und Treppen in der Falllinie, denen eine wichtige vernetzende Funktion innerhalb der Siedlung zukommt. Innerhalb des Areals ist der Freiraum möglichst offen und fliegend zu gestalten. Pflanzungen und allfällige Elemente sind locker anzuordnen, so dass die Blickbezüge nach Süden und Westen gewährleistet bleiben. In der Mittelzone sind zwei der drei Spiel- und Aufenthaltsflächen angeordnet.

In jedem der drei Baubereiche A bis C gibt es einen ausgewiesenen Kinderspielplatz, der naturnah gestaltet und mit zweckmässigen Spielgeräten ausgestattet ist. Die Kinderspielplätze fördern die verschiedenen Arten des Kinderspiels, von Bewegungs- über Geschicklichkeits- bis zu Rollenspielen und stehen allen Altersklassen uneingeschränkt zur Verfügung.

zu 4.4 "Übergang zur
Kernzone"

Die Kernzone Stocken ist als Ortsbild von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG zu berücksichtigen. Bei der Projektierung der Neubauten und der Gestaltung der Freiräume wurden in Absprache mit der Fachgruppe Stadtgestaltung die schutzwürdigen Bauten in der Kernzone angemessen berücksichtigt. Bei der Gestaltung der an die Kernzone angrenzenden Freiflächen ist insbesondere der Charakter des Weilers mit der gewachsenen Topografie (u.a. keine Stützmauern) und dem Hofumschwung zu beachten.

zu 4.5 "Privat nutzbare
Bereiche"

Den Erdgeschosswohnungen sind privat nutzbare Aufenthaltsflächen vorgelagert. Zugunsten der Wahrung der Privatsphäre der Bewohner sind gestalterisch zurückhaltende Sichtschutzmassnahmen wie Strauchpflanzungen zulässig. Auf weitergehende Elemente wie individuelle Sichtschutzwände ist zu verzichten.

4.5 Verkehrserschliessung

zu 5.1 "Zu- und Wegfahrt"

Das Areal wird über die Stockenerstrasse erschlossen. Der Anschluss an die Stockenerstrasse hat an den bezeichneten Stellen zu erfolgen.

zu 5.2 "Veloabstellplätze"

Gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur (in Erarbeitung) muss bei Wohngebäuden pro 40 m² massgebliche Geschossfläche mindestens ein Veloabstellplatz erstellt werden. Gemäss Richtprojekt sind auf dem Grundstück rund 270 Veloabstellplätze vorgesehen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich und an zweckmässiger Lage anzuordnen, d.h. direkt und mit geringer Steigung. Vor jedem Hauseingang werden vier bis fünf Veloabstellplätze platziert, die restlichen Plätze befinden sich unterirdisch und werden über die Tiefgarage erschlossen.

zu 5.3 "Abstellplätze für
Motorfahrzeuge"

Die Anzahl Parkplätze liegt im Bereich des Bedarfs gemäss stadträtlicher Dienstanweisung 2011 resp. gemäss Parkplatzverordnung.

zu 5.4 "Arealinterne
Fusswege"

Zur Erschliessung der Bauten sind durchgehende Fusswege erwünscht. Für die Verbindung zwischen der Mittelzone und der Florenstrasse (neben Baubereich A6) muss die bezeichnete oder die alternative Verbindung erstellt werden. Die bezeichneten Fusswege dienen auch als öffentliche Wegverbindungen.

4.6 Umwelt

zu 6.1 "Energie"

Die im Beschluss des Stadtrates vom 26. Februar 2014 festgelegten Vorgaben werden als Bestimmung formuliert. Es ist vorgesehen, den Minergie P[®]-Standard zu gewährleisten. Gemäss Wärmenutzungsatlas des Kantons befindet sich das Areal in den Zonen D und F (Schotter-Grundwasservorkommen, ungeeignet für Trinkwassergewinnung respektive ausserhalb des Grundwasservorkommens), wo Erdwärmesonden grundsätzlich zulässig sind.

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

zu 6.2 "Lärm"

Es sind die Immissionsgrenzwerte der ES II einzuhalten. Aufgrund der geringen Belastung der angrenzenden Strassen ist dies problemlos möglich. Auch die Planungswerte bei den Tiefgarageneinfahrten können eingehalten werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dies mittels Lärmgutachten nachzuweisen.

4.7 Ver- und Entsorgung

zu 7.1 "Grundsatz"

Das Areal ist bezüglich der Ver- und Entsorgung feinerschlossen. Die bestehende Anschlussleitung auf dem Grundstück Kat. Nr. SE10607 ist mit einem Leitungsbaurecht zu sichern. Allenfalls sind für weitere gemeinsame Leitungen Leitungsbaurechte einzutragen.

zu 7.2 "Entwässerung"

Die Entwässerung erfolgt gemäss den Vorgaben im generellen Entwässerungsplan (GEP).

4.8 Etappierung

Da die Projekte von verschiedenen Grundeigentümern realisiert werden, kann die Etappierung nicht bestimmt werden. Einer etappenweisen Umsetzung steht aus ortsbaulicher Sicht nichts entgegen. Die Bauten auf den Baubereichen A, B respektive C müssen jeweils in einer Etappe erstellt werden.

4.9 Dienstbarkeiten

Damit die Überbauung erstellt und erschlossen werden kann, sind privatrechtliche Regelungen mittels Dienstbarkeiten erforderlich.

4.10 Inkrafttreten

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

5. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Städtebau	Es wird sichergestellt, dass die im Richtprojekt ermittelte, städtebaulich hochstehende Lösung in Etappen realisiert werden kann.
Nutzung	Es werden attraktive Wohnungen erstellt.
Freiraum	Der Freiraum wird so gestaltet, dass er als möglichst grosszügiger Raum erlebt wird und gut genutzt werden kann.
Erschliessung	Die Erschliessungsflächen werden minimal gehalten.
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.

6. Mitwirkungsverfahren

Öffentliche Auflage (Einwendungen)

Der private Gestaltungsplan "Florenstrasse" ist vom 11. September 2017 bis am 9. November 2017 in der Stadt Winterthur öffentlich aufgelegt worden. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Zum privaten Gestaltungsplan "Florenstrasse" sind im Rahmen der öffentlichen Auflage 3 Schreiben mit 11 Anträgen eingegangen. Diese wurden eingehend geprüft und die Vorlage angepasst, soweit die Meinung der Einwender unterstützt werden konnte.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage der Region Winterthur und Umgebung (RWU) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 28. November 2017 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zum privaten Gestaltungsplan "Florenstrasse" Stellung genommen. Insgesamt werden 17 Anträge zur Anpassung der Vorlage gestellt.

Bericht zu allen Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Im Interesse der Transparenz werden im vorliegenden Bericht alle Einwendungen behandelt. Dieses Kapitel zu den Einwendungen ist vom Stadtrat zusammen mit der Vorlage des privaten Gestaltungsplans "Florenstrasse" zur Kenntnis zu nehmen.

6.1 Öffentliche Auflage

Antrag 1

Der Situationsplan und der Plan im Erläuterungsbericht zu den Fusswegverbindungen weisen Differenzen auf. Der heutige Wiesenweg zu den Häusern Stockenerstrasse 41 und 43 ist im Situationsplan nicht bezeichnet. Der Einwender geht davon aus, dass diese Verbindung bestehen und öffentlich zugänglich bleibt.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Fusswege dienen in erster Linie der arealinternen Erschliessung der Gebäude. Es liegt heute kein öffentliches Fusswegrecht über den Wiesenweg vor. Es kann deshalb kein Recht auf Fortbestand des Weges abgeleitet werden. Die Grundeigentümer sind jedoch dennoch bereit, den Fussweg im Gestaltungsplan zu bezeichnen.

Antrag 2

Im Dokument Protokollauszug des Stadtrates vom 30. August 2017 wird auf Seite 2 auf eine zweigeschossige Bauweise hingewiesen. Im Erläuterungsbericht ist festgehalten, dass alle Bauten ein Flachdach aufweisen. Der Einwender zieht daraus den Schluss, dass die Bauten zweigeschossig ab gewachsenem Terrain sind, ohne weitere Attikas oder Dachgeschosse.

Entscheid

Der Antrag ist sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Die Überbauung darf gemäss BZO zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss aufweisen. Bei einer Arealüberbauung, wie dies vorliegend der Fall ist, ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Dies wird im Gestaltungsplan nicht eingeschränkt, es sind drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss zulässig. Im Stadtratsbeschluss wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung gemäss wegweisendem Richtprojekt wie eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss in Erscheinung tritt, auch wenn das Attikageschoss teilweise baurechtlich als ein Vollgeschoss und kein Dachgeschoss einzustufen ist.

Antrag 3

Die Erschliessung Süd ist an einen anderen Standort zu verlegen. Sie liegt zwischen der Kern- und der Freihaltezone. Beide verlangen hohe Anforderungen an bauliche Eingriffe bezüglich Einordnung, Gestaltung und Rücksichtnahme in diesem anspruchsvollen Spannungsfeld. Die geplante Erschliessungsstrasse ist überdimensioniert, gestalterisch unbefriedigend, erzeugt unnötige Immissionen und ist ein bedeutendes Sicherheitsrisiko. Zudem wird mit der Zufahrt auch das entfernte Grundstück SE10607 erschlossen.

Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	<p>Die Bestimmungen des Gestaltungsplans fordern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG. Dies schliesst auch die Umgebungsgestaltung mit ein. Somit wird den umliegenden Zonen ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Die Dimensionierung der Zufahrt im Bauprojekt richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben und Normen. Die Zufahrt ist der Kernzone mit ES III zugeteilt. Die Freihaltezone ist keiner Empfindlichkeitsstufe zugeteilt, da es sich um eine Nicht-Bauzone handelt. Die Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen ist gewährleistet. Die teilweise Erschliessung des Grundstücks SE10607 ist mit Blick auf dem gesamten Perimeter des Gestaltungsplans zweckmässig und effizient. Eine zusätzliche Zufahrt zu den Baufeldern B1 und B2 ist aus gestalterischen wie aus topografischen Gründen (alternative Zufahrt ab Florenstrasse) abzulehnen.</p>
Antrag 4	Das bäuerliche Nebengebäude Assekuranz-Nr. 338 soll direktes Zutrittsrecht in die Freihaltezone haben. In der Nähe dieses Gebäudes müsste bei Bedarf ein Zutrittsrecht in die Freihaltezone gewährt werden, weil dies beim Kauf von der Stadt faktisch bestand, auch wenn nicht verbrieft.
Entscheid	Der Antrag betrifft keinen Gegenstand des Gestaltungsplans.
Begründung	Es handelt sich hier um ein privatrechtliches Anliegen, welches nicht mit dem Gestaltungsplan behandelt oder gelöst werden kann. Das Grundstück in der Freihaltezone ist nicht öffentlich zugänglich und ein Wegrecht daher nicht erforderlich. Zudem könnte die Freihaltezone über die Stockenerstrasse erreicht werden.
Antrag 5	Das Grundstück Kat. Nr. SE8554 soll ein näheres Pflanzrecht erhalten. Der Einblick auf das tiefer liegende Grundstück ist sehr invasiv in jeder Hinsicht bezüglich Privatsphäre. Der Gestaltungsplan führt keine Linderungsmaßnahmen diesbezüglich auf.
Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die im privaten Gestaltungsplan festgelegten Baufelder C1 und C2 halten gegenüber besagtem Grundstück mit über 15 m einen wesentlich grösseren Abstand ein als dies gemäss Bau- und Zonenordnung notwendig wäre (5 m bis max. 10 m mit Mehrlängenzuschlag). Der Gestaltungsplan schafft damit eine deutliche Erleichterung gegenüber der Regelbauweise für das Grundstück Kat. Nr. SE8554.

Beim Näherpflanzrecht handelt es sich um ein privatrechtliches Anliegen, welches nicht mit dem Gestaltungsplan behandelt werden kann. Die Bepflanzung kann im Rahmen des Bauprojektes im gegenseitigen Einvernehmen optimiert werden.

Hinweis 1

Im Richtprojekt weicht der eingezeichnete Baubereich für einen Neubau auf dem Grundstück Kat. Nr. SE9932 vom Ergänzungsplan Kernzone Stocken vom 24. August 2009 ab.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Dem Richtprojekt kommt ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters keine Verbindlichkeit zu.

Hinweis 2

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die erfolgte Rückzonung (von W2/2.0 auf W2/1.2) auf der Ostseite (Baufelder C1/C2) nicht.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Gestaltungsplan hält sich an die rechtskräftige Zonierung gemäss Zonenplan. Der vorgesehene Baumassentransfer vom Bereich A in die Bereiche B und C hält sich an den Rahmen der zulässigen Transfermasse gemäss Art. 64 BZO.

Antrag 6

Mangels Vorliegen der Zustimmung sämtlicher Grundeigentümer soll der Gemeinderat nicht auf die Bewilligung des Gestaltungsplans eintreten.

Eventualiter ist dem Gemeinderat zu beantragen, die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan zu verweigern.

Entscheid

Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung

Für die Zustimmung zum Gestaltungsplan ist der Stadtrat zuständig. Die für die öffentliche Auflage notwendigen Unterschriften lagen vor (unterzeichnetes Exemplar bei der Stadt vorliegend). Unbestritten müssen zum Zeitpunkt der Aufstellung des privaten Gestaltungsplans die Eigentümer ihr Einverständnis mit dem Gestaltungsplan mittels Unterschrift geben, ansonsten wird der Stadtrat dem Gestaltungsplan nicht zustimmen.

Antrag 7

Die im Gestaltungsplan vorgesehene Zu-/Wegfahrt zur Tiefgarage der geplanten Liegenschaften A1–A6 ist an die Florenstrasse zu verlegen.

Eventualiter ist die Zu-/Wegfahrt an den vorderen Teil der Florenstrasse zu verlegen.

Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	<p>Die Florenstrasse ist im kommunalen Richtplan als Sammelstrasse bezeichnet. Gemäss § 240 PBG haben Verkehrerschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen.</p> <p>Eine gesammelte Erschliessung ist gestalterisch sowie aus verkehrstechnischer Sicht zweckmässig und gegenüber mehreren Zufahrten zu bevorzugen.</p> <p>Der Gestaltungsplan bietet einen gewissen Spielraum die Zufahrt zu verschieben. Eine Verlegung in den Knotenbereich mit der Florenstrasse ist aus Sicherheitsgründen abzulehnen.</p>
Antrag 8	Auf der Stockenerstrasse soll eine Tempo-30-Zone oder Begegnungszone eingerichtet werden, um sie als Spiel- und Begegnungsraum zu erhalten.
Entscheid	Der Antrag betrifft keinen Gegenstand des Gestaltungsplans.
Begründung	Aus Sicht des Gestaltungsplans spricht nichts gegen die Einrichtung einer Langsamfahrzone. Die Regelungen im öffentlichen Strassenraum sind Sache der Stadt Winterthur und können nicht mit dem privaten Gestaltungsplan festgelegt werden.
Antrag 9	Dem Gestaltungsplan ist aufgrund mangelnder gestalterischer Einordnung nicht zuzustimmen.
Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Der Gestaltungsplan fordert mit Ziffer 3 eine besonders gute Einordnung im Sinne von § 71 PBG. Die Beurteilung des Richtprojektes ist nicht Sache des Gestaltungsplans. Die Beurteilung des Richtprojektes hat durch die Fachgruppe Stadtgestaltung stattgefunden und die Anforderungen sind erfüllt.
Antrag 10	Es sind Aussagen zum Umgang mit der Parkierung auf der Stockenerstrasse zu treffen.
Entscheid	Der Antrag betrifft keinen Gegenstand des Gestaltungsplans.
Begründung	Die Parkierung im öffentlichen Strassenraum kann nicht mit dem privaten Gestaltungsplan festgelegt werden. Für die Zu-/Wegfahrt der Tiefgarage und allfällige Parkfelder werden die gesetzlichen Grundlagen zur Verkehrssicherheit berücksichtigt.

Antrag 11

Die Abfallentsorgung soll nicht im Bereich der Liegenschaft A1 erfolgen, da diese zu Mehrverkehr und heiklen Verkehrsmanövern auf der Stockenerstrasse führe.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Zu- und Wegfahrt zum Entsorgungspunkt erfolgt gestützt auf § 240 PBG rückwärtig. Entsorgungsfahrzeuge können die Stockenerstrasse durchgehend befahren, sodass keine Wendemanöver erforderlich sind.

Antrag 12

Die Anzahl Besucherparkplätze ist nicht ausreichend.

Entscheid

Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

Begründung

Die Anzahl Parkfelder richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Das Richtprojekt weist die gemäss Dienstanweisung resp. gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Winterthur vorgegebene Anzahl Parkfelder für Besucher aus. Die Minimierung der Anzahl Besucherparkplätze führt auch zu weniger Verkehrsbewegungen.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Antrag 1

Situationsplan: Titelblatt

Auf dem Titelblatt des Situationsplans ist nebst dem Gemeindennamen die Kantonsbezeichnung aufzuführen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 2

Situationsplan: Baubereiche

Die Baubereiche müssen sich klar konstruieren lassen. Es sind Koordinatenpunkte anzugeben.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Anpassung

Obwohl die Daten in die amtliche Vermessung (ÖREB) übertragen werden, wird ein Koordinatenverzeichnis mit den Eckpunkten der Baubereiche hinzugefügt.

Antrag 3

Situationsplan: Mittelzone

Abgrenzung und Zweck der Mittelzone können nicht nachvollzogen werden. Die Wendemöglichkeit als Verkehrsfläche soll nicht in der Mittelzone liegen.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Anpassung	Die Wendemöglichkeit im Süden des Areals wird aus der Mittelzone ausgespart. In der Legende des Situationsplans wird die Bezeichnung folgendermassen ergänzt: "Mittelzone (schematisch)". Im Erläuterungsbericht wird der Zweck der Mittelzone klarer definiert: <i>"Innerhalb des Areals ist der Freiraum möglichst offen und fließend zu gestalten. Pflanzungen und allfällige Elemente sind locker anzuordnen, so dass die Blickbezüge nach Süden und Westen gewährleistet bleiben."</i>
Antrag 4 Situationsplan: weisse Flächen	Die weissen Flächen im Situationsplan sind in der Legende nicht beschrieben. In Abgleich mit den Vorschriften müssten die Randbereiche, der Übergang zur Kernzone und die privat nutzbaren Bereiche bezeichnet werden.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Verteilung der unterschiedlichen Freiraumtypologien ist im Planungsbericht im Kap. 4.4 konzeptuell abgebildet. Diese Freiraumstrukturierung entspricht dem Richtprojekt, welches für die Beurteilung der Bauvorhaben und der Freiraumgestaltung wegleitend ist, was wiederum bereits in den Bestimmungen festgehalten ist. Die Verkehrsflächen beschränken sich auf die Zufahrten zu den Tiefgaragen sowie den Wendepplatz im Süden und sind ebenso im wegleitenden Richtprojekt abgebildet. Abweichungen vom Richtprojekt, ohne Nachweis der Gleichwertigkeit der Lösung, sind nicht zulässig. Die Legende des Situationsplanes wird ergänzt (Ziffer 4.2 und 4.4).
Antrag 5 Bestimmung Ziffer 3.2 "Richtprojekt"	Der erste Satz ist mit einer einfachen Formulierung dahingehend zu ersetzen, dass das Richtprojekt wegleitend ist.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Anpassung	Die Bestimmung Ziffer 3.2 "Richtprojekt" wird angepasst: <i>"Wegleitend für den Gestaltungsplan und die Beurteilung einzelner Bauvorhaben ist das Richtprojekt des Teams Dahinden Heim Architekten und Balliana Schubert Landschaftsarchitekten vom 21. April 2017. [...]"</i>
Antrag 6 Bestimmung Ziffer 4.2 "Randbereiche" – Gebäudezugänge	Die Auffindbarkeit der Zugänge, welche durch die Fusswege erschlossen werden, gestaltet sich schwierig. In den Vorschriften sind lediglich die Hauptzugänge zum Baubereich A geregelt, nicht jedoch diejenigen der Baubereiche B und C.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt:

Anpassung

Die Bestimmungen zu den Gebäudezugängen werden neu in Ziffer 5.4 "Arealinterne Fusswege" Abs. 2 geregelt:

"Die Hauptzugänge zu den Baubereichen A1 – A5 erfolgen von der Florenstrasse oder Stockenerstrasse her. *Die Hauptzugänge zu den Baubereichen A6, B1 und B2 sowie C1 und C2 erfolgen über die arealinternen Fusswege.*"

Antrag 7

Kleinbauten im Freiraum

Es ist nicht aufgeführt, ob Kleinbauten im Freiraum grundsätzlich erlaubt sind oder nicht. Es ist zu prüfen, ob Kleinbauten zulässig sein sollen oder nicht bzw. in welchen Bereichen.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Kleinbauten sollen grundsätzlich, entsprechend der Grundordnung, zulässig sein. Sofern der Gestaltungsplan keine Abweichungen von der Grundordnung festschreibt, gilt die Grundordnung, wodurch Kleinbauten zulässig sind. Vorbehalten bleiben weitergehende Vorschriften, z.B. Ziffer 4.3 "Mittelzone" mit der Bestimmung, dass eine offene Gestaltung bzw. Durchblicke zu gewährleisten sind.

Antrag 8

Bestimmung Ziffer 4.2 "Randbereiche"

Aus der Vorschrift wird nicht klar, was geregelt werden soll.

Entscheid

Anpassung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Ziffer 4.2 "Randbereiche" wird neu formuliert:

"Die Randbereiche begrenzen das Areal und die Mittelzone gestalterisch, insbesondere zum Strassenraum und zu den umgebenden Grundstücken sowie zur Kernzone hin. Die Raumbildung erfolgt mit Bäumen sowie Sträuchern."

Antrag 9

Bestimmung Ziffer 4.3 "Mittelzone"

In der Vorschrift besteht im zweiten Satz ein Fehler und sie ist schwer verständlich.

Entscheid

Anpassung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Ziffer 4.3 "Mittelzone" wird verständlicher formuliert:

"Die Mittelzone ist offen zu gestalten und die Durchblicke sind zu gewährleisten. Insbesondere ist die räumliche Durchlässigkeit, *vom Baubereich A bis hin zum Waldrand im Süden der angrenzenden Erholungszone*, zu wahren. [...]."

Antrag 10

Berücksichtigung der Kernzone

Der Gestaltungsplan und der Erläuterungsbericht ist bezüglich der Haltung zum Umgang mit der Struktur der Kernzone anzupassen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Anpassung

Im Erläuterungsbericht wird unter 4.4 "Übergang zur Kernzone" Folgendes angepasst:

"[...] Bei der Projektierung der Neubauten und der Gestaltung der Freiräume wurden in Absprache mit der Fachgruppe Stadtgestaltung die schutzwürdigen Bauten in der Kernzone angemessen berücksichtigt. Bei der Gestaltung der an die Kernzone angrenzenden Freiflächen ist insbesondere der Charakter des Weilers mit der gewachsenen Topografie (u.a. keine Stützmauern) und dem Hofumschwung zu beachten."

Antrag 11

Bestimmung Ziffer 4.5 "privat nutzbare Bereiche"

Es ist nicht klar, was mit "gestalterisch zurückhaltenden Massnahmen" gemeint ist.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Anpassung

Im Erläuterungsbericht wird unter "privat nutzbare Bereiche" angepasst:

"Den Erdgeschosswohnungen sind privat nutzbare Aufenthaltsflächen vorgelagert. Zugunsten der Wahrung der Privatsphäre der Bewohner sind gestalterisch zurückhaltende Sichtschutzmassnahmen wie Strauchpflanzungen zulässig. Weitergehende Elemente wie individuelle Sichtschutzwände sind zu vermeiden."

Antrag 12

Geltende Fassung des Planungs- und Baugesetzes

In den Vorschriften ist zu präzisieren, nach welcher Fassung das übergeordnete Recht des PBG zur Anwendung kommt.

Entscheid

Der Antrag ist berücksichtigt.

Begründung

In den Bestimmungen unter Ziffer 1.4 "Verhältnis zum übergeordneten Recht" Abs. 2 ist bereits erwähnt, dass sich die baurechtlichen Begriffe auf das PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 beziehen.

Antrag 13

Bestimmung Ziffer 10. "Inkrafttreten"

Die Formulierung der Bestimmung ist zu ersetzen.

Entscheid

Anpassung

Der Antrag wird berücksichtigt.

In Ziffer 10. Wird die Formulierung gemäss Vorschlag Vorprüfung übernommen:

"Der private Gestaltungsplan Florenstrasse wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG."

Antrag 14

Schutzmassnahmen Oberflächenabfluss

Es ist zu prüfen, ob im Gestaltungsplan Massnahmen bezüglich Oberflächenabfluss und Vernässung zu treffen sind.

Entscheid

Anpassung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Kapitel 2 "Planerische Grundlagen" wird mit dem Punkt "Naturgefahren" ergänzt:

"Das Areal sowie die Umgebung sind in der Naturgefahrenkarte mit der Hinweisfläche "Oberflächenabfluss / Vernässung" bezeichnet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind diesbezüglich entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Die synoptische Gefahrenkarte weist für das Areal keine Gefährdung durch Hochwasser auf."

Antrag 15

Siedlungsentwässerung, Versickerungsanlagen

Versickerungsanlagen sind zwingend zu berücksichtigen. Deren Standort ist im Gestaltungsplan zu sichern und auf die Etappierung abzustimmen.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Die Vorgabe der Versickerung besteht einerseits aufgrund des Gewässerschutzgesetzes und der Bestimmung Ziffer 7.2. Die Detailplanung und die Festlegung der Massnahmen erfolgen im Baubewilligungsverfahren. Aufgrund der geologischen Abklärungen ist im Baubereich A eine Versickerung möglich. Weitere Versickerungsmöglichkeiten müssen noch bestimmt werden.

Antrag 16

Bestimmung Ziffer 6.1 "Energie"

Es wird empfohlen, in den Bestimmungen des Gestaltungsplans auf die kommunale Energieplanung zu verweisen.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Die Ziffer 6.1 "Energie" wird nicht ergänzt. Es ist bereits ein Hinweis im Erläuterungsbericht enthalten.

Antrag 17

Bestimmung Ziffer 6.2 "Lärm"

Der Nachweis, dass die Planungswerte eingehalten werden sowie Abklärungen zu zusätzlichen emissionsbegrenzenden Massnahmen gemäss Art. 7 a LSV sollen für beide Tiefgaragen im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren erfolgen. Entsprechend sollen die Gestaltungsplanbestimmungen ergänzt werden.

Entscheid

Begründung / Anpassung

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist in jedem Falle zu prüfen, ob die Grenzwerte eingehalten werden. Eine Aufnahme in die Bestimmungen ist daher nicht zweckmässig. Der Bericht wird hingegen unter "6.2 Lärm" ergänzt:

"[...] Auch die Planungswerte bei den Tiefgarageneinfahrten können eingehalten werden. *Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dies mittels Lärmgutachten nachzuweisen.*"

Anhang

Koordinatenverzeichnis

Nr.	Nord	Ost
1	2'700'401.163	1'260'430.390
2	2'700'411.787	1'260'431.416
3	2'700'434.104	1'260'408.810
4	2'700'422.905	1'260'397.753
5	2'700'395.613	1'260'424.910
6	2'700'450.711	1'260'419.002
7	2'700'458.915	1'260'414.075
8	2'700'469.165	1'260'400.329
9	2'700'455.297	1'260'389.988
10	2'700'439.754	1'260'410.831
11	2'700'448.152	1'260'385.538
12	2'700'451.692	1'260'380.301
13	2'700'456.091	1'260'383.275
14	2'700'473.996	1'260'356.506
15	2'700'461.296	1'260'348.012
16	2'700'454.048	1'260'355.504
17	2'700'438.314	1'260'378.958
18	2'700'487.810	1'260'391.161
19	2'700'505.513	1'260'371.089
20	2'700'487.027	1'260'361.388
21	2'700'474.945	1'260'384.410
22	2'700'485.735	1'260'345.900
23	2'700'498.042	1'260'320.194
24	2'700'483.010	1'260'312.998
25	2'700'468.974	1'260'337.876
26	2'700'513.957	1'260'359.414
27	2'700'522.014	1'260'348.173
28	2'700'527.463	1'260'332.320
29	2'700'511.085	1'260'326.746
30	2'700'501.334	1'260'355.117
31	2'700'553.045	1'260'304.879
32	2'700'562.507	1'260'291.679
33	2'700'565.813	1'260'278.145
34	2'700'552.072	1'260'274.789
35	2'700'545.973	1'260'279.297
36	2'700'540.474	1'260'301.808
37	2'700'544.527	1'260'272.904
38	2'700'549.934	1'260'253.649
39	2'700'535.011	1'260'249.459
40	2'700'529.604	1'260'268.714
41	2'700'553.381	1'260'242.600
42	2'700'561.131	1'260'224.163
43	2'700'546.842	1'260'218.156
44	2'700'539.092	1'260'236.593
45	2'700'566.024	1'260'216.593
46	2'700'578.777	1'260'194.511
47	2'700'562.757	1'260'185.259
48	2'700'550.004	1'260'207.341



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 11.01.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-000000134

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Stadt Winterthur - Amt für Städtebau / Raumentwicklung,
Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur

Kommunale Sondernutzungsplanung Privater Gestaltungsplan «Florenstrasse» Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: Winterthur

Der private Gestaltungsplan «Florenstrasse» wurde vom Stadtrat der Stadt Winterthur beschlossen und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 05. Juni 2018 genehmigt.

Beschluss-/Verfügungsdatum: 28.02.2018

Rechtliche Hinweise:

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage (Festsetzungsverfahren) vom 25. Juni bis 24. Juli 2018, ist dagegen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich ein Rechtsmittel ergriffen worden. Das Baurekursgericht hat den Rekurs mit Entscheidung vom 25. Oktober 2018 abgewiesen.

Mit Verfügung vom 21. Dezember 2018 durch das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, ist das Verfahren in einzelrichterlicher Kompetenz wie durch Beschwerderückzug als erledigt abgeschrieben worden. Der Entscheid über den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung ist somit rechtskräftig.

Der private Gestaltungsplan tritt gemäss Beschluss des Stadtrates von Winterthur vom 09. Januar 2019 am 11. Januar 2019 in Kraft.

Anmeldestelle für Forderungen, Einsprachen oder Rekurse:

Stadt Winterthur - Amt für Städtebau / Raumentwicklung
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur