



Sondernutzungsplanung

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN UMFELD HEGI

Bestimmungen

25. September 2013

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum: 24. Februar 2014

Präsidentin

A. Berthel

Ratsschreiber

M. Buehl

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 17. Dez. 2014

Unterschrift:

A. Zimmerhake

BDV Nr. 152/14

I. Grundsätzliches

Art. 1 Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan Umfeld Hegi schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Entwicklung im Umfeld der S-Bahn-Station Hegi. Dazu gehören namentlich:

- a) die Ermöglichung einer dichten, städtischen Bebauung;
- b) die Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität in der Regel über Konkurrenzverfahren;
- c) die Schaffung hochwertiger, öffentlicher und privater Freiräume;
- d) die Sicherung einer angemessenen Mischung von Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen;
- e) die Förderung publikumsorientierter Nutzungen.

Art. 2 Geltungsbereich

- ¹ Die vorliegenden Bestimmungen gelten innerhalb des im zugehörigen Situationsplan M 1:1'000 bezeichneten Geltungsbereiches.
- ² Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und der Planungsbericht sind für Folgeplanungen und die Beurteilung von Bauprojekten wegleitend.
- ³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Art. 3 Nutzweise

- ¹ Für den gesamten Perimeter gilt je Baufeld ein minimaler Wohnanteil von 30 % und ein maximaler Wohnanteil von 50 % der anrechenbaren Geschossflächen.
- ² Die Wohnanteile können innerhalb eines Baubereichs von Parzelle zu Parzelle sowie zwischen den Baufeldern 3 und 4 übertragen werden.
- ³ Betriebe für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen wie Hotels werden an die Gewerbefläche angerechnet.

Art. 4 Baubereich, Mantellinie

- ¹ Die Baubereiche gehen bestehenden Abstandsvorschriften vor. Eine Ausnahme dazu bildet der Baubereich 1c: Solange der heutige Abschnitt der Hofackerstrasse besteht, ist ein Strassenabstand von 6 m einzuhalten.
- ² Ausserhalb der Baubereiche sind keine oberirdischen Gebäude zulässig.
- ³ Mantellinien definieren die maximale Grundfläche von Bauten oberhalb des gestalteten Terrains.
- ⁴ Im Bereich zwingender Mantellinien sind Hauptbauten mit der Fassade auf die Mantellinie zu stellen.
- ⁵ Artikel 47 der Bau- und Zonenordnung (Stellung der Bauten in Zentrumszonen auf die Baulinie) findet innerhalb des Geltungsbereichs keine Anwendung.

Art. 5 Ausnutzung

Für jedes Baufeld wird die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) festgelegt. Diese wird im Verhältnis zur massgeblichen Grundstücksfläche auf die betroffenen Grundstücke aufgeteilt.

Art. 6 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Freiflächen 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 entsteht; dies gilt auch für Materialien und Farben.
- ² Gegenüber der minimalen Vollgeschosszahl sind niedrigere Bauten und Bauteile zulässig, sofern die Gesamtwirkung der Geschossigkeit erhalten bleibt.
- ³ Die Oberkante des Erdgeschossbodens darf höchstens 0.5 m über den gewachsenen Boden ragen.

Art. 7	Publikumsorientierte Nutzung	An den entsprechend bezeichneten Passantenlagen sind die Erdgeschossflächen publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten. Die Bruttogeschosshöhe beträgt mindestens 4.8 m.
Art. 8	Energie	¹ Bauten sind mindestens nach MINERGIE-P (Stand 2012) oder einem gleichwertigen Standard zu erstellen. ² Für die Energieversorgung von Bauten und Anlagen ist der jeweils aktuelle Energieplan der Stadt Winterthur massgebend.
Art. 9	Empfindlichkeitsstufe / Lärmschutz	¹ Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV). ² Gegenüber der Bahnlinie dürfen keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume angeordnet werden. ³ Gegenüber der Ohrbühlstrasse dürfen Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume nur angeordnet werden, wenn diese aus städtebaulichen Gründen gewünscht sind und jede Wohneinheit bezüglich Lärm insgesamt trotzdem eine gute Wohnqualität erreicht. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV kann unter folgenden Voraussetzungen erteilt werden: a) alle zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen müssen ausgeschöpft werden; b) die Mehrzahl der Wohnräume jeder Wohneinheiten muss unter der Lärmbelastung von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht gelüftet werden können und; c) es muss jeweils ein ruhiger Aussenbereich mit Belastungen unter 60 dB am Tag vorhanden sein.
Art. 10	Etappierung	Die Bebauung unterliegt keiner vorgegebenen Etappierung. Dies betrifft den Gesamtperimeter wie auch die einzelnen Baufelder.
Art. 11	Mobilitätskonzept	¹ Für die einzelnen (Teil-)Baufelder ist jeweils ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Darin sollen Massnahmen aufgezeigt werden, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr abstimmen. ² Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben auf einem (Teil-)Baufeld der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen.
Art. 12	Erschliessung, öffentliche Freiräume	¹ Die Landabtretungen, die Kostenbeteiligung und die Fälligkeit der Kostenbeiträge werden in einem öffentlichrechtlichen Vertrag geregelt, der im Grundbuch angemerkelt wird. ² Die Vorfinanzierung erfolgt durch die Stadt. Die Kostenbeiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden vor der Baufreigabe fällig. Bei Verkauf eines Grundstücks sind die Kostenbeiträge zu überbinden.

II. Baufeld 1

Art. 13	Grundsatz	¹ Baufeld 1 bezweckt die Schaffung eines durchmischten Arbeitsplatz- und Wohngebietes. Vielfältige Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, vorzugsweise im Erdgeschoss, sollen mit Wohnen kombiniert werden. Die funktionalen Einheiten sind auf kleine und mittlere Betriebe zugeschnitten, um deren Fortbestehen am Standort Winterthur sichern zu können. ² Für die einzelnen Baubereiche sind städtebauliche Konzepte zu erarbeiten. Die allgemeinen Umgebungsflächen und Strassenräume sind über alle Baubereiche einheitlich zu gestalten und mit der ersten Bauetappe festzulegen.
---------	-----------	--

Art. 14 Bebauung

Es gelten folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Thema	Regelung
max. aGF	39'200 m ²
Vollgeschosse	min. / max. 4
Dach- / Attikageschosse	max. 1
Bruttogeschosshöhe Gewerbe	mind. 4.80 m ¹⁾
BGF Gewerbe pro funktionale Einheit	max. 450 m ²
Erweiterte Planungspflicht	privater Gestaltungsplan

¹⁾ Die zulässige Gebäudehöhe erhöht sich für jedes gewerblich genutzte Geschoss um 1.30 m.

Art. 15 Zufahrt

¹ Die Haupteerschliessung für Bewohner/innen und Beschäftigte hat pro Baubereich zusammengefasst über die Stäffelstrasse zu erfolgen. Der nördliche Baubereich 1a wird über die Ohrbühlstrasse erschlossen.

² Innerhalb der Baubereiche ist je eine gemeinsame, attraktiv gestaltete Quartiererschliessungsstrasse zu realisieren. Für Rettungsfahrzeuge ist die Durchfahrt zwischen Stäffelstrasse und Ohrbühlstrasse zu ermöglichen. Quartierfremder Verkehr ist zu unterbinden.

Art. 16 Parkierung

¹ Sämtliche Parkplätze für Bewohner/innen und Beschäftigte sind grundsätzlich in unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen.

² Entlang der Quartiererschliessungen sind nur Besucherparkplätze zulässig.

III. Baufeld 2

Art. 17 Grundsatz

¹ Baufeld 2 bezweckt die Sicherung eines markanten Baukörpers als Auftakt zur Sulzerallee und dient als «Gelenk» des Parkbandes. Im Vordergrund steht die Schaffung von attraktiven Wohn- und Dienstleistungsflächen.

² Ein Hochhaus ist zulässig. Die über ein Hochhaus zusätzlich mögliche Wohnnutzung wird nicht an den maximalen Wohnanteil angerechnet.

³ Die Nutzungen (Orientierung, Zugänge etc.) sind auf die Sulzerallee auszurichten. Das Sockelgeschoss ist gegenüber der Sulzerallee mit transparenten, für die Fussgänger/innen attraktiven Fassaden zu erstellen.

⁴ Im Baubereich sind keine Anlagen für übergeordnete Verkehrserschliessungen (Tunnelportal etc.) zulässig.

Art. 18 Bebauung

¹ Es gelten folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Thema	Regelung
max. aGF ohne / mit Hochhaus	23'000 m ² / 24'900 m ²
Vollgeschosse ohne Hochhaus	min. / max. 7
Gebäudehöhe Hochhaus	max. 60 m
Dach- / Attikageschosse	max. 1
erweiterte Planungspflicht	Konkurrenzverfahren

² Sämtliche Bauprojekte sind jeweils über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu ermitteln. Das Verfahren ist im Einvernehmen und unter Beteiligung der Stadt Winterthur zu gestalten und durchzuführen. Es ist an die Grösse des Auftrags anzupassen, bei Hochhäusern mit Teilnehmenden von internationaler Reputation.

Art. 19 Zufahrt

Die Zufahrt für Bewohner/innen und Beschäftigte hat zusammengefasst ab der Ohrbühlstrasse zu erfolgen.

Art. 20 Parkierung

Parkplätze für Bewohner/innen, Beschäftigte und Besucher/innen sind grundsätzlich in einer unterirdischen Sammelgarage zu erstellen.

IV. Baufeld 3

Art. 21 Grundsatz

¹ Baufeld 3 bezweckt die Sicherung adäquater Baukörper, welche die Aussenraum- und Wegestruktur des Baufelds 1 übernehmen und eine attraktive Kante zum angrenzenden Parkband bilden.

² Die Bauten sind mit allseitig attraktiven Fassaden zu versehen. Die Hauptzugänge sind auf die Ohrbühlstrasse auszurichten.

Art. 22 Bebauung

¹ Es gelten folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Thema	Regelung
max. aGF	19'000 m ²
Vollgeschosse	min. / max. 5
Dach- / Attikageschosse	max. 1
erweiterte Planungspflicht	Konkurrenzverfahren

² Sämtliche Bauprojekte sind jeweils über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu ermitteln. Das Verfahren ist im Einvernehmen und unter Beteiligung der Stadt Winterthur zu gestalten und durchzuführen. Es ist an die Grösse des Auftrags anzupassen.

Art. 23 Freiraumverbindung

In Ost-West-Richtung sind ein bis zwei grosszügige Freiraumverbindungen zu erstellen, welche Baufeld 1 mit dem Parkband verknüpfen.

Art. 24 Zufahrt

Die Zufahrt für Bewohner/innen und Beschäftigte hat zusammengefasst ab der Ohrbühlstrasse zu erfolgen. Es sind nur Rechtsabbiegebeziehungen zulässig.

Art. 25 Parkierung

¹ Parkplätze für Bewohner/innen und Beschäftigte sind grundsätzlich in unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen.

² Entlang der Sulzerallee und der Ohrbühlstrasse sind nur vereinzelte Kurzzeitparkplätze zulässig.

V. Baufeld 4

Art. 26 Grundsatz

¹ Baufeld 4 bezweckt die Schaffung attraktiver Arbeitsplätze und Wohnungen.

² Gegenüber den umliegenden Strassen und Parks muss die Bebauung als zusammenhängender Kubus gelesen werden. Er darf indes in einzelne, frei stehende Baukörper unterteilt werden. Innerhalb des Gevierts ist die Bebauung unter Wahrung einer guten Wohnhygiene frei.

³ Die primären Hauszugänge dürfen nicht auf die Innenhöfe hin orientiert werden. Der Innenraum ist weitestgehend als halbprivater und privater Freiraum den angrenzenden Nutzungen zuzuweisen und attraktiv zu gestalten.

Art. 27 Bebauung

¹ Es gelten folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

Thema	Regelung
max. aGF	67'600 m ²
Vollgeschosse	min. ¹⁾ / max. 7
Dach- / Attikageschosse	max. 1
Grenzabstand Stirnfassaden	15.00 m ²⁾
Grenzabstand Längsfassaden	20.00 m ²⁾
erweiterte Planungspflicht	Konkurrenzverfahren

¹⁾ Auf den zwingenden Mantellinien sind nur siebengeschossige Bebauungen zulässig.

²⁾ Es gilt BZO Art. 54 Abs. 3 sinngemäss.

² Sämtliche Bauprojekte sind jeweils über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu ermitteln. Das Verfahren ist im Einvernehmen und unter Beteiligung der Stadt Win-

	terthur zu gestalten und durchzuführen. Es ist an die Grösse des Auftrags anzupassen. ³ Bei Teilfeldwettbewerben ist in der ersten Etappe die Erschliessung und Durchwegung für das gesamte Baufeld aufzuzeigen.
Art. 28 Innenraum	¹ Die Ausstattung sowie Bodentextur ist einheitlich zu gestalten und wird gemäss dem Regelwerk Innenraum Hybrid Cluster für die gesamte Nachbarschaft entworfen. Davon ausgenommen sind geschlossene Innenhöfe, die sich innerhalb der Parzellen bilden können. ² Private Zonen werden als Terrassen, nicht als grüne Gärten ausgebildet. Sie sind durch Höhenversätze von den öffentlichen und halböffentlichen Bereichen abzugrenzen. ³ Nebenbauten wie Fahrradunterstände, Tiefgaragenaufgänge etc. sind im Abstand von 2 - 3 m von der Parzellengrenze zu bauen. ⁴ Pro 250 m² Umgebungsfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
Art. 29 Zufahrt	¹ Die Zufahrt für Bewohner/innen und Beschäftigte hat ab der neuen Erschliessungsstrasse ("Neue Strasse Süd") zu erfolgen. Davon abweichende (Zwischen-)Lösungen für die östlichen Baubereiche sind bei Etappierungen möglich. ² Die Notzufahrten sind mit den zu erstellenden Fusswegverbindungen zu kombinieren.
Art. 30 Parkierung	¹ Parkplätze für Bewohner/innen, Beschäftigte und Besucher/innen sind grundsätzlich in unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen. ² Die Zufahrt zu den Sammelgaragen erfolgt direkt ab der "Neuen Strasse Süd". Davon abweichende (Zwischen-)Lösungen für die östlichen Baubereiche sind bei Etappierungen möglich. ³ Kurzzeitparkplätze sind hauptsächlich auf der "Neuen Strasse Süd" anzuordnen.
Art. 31 Weg	Es ist je eine durchgehende Langsamverkehrsverbindung in Ost-West- sowie in Nord-Süd-Richtung zu erstellen. Diese ist in jeder Bauetappe zu gewährleisten.

VI. Freiräume

Art. 32 Zweck	Die öffentlichen und privaten Freiräume sollen eine attraktive Adresse schaffen. Sie dienen der Naherholung sowie als Erschliessungsanlagen für den Langsamverkehr.
Art. 33 Öffentliches Parkband	Das im Plan bezeichnete Parkband ist durch die Stadt Winterthur nach einem einheitlichen Konzept als besonders attraktive, öffentliche Erholungsfläche mit Wegverbindungen zu gestalten. Sie ist spätestens als Teil der Erschliessung mit der ersten angrenzenden Bebauungsetappe durch die Stadt zu realisieren.
Art. 34 Übergangsbereich zum öffentlichen Parkband	Die Gestaltung der Übergangsbereiche zum öffentlichen Parkband hat nach Vorgabe der Stadt Winterthur zu erfolgen.
Art. 35 Allgemeine Umgebungsfläche «grün»	¹ Die im Plan bezeichneten, allgemeinen Umgebungsflächen sowie die nicht bebauten Flächen innerhalb der Baubereiche sind mit Blick auf die Bedürfnisse der angrenzenden Nutzungen zu gestalten. Erforderlich ist eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. Die Versiegelung ist zu minimieren. Pro 250 m² Umgebungsfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. ² Für die Trennung zwischen privaten und öffentlichen sowie halböffentlichen Bereichen sowie gegenüber Wegen sind geschlossene Einfriedungen oder Lebhäge bis 1.20 m zulässig.

Art. 36 <i>Allgemeine Umgebungsfläche «befestigt»</i>	Die im Plan bezeichneten Flächen sind im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen attraktiv zu gestalten. Sie beinhalten Bereiche wie Vorplätze usw.
Art. 37 <i>Sicherheit im öffentlichen Raum</i>	Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume (insbesondere Parkanlagen, Strassen, Plätze und Wege) ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung gebührend Rechnung zu tragen.

VII. Öffentliche Strassenräume

Art. 38 <i>Zweck</i>	Die öffentlichen Strassenräume sollen durch grosszügig ausgelegte Freiflächen insbesondere für den Langsamverkehr ein sicheres Gefühl schaffen und zum Verweilen animieren.
Art. 39 <i>Öffentlicher Verkehr</i>	An den bezeichneten Standorten sind Bauten und Anlagen für Bushaltestellen zu dulden. Es besteht ein entsprechender Anordnungsspielraum.
Art. 40 <i>Weg</i>	¹ Die Wege sind möglichst barrierefrei zu erstellen. ² Die Breite und Ausführung der Wege hat nach Vorgaben der Stadt Winterthur zu erfolgen.
Art. 41 <i>Bereich mit besonderer Aussenraumgestaltung</i>	¹ Die Gestaltung der besonderen Aussenraumbereiche hat nach Vorgabe der Stadt Winterthur und abgestimmt auf die angrenzenden öffentlichen Freiräume zu erfolgen. ² Die entsprechenden Flächen sind nach ihrer Realisierung unentgeltlich an die Stadt Winterthur abzutreten. ³ Der öffentliche Raum, der unmittelbar an die Bereiche mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss angrenzt, wird für die jeweiligen publikumsorientierten Nutzungen zur Verfügung gestellt. Die Stadt stellt diese Flächen nicht für andere Nutzungen zur Verfügung, welche die publikumsorientierte Nutzung auf dem öffentlichen Raum erheblich und über längere Zeit beeinträchtigen.
Art. 42 <i>Öffentliche Erschliessung</i>	In den bezeichneten Bereichen ist ein Korridor für eine öffentliche Erschliessung freizuhalten. Die Lage der Planeinträge ist verbindlich.
Art. 43 <i>Option Ausbau Ohrbühlstrasse</i>	Die Ohrbühlstrasse dient unter anderem der Erschliessung der angrenzenden Baufelder. Mit dem Ausbau der Strasse wird eine bessere Verkehrsführung sowie Gestaltung des Strassenraumes erzielt.
Art. 44 <i>Option Tunnelportal Zentrumserschliessung</i>	Im bezeichneten Bereich ist ein Korridor für die Erstellung eines Tunnelportals freizuhalten. Die Lage des Planeintrags ist verbindlich.
Art. 45 <i>Wendemöglichkeit</i>	Im Bereich des bezeichneten Standortes ist eine Wendemöglichkeit für Personenwagen sicher zu stellen. Optional ist eine weitere Wendemöglichkeit im süd-westlichen Bereich des Baufeldes 4 möglich.

VIII. Schlussbestimmung

Art. 46 <i>Inkraftsetzung</i>	¹ Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens. ² Die Inkraftsetzung des Gestaltungsplans setzt voraus, dass der Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag im Umfeld Hegi unterzeichnet sind.
-------------------------------	---

Sondernutzungsplanung

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN
UMFELD HEGI

Situationsplan 1:1'000 **VERKLEINERT**
25. September 2013

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum: 24. Februar 2014

Präsidentin

Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 17. Dez. 2014

Unterschrift:

BDV Nr. 152/14

Strittmatter Partner AG
Stettinmattweg 10, 8400 Winterthur
T: 052 221 43 83 | F: 052 221 43 89
www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

Festlegungen

	Geltungsbereich	Art. 2
	Baufeld	Art. 4
	Baubereich mit Bezeichnung und Vollgeschosszahl	Art. 4
	Mantellinie	Art. 4
	Zwingende Mantellinie	Art. 4
	Publikumsorientierte Nutzung	Art. 7
	Private Erschliessung	Art. 15
	Anschlusspunkt Erschliessung	Art. 15 19 24 29
	Öffentliches Parkband	Art. 33
	Übergangsbereich zum öffentlichen Parkband	Art. 34
	Allgemeine Umgebungsfläche «grün»	Art. 35
	Allgemeine Umgebungsfläche «befestigt»	Art. 36
	Bushaltestelle (mit Anordnungsspielraum)	Art. 39
	Bereich mit besonderer Aussenraumgestaltung	Art. 41
	Öffentliche Erschliessung nur ÖV / LV	Art. 42
	Öffentliche Erschliessung Fuss- / Radweg	Art. 42
	Öffentliche Erschliessung Option Ausbau Ohrbühlstrasse	Art. 43
	Öffentliche Erschliessung Option Tunnelportal Zentrumserschliessung	Art. 44
	Wendemöglichkeit Optional	Art. 45

Hinweise

	Bestehende Bauten
	Mögliche Bebauung
	Regional - Quartierbus
	Geplante Gleisachse (3. Gleis)
	Interessenlinie SBB
	Bahnhofsvorbereich (Reservefläche SBB)
	1- Mikrotessla-Linie (gemäss Fahrleitungsplan der SBB)

