

Kanton Zürich

Stadt Winterthur



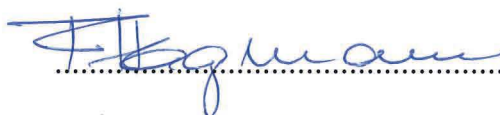
Privater Gestaltungsplan „Hagmann-Areal“, Winterthur-Seen

Vorschriften

31. Januar 2014

Festsetzungsbeschluss des Grundeigentümers:

Winterthur, 31.01.2014


.....
(Fritz Hagmann)

Zustimmung des Grossen Gemeinderates am: 25.08.2014

Präsidentin:

Ratsschreiber:


.....


.....

Von der Baudirektion genehmigt am: 31. Okt. 2014.....

BDV Nr. 133/14

Für die Baudirektion:


.....

Projektverfasser:

ARGE HAGMANNAREAL
weberbrunner architekten ag
soppelsa architekten gmbh

c/o weberbrunner architekten ag
Binzstrasse 23, 8045 Zürich
Tel. 044 405 20 80, Fax 044 405 20 85

1. Zweck

- 1.1. Mit dem Gestaltungsplan „Hagmann-Areal“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ortsbaulich attraktive Bebauung und Nutzung der im Gestaltungsplanperimeter gelegenen Grundstücke zwischen Arbergstrasse und Grundstrasse in Winterthur-Seen geschaffen werden.
- 1.2. Auf dem Areal ist auf der Grundlage des Wettbewerbsprojekts „Frühling“ eine Neuüberbauung mit preisgünstigen Mietwohnungen geplant. In den bestehenden Bauten in den Baubereichen 7 und 8 sollen sich wie bis anhin primär Kleinhandwerker zu günstigen Konditionen einmieten können.
- 1.3. Angestrebt werden attraktive Freiräume. Die Siedlung soll möglichst autofrei sein. Energetisch werden bei der Neuüberbauung die Zielsetzungen im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft, basierend auf dem SIA-Effizienzpfad Energie, verfolgt.
- 1.4. Für die Öffentlichkeit soll eine Fusswegverbindung zwischen Grundstrasse und Arbergstrasse geschaffen und damit eine gute Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Seen aus dem Quartier sichergestellt werden.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

- 2.1. Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Bauvorschriften und dem Situationsplan 1:500.
- 2.2. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans (Gestaltungsplanperimeter) ist im Situationsplan festgelegt.

3. Verhältnis zu gesetzlichen Bestimmungen

- 3.1. Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur, des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich mit zugehörigen Verordnungen und des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes mit zugehörigen Verordnungen massgebend.
- 3.2. Baulinien dürfen über die Bestimmungen gemäss §§ 99 bis 101 PBG hinaus beansprucht werden, soweit die nachfolgenden Vorschriften und der Situationsplan dies vorsehen.

4. Gestaltung

- 4.1. Die Überbauung und ihre Aussenräume sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen sowohl städtebaulich wie auch architektonisch besonders gut zu gestalten.

5. Baubereiche

- 5.1. Hauptgebäude dürfen innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Die Baubereiche 1 bis 6 sind für die Realisierung von Neubauten auf der Grundlage des Wettbewerbsprojekts „Frühling“ vorgesehen. Die Baubereiche 7 und 8 umfassen bereits bestehende Bauten, die in die Gesamtüberbauung integriert werden. Für allfällige Ersatzbauten gewährleisten die Baubereiche 7 und 8 einen angemessenen Planungsspielraum. Soweit die gesetzlichen Gebäudeabstände unterschritten sind, müssen bei der Erstellung von Ersatzbauten einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse gegeben sein.

Die Baubereiche sind im Einzelnen bestimmt durch folgende im Situations-

plan angegebenen georeferenzierten Eckpunkte:

Eckpunkt 1: y: 699986, x: 260560

Eckpunkt 2: y: 699973, x: 260625

Eckpunkt 3: y: 699950, x: 260605

Eckpunkt 4: y: 699994, x: 260723

- 5.2. Gebäudelängen und –breiten sind innerhalb der Baubereiche frei. Zwischen den Baubereichen 4 und 5 sowie 5 und 6 müssen Gebäude einen Abstand von mindestens 4 m einhalten.

In den im Situationsplan speziell bezeichneten Bereichen dürfen Vorsprünge wie Vordächer, Erker, Balkone und dgl. erstellt werden. Im Übrigen dürfen Vorsprünge, Erker und Balkone die Baubereiche nur im Rahmen und nach Massgabe von § 260 Abs. 3 PBG überragen. Bei Baulinien gilt § 100 PBG.

Bei den bestehenden Gebäuden in den Baubereichen 7 und 8 dürfen im Rahmen von energetischen Sanierungen die Baubereiche allseits um maximal 50 cm überschritten werden, so insbesondere zum Anbringen von Aussenwärmedämmungen.

- 5.3. Unterirdische Gebäude und Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 und § 273 PBG sind auch ausserhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche gestattet.

6. Maximale Höhe/Dachform

- 6.1. Die Höhe der Bauten wird durch die im Situationsplan für die einzelnen Baubereiche festgelegten Höhenkoten limitiert. Die Höhenkoten dürfen nur durch Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG überschritten werden.

- 6.2. In den Baubereichen 1 bis 6 sind nur Flachdächer erlaubt. In den Baubereichen 7 und 8 sind auch andere Dachformen gestattet.

7. Geschosszahl

- 7.1. Die in den einzelnen Baubereichen zulässige Geschosszahl richtet sich nach den entsprechenden Festlegungen im Situationsplan.
- 7.2. Die zulässige Geschosszahl darf konsumiert werden, auch wenn der Erdgeschossboden den gewachsenen Boden um mehr als 1,5m überragt. Die Beschränkung gemäss Art. 69 Satz 1 BO gelangt nicht zur Anwendung.

8. Abstände

- 8.1. Bezüglich Hauptbauten ergibt sich der gegenüber Strassen und Wegen und gegenüber Nachbargrundstücken einzuhaltende Abstand aus den im Situationsplan festgelegten Baubereichen (Ziff. 5.1) und den speziellen Regelungen in Ziff. 5.2.
- 8.2. Ausserhalb der Baubereiche erstellte Besondere Gebäude haben die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu beachten.

9. Ausnützung

- 9.1. In den Baubereichen 1 bis 6 darf für die Realisierung von Neubauten auf der Grundlage des Wettbewerbsprojekts „Frühling“ folgende anrechenbare Baumasse konsumiert werden:

-Baubereiche 1 - 3:	19'000 m ³
-Baubereiche 4 – 6:	23'000 m ³

Für vorspringende Balkone darf in den Baubereichen 1 – 6 zusätzlich eine anrechenbare Baumasse von 4000 m³ konsumiert werden.

- 9.2. In den Baubereichen 7 und 8 dürfen die bestehenden Bauten beibehalten werden.

Für Ersatzneubauten darf entsprechend der Kubatur der heute bestehenden Bauten folgende anrechenbare Baumasse konsumiert werden:

-Baubereich 7:	4'100 m ³
-Baubereich 8:	2'500 m ³

10. Freiraum

- 10.1. Der im Situationsplan bezeichnete Freiraum ist als Grünfläche auszugestalten. Der Charakter einer obstbaumbestandenen Wiese ist beizubehalten.
- 10.2. Allfällige Erschliessungswege, Plätze und Aufenthaltsbereiche sind zurückhaltend in die Grünfläche zu integrieren und aus ortsüblichen Materialien auszuführen.

11. Erschliessung/Veloabstellplätze

- 11.1. Zugänge und Zufahrten zum und aus dem Gestaltungsplanareal haben in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zu erfolgen.
- 11.2. Die im Situationsplan eingezeichnete Arealdurchwegung ist so auszugestalten, dass sie auch von der Öffentlichkeit als Fussgänger Verbindung genutzt werden kann. Für den Fahrradverkehr steht die Arealdurchwegung offen, soweit dies aufgrund der Topographie möglich und die Sicherheit der Fussgänger gewährleistet ist. Die öffentliche Nutzung ist dienstbarkeitsrechtlich si-

cherzustellen.

- 11.3. Die Zahl der Veloabstellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften. Die Planung der Veloabstellplätze erfolgt auf der Grundlage des vom Kanton Zürich, Koordinationsstelle Veloverkehr, publizierten Merkblatts „Veloparkierung für Wohnbauten“ in der jeweils geltenden Version.

12. Parkierung

- 12.1. In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen dürfen offene oder gedeckte Autoabstellplätze erstellt werden.
- 12.2. Für behinderte Personen, für Beschäftigte sowie für Besucher und Kunden ist die gemäss den jeweils geltenden Vorschriften erforderliche Zahl von Abstellplätzen zu erstellen. Von Bewohnerinnen und Bewohnern dürfen die Besucherabstellplätze nur für den kurzfristigen Güterumschlag (maximal ½ Stunde) mitbenützt werden.
- 12.3. Auf die Erstellung von Bewohnerparkplätzen darf verzichtet werden. Vorbehalten bleiben die Regelungen gemäss Ziff. 12.4 und 12.5.

Mit dem Baugesuch für die erste Etappe (nachfolgend Ziff. 15.1) ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, mit dem der reduzierte Bedarf nachgewiesen wird.

- 12.4. Der Verzicht auf Bewohnerparkplätze darf nicht dazu führen, dass der öffentliche Grund im Umkreis des Gestaltungsplangebiets im Übermass durch Autos von Bewohnerinnen und Bewohnern belegt wird. Um dies zu vermeiden, sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

- 12.4.1. Auf dem Gestaltungsplanareal sind mindestens zwei Autoabstellplätze für Carsharing bereitzustellen. Die betreffenden Autoabstellplätze sind mittels vertraglicher Regelung einer Carsharing Unternehmung zur Verfügung zu

stellen. Mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sind vertragliche Regelungen anzustreben, wonach diese zugunsten einer Beteiligung am Carsharing auf ein Privatfahrzeug verzichten.

12.4.2. Eine Vermietung von offenen oder gedeckten Autoabstellplätzen auf dem Gestaltungsplanareal darf nur an Bewohnerinnen und Bewohner erfolgen, die nachgewiesenermassen aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen auf ein Privatfahrzeug angewiesen sind.

12.5. Falls es im Zusammenhang mit abgestellten Autos von Bewohnerinnen und Bewohnern zu polizeilichen Missständen kommt, muss auf dem Gestaltungsplanareal gemäss den dannzumal geltenden Vorschriften die erforderliche Mindestanzahl an Bewohnerparkplätzen erstellt werden. Die Regelungen gemäss Ziff. 12.4 entfallen auf den Zeitpunkt, an dem die Bewohnerparkplätze zur Verfügung stehen.

Allfällige zusätzliche Bewohnerparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Wird die Unterterraingarage vor oder zeitgleich mit der Realisierung der Überbauung in den Baubereichen 4, 5 und 6 realisiert, so wird die Unterterraingarage unter den Hochbauten in den Baubereichen 4, 5 und 6 platziert. Erfolgt die Erstellung der Unterterraingarage nach Überbauung der Baubereiche 4, 5 und 6, so wird die Unterterraingarage in den Hangfuss gebaut. Diesfalls ist die Unterterraingarage so zu überdecken, dass die Gestaltung und Nutzung des im Situationsplan bezeichneten Freiraums (vorn Ziff. 10) nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Erstellung von Neubauten auf dem Gestaltungsplanareal ist im Einzelnen aufzuzeigen, wie eine spätere Erstellung von Bewohnerparkplätzen erfolgen könnte. Die spätere Erstellung von Bewohnerparkplätzen ist in geeigneter Weise grundbuchlich sicherzustellen.

13. Lärmschutz/Nutzweise

- 13.1. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
- 13.2. In sämtlichen Baubereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II. Betriebe sind zulässig, soweit sie den Vorschriften des Eidg. Umweltschutzrechts (insbesondere der Lärmschutzverordnung) entsprechen.

14. Energie

- 14.1. Neubauten und neubauartige Umbauten haben den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft, konkretisiert durch den jeweils aktuellen SIA-Effizienzpfad Energie 2040, gerecht zu werden.
- 14.2. Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden gelten die gesetzlichen Anforderungen für die Regelbauweise.
- 14.3. Für die Wärmeversorgung gilt die jeweils gültige Version des kommunalen Energieplanes.

15. Etappierung

- 15.1. Die Überbauung kann wie folgt etappiert werden:

Etappe 1: umfassend die Baubereiche 1 – 3.

Etappe 2: umfassend die Baubereiche 4 – 6.

- 15.2. Die Etappe 1 einerseits und die Etappe 2 andererseits sind je als Einheit zu planen und zur Bewilligung einzugeben. Die Erstellung der Bauten in den verschiedenen Baubereichen kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ge-

staffelt erfolgen.

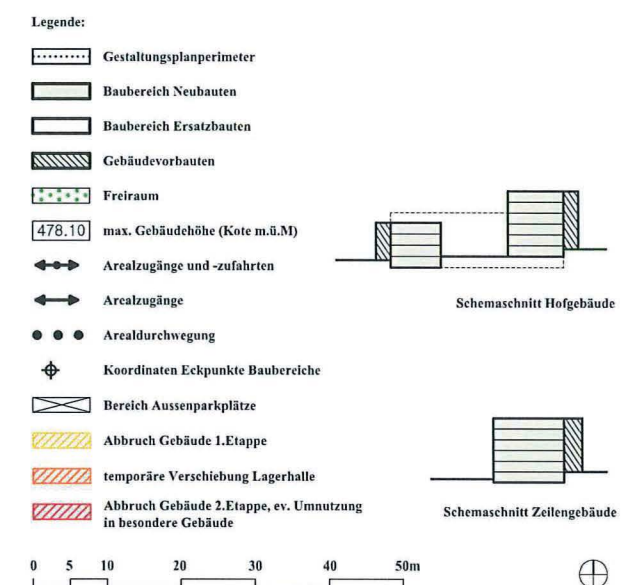
- 15.3. Teil der Etappe 1 bildet insbesondere auch die Verschiebung der Lagerhalle Assek.Nr. 2856 vom derzeitigen Standort an einen Standort unmittelbar nördlich angrenzend an Assek.Nr. 790 (gemäss Eintragung im Situationsplan).

Die Lagerhalle Assek.Nr. 2856 und die Anbaute zum Schopfgebäude Assek.Nr. 745 sind spätestens bis zum Beginn der Bauarbeiten für Etappe 2 abzubereiten. Vorbehalten bleibt eine Beibehaltung der Bauten, soweit diese als Besondere Gebäude bewilligt werden können (vorn Ziff. 5.3).

- 15.4. Die bestehenden Gebäude Arbergstrasse 7/9 (Assek.Nrn. 729, 730 und 660) werden im Zuge der Realisierung der Etappe 1 abgebrochen.

16. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Stadt Winterthur 

c/o weberbrunner architekten ag
Binzstrasse 23, 8045 Zürich
Tel. 044 405 20 80, Fax 044 405 20 85