



Privater Gestaltungsplan Quartier Talgut

Bestimmungen

Aufstellung

Von den Grundeigentümerinnen verabschiedet am 25. Juni 2013

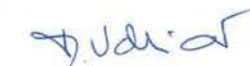
Aktiengesellschaft für Erstellung
billiger Wohnhäuser in Winterthur
Kat. Nr. 1426


Jürg Manser


Bruno Allmendinger

Wohnbaugenossenschaft Talgut
Kat. Nr. 1439, 1440, 1441, 1454,
und 1818


Heinz Hunn


Monika Vollenweider

HGW Heimstätten-Genossenschaft
Winterthur
Kat. Nr. 1422, 1423 und 1429


Ulrich Sutter


Martin Schmidli

GWG Gemeinnützige Wohnbau-
genossenschaft Winterthur
Kat. Nr. 1430 und 1605


Christian Gebhardt


Philipp Brunnschweiler

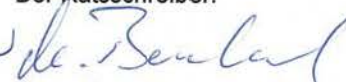
Zustimmung

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 7. April 2014

Namens des Grossen Gemeinderates

Die Präsidentin:

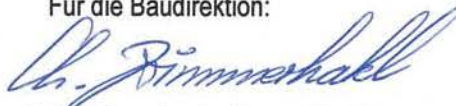
Der Ratsschreiber:

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am **- 8. Aug. 2014**

Für die Baudirektion:



Team Architekturbüro M. Sik und w+s Landschaftsarchitekten

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Quartier Talgut bezweckt im Sinne von Art. 34 - 38 der Bau- und Zonenordnung Winterthur sicherzustellen, dass in der Quartiererhaltungszone Talgut:

- die bauliche Gliederung und die offenen quartierbestimmenden Grünräume weitergeführt werden und damit der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt,
- die Nutzungsstruktur erhalten bleibt, das heisst Wohnungen zu günstigen Mietpreisen und mit zeitgemäsem Standard erhalten werden respektive entstehen können,
- der in sich geschlossene Quartierteil durch die verschiedenen Bauträgerinnen weitgehend unabhängig weiterentwickelt und die Geschossflächen angemessen erhöht werden können und
- eine durch die Bauträgerinnen unabhängige, etappenweise Erneuerung über einen langen Zeithorizont möglich wird.

1.2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Bestimmungen und dem Situationsplan 1:500.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt.

1.4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur massgebend.

1.5 Etappierung

1. Die Neuüberbauung und Erneuerung des Gebiets kann etappenweise erfolgen.
2. Die Aufhebung des Salomon-Bleuler-Weges und des Verbindungsweges kann in Schritten erfolgen. Je nach Erschliessungsanspruch der noch nicht umgenutzten Baufelder ist in den Zwischenphasen ein provisorischer Kehrplatz zu erstellen.

2. Bebauung

2.1 Bestandesbauten

1. Die Sanierung, der Umbau und die Erweiterung der bestehenden Bauten sind zulässig. Die Erweiterungen müssen die Anforderungen gemäss Ziffer 5 und 7 erfüllen.
2. Der Abbruch von Gebäuden ist zulässig.

- | | |
|--|--|
| 2.2 Neubauten
(Baubereiche,
Geschosse, Gebäude-
höhen) | <ol style="list-style-type: none">1. Neubauten sind im Rahmen der Mantellinien und der gemäss Plan festgelegten Geschosszahlen und Gebäudehöhen zulässig.2. Die Mantellinien dürfen mit einzelnen technisch bedingten Aufbauten durchstossen werden. Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG bzw. § 100 PBG die Mantellinien überragen.3. Windfänge bei den Gebäudezugängen dürfen die Mantellinien maximal um 3 Meter überragen.4. Zwingende Mantellinien gelten im Ausmass der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe. In der Situation besteht ein Anordnungsspielraum von 1 Meter.5. Oberirdische Hauptgebäude haben einen Gebäudeabstand von mindestens 7 Metern einzuhalten. Dieser Gebäudeabstand kann durch ein Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG nicht verringert werden. |
| 2.3 Unterirdische Gebäude | <ol style="list-style-type: none">1. Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 Meter überragen, sind die Mantellinien nicht massgebend. In den Wohnparks dürfen auf maximal 30% der Fläche unter dem gewachsenen Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden. Diese Begrenzung gilt nicht, wenn die Überdeckung mehr als 1.5 Meter beträgt und die Versickerung gewährleistet werden kann.2. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind im Situationsplan bezeichnet und sollen idealerweise in die Gebäude integriert werden. |
| 2.4 Besondere Gebäude | Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. |
| 2.5 Gewachsener Boden | Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten pro Baubereich gelten als gewachsener Boden. |
| 2.6 Dach | Zulässig sind flach geneigte Satteldächer und Flachdächer. Anlagen zur Nutzung alternativer Energien, insbesondere zur Stromerzeugung, sind zulässig. |
| 2.7 Baulinien | Gebäudeteile die innerhalb des Baulinienabstands liegen, sind gestützt auf § 100 Abs. 3 PBG zulässig. |

2.8 Erweiterung Baubereich Zwinglistrasse Nord

Der Baubereich nördlich der Zwinglistrasse kann um die im Plan bezeichnete Fläche erweitert werden, sofern eine auf die Neuüberbauung der Kat. Nr. 7/1819 abgestimmte Lösung getroffen wird.

3. Nutzung

3.1 Bauliche Dichte

1. Die Ausnutzungsziffer von max. 100% (AZ=1.0) darf nicht überschritten werden. Für Versorgungseinrichtungen die dem Quartier dienen, gilt zusätzlich eine Ausnutzungsziffer von max. 5%.
2. Anrechenbare Geschossflächen sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume sowie gewerblich genutzte Lagerflächen samt inneren Trennwänden. Nicht anzurechnen sind Flächen für die Haustechnik, Waschküchen, Veloabstellräume und dergleichen.
3. Durch Nutzungstransfers darf die zulässige Geschossfläche eines Grundstückes um maximal 25% erhöht werden, die gesamthaft zulässige, anrechenbare Geschossfläche darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

3.2 Nutzweise

Die Bauträgerinnen fördern den nachhaltigen und preisgünstigen Wohnungsbau.

4. Freiraum

4.1 Grundsatz

1. Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.
2. Der Freiraum ist wie folgt zu gliedern:
 - Öffentlicher Platz
 - Wohnstrassen
 - Wohnparks
 - Private Gartenbereiche

4.2 Wohnstrassen

1. Die Wohnstrassen sind als halböffentlicher Strassenraum mit hoher Platz-, Wohn- und Spielqualität zu gestalten und können mit Kleinbauten ergänzt werden.

- | | |
|-----------------|--|
| | <ol style="list-style-type: none">2. Die Vorbereiche sind zur Wohnstrasse hin zu orientieren sowie materialmässig und/oder niveaumässig abzusetzen. Der Raum kann mit Mobiliar wie Sitzmobiliar, Pflanzentöpfen usw. gegliedert werden. Es sollen Flächen mit Vorgartencharakter entstehen. |
| 4.3 Wohnparks | <ol style="list-style-type: none">1. Die Wohnparks sind als grosse zusammenhängende, gemeinsame Grünräume zu gestalten. Sie sind in ihrer Längsachse offen zu halten.2. Der Raum der Wohnparks ist durch raumbildende Gehölze zu definieren und zu gliedern.3. Es ist zulässig die privaten Aussenbereiche mit einzelnen Sträuchern als Sichtschutz abzugrenzen.4. Die einzelnen Wohnparks können unterschiedlich gestaltet sein. |
| 4.4 Bepflanzung | <ol style="list-style-type: none">1. Das Grundgerüst bilden Leitbäume, die in jedem Wohnpark vorkommen.2. Der bezeichnete Einzelbaum auf dem öffentlichen Platz ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. |

5. Gestaltung

- | | |
|--------------------------|---|
| 5.1 Grundsatz | Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen sowie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Einordnung in die Siedlungsstruktur erzielt wird. Die Überbauung hat den Anforderungen gemäss § 71 PBG zu entsprechen. |
| 5.2 Leitbild | Grundlage für den Gestaltungsplan und die Beurteilung einzelner Bauvorhaben (Interpretation) ist das Leitbild des Teams Architekturbüro M. Sik / w+s Landschaftsarchitekten vom 2. September 2011. Vom Leitbild darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. |
| 5.3 Wettbewerbsverfahren | Zur Sicherstellung der Qualität wurden Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Im Baubereich nördlich der Weberstrasse / Talgutstrasse ist die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Konzeption durch das Siegerteam weiterzubearbeiten. Sofern auf diesem Weg keine Lösung gefunden werden kann, ist ein Konkurrenzverfahren nach den allgemein anerkannten Regeln durchzuführen. |

6. Verkehrserschliessung

- | | |
|---------------------------------|--|
| 6.1 Fussverkehr | <ol style="list-style-type: none">1. Es ist die im Situationsplan bezeichnete Fusswegverbindung zu erstellen. Der begleitende Freihaltekorridor von mindestens 8 Metern Breite ist von oberirdischen Gebäuden freizuhalten und zu begrünen. |
| 6.2 Veloverkehr | <ol style="list-style-type: none">1. Die Veloerschliessung erfolgt über die Wohnstrassen.2. Es sind genügend Velo-Abstellplätze pro Wohnung zu erstellen. Der Grossteil ist nahe des Eingangsbereichs anzuordnen. Velo-Abstellplätze im Freiraum müssen sich in das Freiraumkonzept integrieren. |
| 6.3 Motorfahrzeuge | <ol style="list-style-type: none">1. Die Zu- und Wegfahrt hat über die im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.2. Die Wohnstrassen dienen als Notzufahrt, dem Unterhalt und dem Zügeln. Sie dürfen, mit Ausnahme der Zufahrt zum Grundstück Kat. Nr. 7/1420, nicht als Zufahrt zu den Gebäuden benützt werden.3. Die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze bestimmt sich aufgrund der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur.4. Die Abstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden können in den bezeichneten Bereichen oberirdisch angelegt werden.5. Es müssen genügend rollstuhlgerechte Parkplätze angeboten werden.6. Autoarme Nutzungen sind zulässig. Wird das Minimum des Parkplatzbedarfs massgebend unterschritten, muss die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept den reduzierten Bedarf nachweisen. |
| 6.4 Umgestaltung Zwinglistrasse | <p>Die Zwinglistrasse ist gestalterisch und funktional in die strassenübergreifende Überbauung zu integrieren.</p> |

7. Ver- und Entsorgung

- | | |
|---------------|--|
| 7.1 Grundsatz | <ol style="list-style-type: none">1. Die Ver- und Entsorgung basiert auf dem bestehenden Leitungsnetz. Die arealinterne Ver- und Entsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuweisen. Die Kosten allfälliger Leitungsverlegungen gehen zu Lasten der Verursacher.2. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Winterthur unentgeltlich eingeräumt. |
|---------------|--|

- | | | |
|-----|------------------|---|
| 7.2 | Entwässerung | <ol style="list-style-type: none">1. Das von Dächern, Strassen und Plätzen abfliessende Niederschlagswasser ist je nach Untergrund auf dem Grundstück zu versickern. Die Grünflächen (Wohnparks) sind als Versickerungsfläche anzulegen.2. Die Gebäude sind gemäss Generellem Entwässerungsplan an die bestehenden Schmutzwasserleitungen anzuschliessen. |
| 7.3 | Energiehaushalt | <ol style="list-style-type: none">1. Bei Neubauten sind die Anforderungen gemäss dem Standard Minergie-P® (jeweils aktuelle Ausgabe) oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten. Das Ziel des günstigen Wohnungsbaus muss bei der Umsetzung mitberücksichtigt werden. Für bestehende Bauten gelten die gesetzlichen Vorschriften für die Regelbauweise.2. Für beheizte Gebäude besteht eine Anschlusspflicht ans öffentliche Fernwärmenetz, sofern die Machbarkeit ökonomisch und technisch gegeben ist. Die Energie ist zu wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie die Wärme aus konventionellen Anlagen anzubieten, sie gilt im Zusammenhang mit Emissionsberechnungen als CO₂-neutral. |
| 7.4 | Wasserversorgung | Für die Versorgung mit Wasser sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen. Sämtliche Leitungstrassees sind rechtlich zu sichern. |
| 7.5 | Elektrizität | Für die Versorgung mit Elektrizität sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen und rechtlich zu sichern. |
| 7.6 | Abfall | Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren. |

8. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Quartier Talgut tritt in Kraft, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion.
- Öffentliche Beurkundung Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag mitsamt rechtskräftiger Entwidmung der entsprechenden öffentlichen Strassen und Wege.
- Rechtskräftige Revision der Baulinien innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans.

Privater Gestaltungsplan Quartier Talgut

Situationsplan
Originalmassstab 1:500

Aufstellung

Aktiengesellschaft für Erstellung
billiger Wohnhäuser in Winterthur
Kat. Nr. 1426

Wohnbaugenossenschaft Talgut
Kat. Nr. 1439, 1440, 1441, 1454,
und 1818

HGW Heimstätten-Genossenschaft
Winterthur
Kat. Nr. 1422, 1423 und 1429

GWG Gemeinnützige Wohnbau-
genossenschaft Winterthur
Kat. Nr. 1430 und 1605

Von den Grundeigentümerinnen verabschiedet am 25. Juni 2013

Jürg Manser
Heinz Hunn
Ulrich Sutter
Christian Gebhardt

Bruno Almendinger
Monika Vollenweider
Martin Schmidli
Philipp Brunnswiler

Zustimmung

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 7. April 2014

Namens des Grossen Gemeinderats
Die Präsidentin:

Der Ratschreiber:

8. Aug. 2014

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

Suter • von Känel • Wild • AG
Städtebau Landschaft Verkehr Umwelt
Förnbuckstrasse 30 8005 Zürich slow.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32448 - 15.5.2013

Festlegungen

- Geltungsbereich
- Mantellinien (Baubereiche)
- Zwingende Mantellinie
- Erweiterung Baubereich
(bei Zusammenschluss mit Kat.-Nr. 7/1819)
- max. Anzahl Vollgeschosse/Untergeschoss
max. Gebäudehöhe
- Gewachsener Boden
- Öffentlicher Platz
- Wohnparks
- Wohnstrassen
- Verlegung Zwinglistrasse
- Fusswegverbindung / Freiraumkorridor
- Anordnungsspielraum
- Bereich Autoabstellplätze Besucher
(mit Anordnungsspielraum)
- Ungefähre Lage Tiefgarageneinfahrt
(mit Anordnungsspielraum)

Information

- Bestandesbauten
- Anpassung Baulinien
- Bestehende Baulinien
- Markanter Baum bestehend
(Koordinaten: X = 698'041.112 m / Y = 260'829.626 m)

