



Sondernutzungsplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Stuwo Bürglistrasse Bauvorschriften

Festsetzungsbeschluss der Grundeigentümerin

Datum: 19.11.2009 / 22.09.2010 / 31.12.2010

Grundeigentümerin:

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum: 29.08.2011

Präsidentin:

Ratsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 21. Feb. 2012

Unterschrift:

BDV Nr. 26/12

Inhaltsverzeichnis

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

1 Zweck

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

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

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

2 Bestandteile und Geltungsbereich

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

3 Ergänzendes Recht

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

4 Baubereiche/Bauvorschriften

4.1 Baubereich A

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

4.2 Baubereich B

Der Baubereich B umfasst die für das studentische Wohnen vorgesehene Fläche.

Die anrechenbare Baumasse wird auf maximal 10'000 m³ (neu 8'900m³), die Geschosszahl auf maximal fünf Vollgeschosse (neu vier Vollgeschosse) festgelegt.

Im Übrigen gelten die Vorschriften der BZO für die W4G.

5 Nutzweise

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

6 Gestaltung und Aussenraum

6.1 Baubereich B

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

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

6.2 Baubereich A

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

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

7 Verkehrserschliessung und Parkierung

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

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

8 Umwelt und Energienutzung

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

9 Inkrafttretung

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

Siska Heuberger Holding AG

Stadt Winterthur



Sondernutzungsplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Stuwo Bürglistrasse Situationsplan 1:500

Festsetzungsbeschluss der Grundeigentümerin

Datum: 19.11.2009 / 31.12.2010

Grundeigentümerin:

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum: 29.08.2011

Präsidentin:

Ratsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 21. Feb. 2012

Unterschrift:

BDV Nr.

26/12

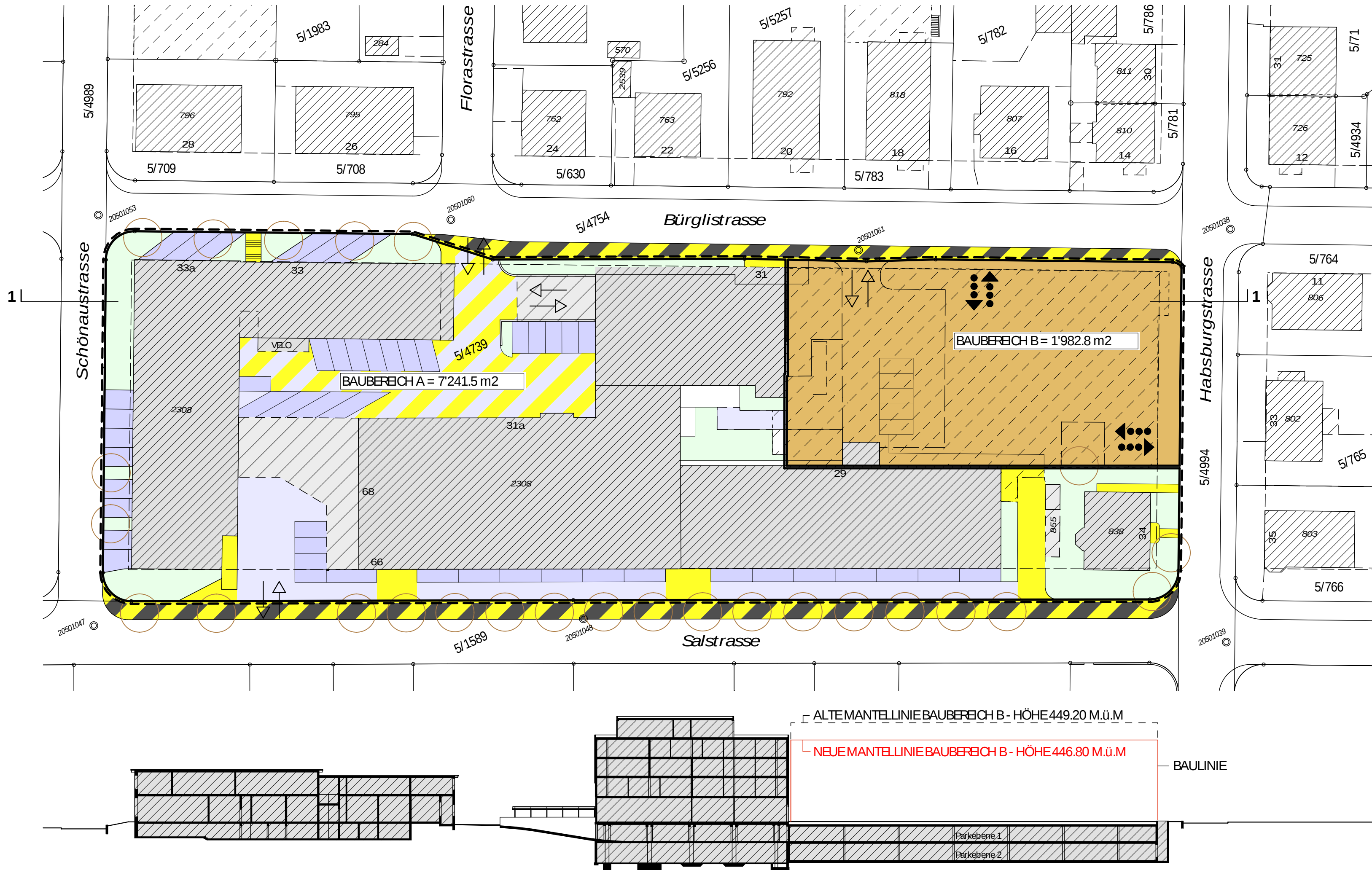
PRIVATER
GESTALTUNGSPLAN
"STUWO BÜRGLISTRASSE"

MST. 1 : 500



- GELTUNGSBEREICH = 9'224.3 m²
- BAUBEREICH (A) = 7'241.5 m²
- BAUBEREICH (B) = 1'982.8 m²
- FREIFLÄCHEN (A) = 761.0 m²
- VERKEHRSFLÄCHEN / PARKPLÄTZE
- FUSSGÄNGER
- FUSSGÄNGER IM ÖFFENTLICHEN BEREICH AUSSERHALB GELTUNGSBEREICH
- ZU - / AUSGÄNGE, INDIVIDUALVERKEHR - MOTORFAHRZEUGE, VELO, FUSSGÄNGER
- ZU - / AUSGÄNGE FÜR VELO UND FUSSGÄNGER
- BESTEHENDE BÄUME

SIKA HEUBERGER HOLDING AG WINTERTHUR



SCHNITT 1-1