



Kanton Zürich

Gemeinde Winterthur

Sondernutzungsplanung

Privater Gestaltungsplan Joy

Vorschriften

14. Mai 2018

Aufgestellt durch die Grundeigentümerinnen

Datum: 28.05.2018

arex immobilien ag

Wyfonsa Immobilien und Verwaltungen AG

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum: 05.11.2018

Präsidentin

Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 1. März 2019

Unterschrift:

BDV Nr. 0013/19

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die vorliegenden Bestimmungen gelten innerhalb des im zugehörigen Situationsplan M 1:500 bezeichneten Geltungsbereiches.

² Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und der Planungsbericht sind für die Beurteilung des Bauprojektes 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. Es kommt das Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung, die bis am 28.02.1017 in Kraft war, zur Anwendung.

Art. 2 Zweck

Der private Gestaltungsplan Joy schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Entwicklung des Grundstücks. Dazu gehören namentlich:

- a) eine angemessene städtische Dichte;
- b) eine besonders gute städtebauliche und architektonische Gestaltung;
- c) eine lärmoptimierte Anordnung der Wohnnutzung;
- d) die Sicherung angemessener Flächen für publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss;
- e) eine effiziente Erschliessung.

II. Bebauung

Art. 3 Baufeld

¹ Gebäude dürfen ausschliesslich innerhalb des Baufeldes, das durch die Verkehrsbaulinien begrenzt wird, realisiert werden. Abweichungen gegen innen sind zulässig.

² Der durch das Gebäude gegenüber den umgebenden Strassen einzuhaltende Abstand ergibt sich aus dem im Situationsplan festgelegten Baufeld.

³ Der Hauptzugang der Baute ist innerhalb des bezeichneten Bereichs zu erstellen.

Art. 4 Geschosse

¹ Es sind 6 Vollgeschosse zu erstellen. Die Bodenplatte des Erdgeschosses richtet sich nach dem Strasseniveau der Sulzerallee. Eine geringfügige Einbindung des Erdgeschosses in das gewachsene Terrain ist zulässig.

² Die Dachfläche darf begehbar ausgestaltet werden. Ein Gemeinschafts- oder Gewerberaum mit einem Volumen von maximal 350 m³ zur Benützung und Bewirtschaftung der Dachfläche ist zulässig. Die entsprechende Dachaufbaute muss gegenüber den Aussenfassaden der Vollgeschosse allseits um mindestens 8 m zurückversetzt sein.

³ Weitere Dachgeschosse und anrechenbare Untergeschosse (unter Vorbehalt der Regelung in Art. 4 Abs. 1) sind nicht erlaubt.

Art. 5 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe darf die Kote von 477.70 m ü. M. nicht überschreiten.

² Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- a) Die gemäss Art. 4 Abs. 2 zulässige Dachaufbaute;
- b) Die Brüstung zur Sicherung der begehbaren Dachfläche;
- c) Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technische Aufbauten im Sinne von § 292 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 6 Nutzung

¹ Das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss sind publikumsorientierten und/oder gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Wohnnutzung ist nur nach nachgewiesenem längeren Leerstand und mit ausdrücklicher Zustimmung des Stadtrates Winterthur zulässig. Die Vermietung der Flächen im Erd- und im 1. Obergeschoss hat zu günstigen Konditionen zu erfolgen. Massgebend ist die Kostenmiete. Die Regelung erfolgt im Einzelnen im Rahmen einer Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Winterthur, die vor Baubeginn auf dem Grundstück eingetragen werden muss.

² In den übrigen vier Vollgeschossen ist Wohnen und/oder Gewerbe zulässig.

³ Das gemäss Art. 4 Abs. 2 zulässige Dachgeschoss dient als Gemeinschafts- oder Gewerberaum zur Nutzung der begehbaren Dachflächen.

Art. 7 Gestaltung

¹ Die Überbauung und ihre Aussenräume sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen sowohl städtebaulich wie auch architektonisch besonders gut zu gestalten.

² Das Erdgeschoss soll mit Blick auf die darin vorgesehene publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzung eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4,5 m aufweisen.

³ Es sind nur Flachdächer erlaubt. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse dienen.

⁴ Technisch bedingte Aufbauten (Liftüberfahrten, Kamine, Abluftrohre, Dachausstiege etc.) inkl. Aufbauten gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. b und c sind zu minimieren und gegenüber dem Dachrand unter einem Winkel von 45° zurückzusetzen. Die Gebäudetechnik (Lüftungszentralen, Rückkühler etc.) ist generell in das Gebäudevolumen zu integrieren.

Art. 8 Gebäudeeinschnitte

¹ Mindestens 2'700 m³ des gemäss Gestaltungsplan grundsätzlich zulässigen Gebäudevolumens sind im Interesse von Belichtung und Belüftung des Baukörpers für Innenhöfe und Gebäuderücksprünge vorzusehen.

² Es ist ein Belichtungs- und Belüftungshof innerhalb des bezeichneten Anordnungsbereichs vorzusehen, der eine zweiseitige Belüftung von lärmbelasteten Wohnungen ermöglicht. Die Dimensionierung von Belichtungs- und Belüftungshöfen richten sich nach den Vorgaben der kantonalen Fachstelle Lärmschutz.

III. Erschliessung

Art. 9 Zugänge / Zufahrten

Zugänge und Zufahrten zum und aus dem Gestaltungsplanareal haben an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen und Standorten zu erfolgen.

Art. 10 Motorisierter Verkehr,
Parkierung

¹ Sämtliche Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer Tiefgarage anzuordnen.

² Für Besucher und Kunden sind oberirdische Abstellplätze innerhalb der «Verkehrsfläche privat» zulässig. Soweit sich Parkplätze im Baulinienbereich befinden, dürfen diese nur erstellt werden, wenn die spätere Verlegung auf Kosten des Pflichtigen möglich und rechtlich gesichert ist.

³ Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren.

Art. 11 Langsamverkehr

¹ Veloabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind witterungsgeschützt und mit zweckmässiger Abschliessvorrichtung mehrheitlich im Erdgeschoss, für Besucher und Kunden witterungsgeschützt und an gut zugänglicher Lage zu erstellen.

² Sämtliche Fussgängererschliessungen sind barrierefrei zu realisieren.

Art. 12 *Mobilitätskonzept*

Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Darin ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Verkehrsinfrastruktur entlastet werden kann.

IV. Umgebung

Art. 13 *Freiraumgestaltung*

- ¹ Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine besonders gute Qualität erreicht wird.
- ² Die im Situationsplan als «Freiraum, öffentlich» bezeichnete Fläche ist nach Vorgaben der Stadt Winterthur zu gestalten.
- ³ Die im Situationsplan als «Freiraum, halböffentlich» bezeichnete Fläche ist möglichst durchlässig zu realisieren.

V. Umwelt

Art. 14 *Energie*

- ¹ Bauten haben den SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040), den Minergie-P-Standard oder einen mit dem Minergie-P-Standard vergleichbaren Standard einzuhalten.
- ² Für die Energieversorgung von Bauten und Anlagen ist der jeweils aktuelle Energieplan der Stadt Winterthur massgebend.

Art. 15 *Lärmschutz*

- ¹ Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung einzuhalten, was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.
- ² Alle lärmempfindlichen Wohnräume verfügen über mindestens ein lärmabgewandtes Lüftungsfenster mit Belastungen unter den massgebenden Immissionsgrenzwerten.

Art. 16 *Hochwasserschutz*

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

VI. Schlussbestimmung

Art. 17 *Inkrafttreten*

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

Kanton Zürich
Gemeinde Winterthur

Sondernutzungsplanung
Privater Gestaltungsplan Joy

Situationsplan 1:500
14. Mai 2018

Aufgestellt durch die Grundeigentümerinnen

Datum: 28.05.2018

arex immobilien ag

Wyfonsa Immobilien und Verwaltungen AG

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum: 05.11.2018

Präsidentin

Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

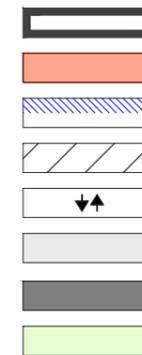
Datum: 11. März 2019

Unterschrift:

BDV Nr. 0013/19

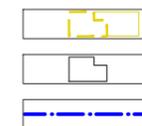


Festlegungen



Geltungsbereich	Art. 1
Baufeld	Art. 3
Bereich Hauptzugang	Art. 3
Anordnungsbereich Belichtungs- und Belüftungshof	Art. 8
Standort Zu- und Wegfahrt	Art. 9
Verkehrsfläche, privat	Art. 10
Freiraum, öffentlich	Art. 13
Freiraum, halböffentlich	Art. 13

Informationsinhalte



Baute und Anlage, abzubrechen	
Vorprojekt (Stand: 2. Dezember 2015)	
Verkehrsbaulinie	