

Stadt Winterthur



Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Am Bach - Mitte

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat.-Nrn. MA99, MA101, MA102, MA104 und MA107 – Sulzer Vorsorgeeinrichtung SVE

Ch. Schmid

Ch. Tribelhorn

Kat.-Nr. MA123 – Siska Immobilien AG

G. Heubacher

Kat.-Nrn. MA124 und MA126 – Avadis Anlagestiftung

M. Böchi

M. Stamm

Kat.-Nrn. MA105 und MA125 – Stadt Winterthur

L. Buzzi

Kat.-Nr. MA127 – Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur

A. Jussa

Vom Stadtparlament zugestimmt am

Namens des Stadtparlaments

Die Präsidentin/Der Präsident:

B. Hering

04.12.2023

Die Schreiberin/Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

23. Juli 2024

BDV-Nr. VS 0074/24

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck** Der private Gestaltungsplan "Am Bach - Mitte" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Überbauung mit ihrer baulichen Gliederung, den Hochhäusern und den offenen, quartierbestimmenden Grünräumen.
- 1.2 Bestandteile** Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.
- 1.3 Geltungsbereich** Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.4 Verhältnis zum übergeordneten Recht** Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000 (Stand 7. November 2016) massgebend. Die Baurechtsbegriffe entsprechen dem PBG in der Fassung vor dem 28. Februar 2017.

2. Gestaltung

- 2.1 Anforderungen** Bauten, Anlagen sowie Umschwung und Freiraum 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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2.2 Richtprojekt** ¹ Grundlage für den Gestaltungsplan und die Beurteilung einzelner Bauvorhaben auf den Grundstücken MA99, MA101, MA102, MA104 und MA107 (Baubereiche F, G, H, I, K, L und M) ist das Richtprojekt vom Architekten-Kollektiv und Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten vom 15. Januar 2019. Dieses erfüllt die Anforderungen von § 71 PGB. Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.
- ² Die Hauptgebäude in den Baubereichen F, G, H, I, K, L und M, sowie D haben folgende Gestaltungsgrundsätze zu erfüllen:
- Orthogonale Baukörper (Stellung analog Richtprojekt)
 - Die Häuser treten als einheitliche Bebauung um die drei Hochhäuser in Erscheinung
 - Ausbildung von Vollgeschossen (kein Attikageschoss, keine Dachaufbauten, minimale technische Dachaufbauten)
 - Hochparterre (siehe Ziff. 3.1)

- Allseitig tektonische Fassadenarchitektur, halb eingezogene Balkone
- Städtebaulich und architektonisch aufeinander abgestimmte Gesamterscheinung des gesamten Baubereiches F, G, H, I, K, L und M, sowie D.

Das Richtprojekt vom 15. Januar 2019 erfüllt die oben genannten Gestaltungsgrundsätze für die oben genannten Baubereiche ausser Baubereich A, B, C und D. Der Nachweis erfolgt im Bewilligungsverfahren. Der Baubereich D kann unabhängig vom Baubereich C der Qualitätsprüfung unterzogen werden.

³ Die Hauptgebäude in den Baubereichen A, B und C (Hochhäuser) haben folgende Gestaltungsgrundsätze zu erfüllen:

- orthogonale Baukörper, Stellung analog Bestandesbauten
- die drei Hochhäuser treten als Scheiben in Erscheinung
- Ausbildung von Vollgeschossen (kein Attikageschoss, keine Dachaufbauten, minimale technische Dachaufbauten)
- das Erdgeschoss soll besonders ausformuliert werden (siehe Punkt 3.1)
- städtebaulich und architektonisch aufeinander abgestimmte Gesamterscheinung der Baubereiche A, B und C.

Der Nachweis erfolgt im Konkurrenzverfahren.

2.3 Konkurrenzverfahren

Für die Erstellung von Ersatzbauten auf den Grundstücken mit Hochhäusern (Baubereiche A, B und C) sowie bei der Realisierung von 2 Geschossen im Baubereich E ist zur Sicherstellung der Qualität entweder für jeden Baubereich einzeln oder für mehrere Baubereiche gemeinsam ein Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die SIA-Ordnungen 142/143 durchzuführen.

3. Bebauung

3.1 Baubereiche

¹ Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen. Die bestehenden Gebäude dürfen abgebrochen werden.

² Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind nicht zu berücksichtigen. Beim Baubereich E ist bei Gebäudeteilen, welche eine Gesamthöhe von 3.5 m überschreiten, der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

³ Die Bauten müssen im orthogonalen Bebauungsmuster erstellt werden. Die Bauten in den Baubereichen A, B und C müssen jeweils mit der nordöstlichen Gebäudeecke an die Verkehrsbaulinie "Endlikerstrasse" angebaut werden.

⁴ Die Bauten haben ein Hochparterregeschoss von mindestens 0.9 m ab gestaltetem Boden aufzuweisen. Bei Nichtwohnnutzungen kann auf ein Hochparterre verzichtet werden.

⁵ Bei den Mantellinien findet § 260 Abs. 3 PBG keine Anwendung. Wo Mantellinien mit Verkehrsbaulinien zusammenfallen, dürfen einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1.5 m über die Baubereiche G, H und I hinausragen.

3.2 Bauliche Dichte

Die maximal zulässige Baumasse gemäss § 258 PBG pro Baubereich ist im Situationsplan 1:500 festgelegt.

3.3 Gesamthöhe

¹ Die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss § 58 PBG (Höhenkote in m ü. M.) pro Baubereich ist im Plan festgelegt. Die definierten Höhenkoten gehen der Höhenbegrenzung gemäss § 278 Abs. 2 PBG vor.

² In den Baubereichen A, B und C sind Hochhäuser mit mindestens 8 und maximal 9 Vollgeschossen zulässig. Es sind keine anrechenbaren Untergeschosse zulässig.

³ Im Baubereich E sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3.4 Unterirdische Gebäude

¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, ausgenommen im Baulinienbereich. Sie sind sorgfältig in die bestehende Topographie einzupassen.

² In den Werkleitungskorridoren und im Bereich von neuen Baumstandorten sind unter dem gestalteten Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile nur zulässig, wenn die Erstellung der Werkleitungen gesichert ist, respektive wenn durch eine Überdeckung von mindestens 1.2 m das Gedeihen der Bäume gewährleistet ist.

3.5 Besondere Gebäude

¹ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG ausserhalb der Baubereiche sind nur entlang den Gebäudelängsseiten bis zu einem Abstand von 8.0 m ab der Mantellinie und bis zu einer Grundfläche von gesamthaft 10% der massgeblichen Grundstücksfläche zulässig. Sie sind so zu platzieren, dass die Parkflächen, der offene Durchblick durch die Umgebung und die Durchwegung nicht beeinträchtigt werden.

² Der Näherbau respektive Grenzbau bedarf nicht der Zustimmung des Nachbarn.

3.6 Nutzweise Baubereich E

Im Baubereich E sind nur öffentliche Nutzungen, wie Kindergarten und dergleichen, zulässig.

- 3.7 Gewachsener Boden** Die im Situationsplan pro Baubereich bezeichneten Höhenkoten gelten als gewachsener Boden.
- 3.8 Terrainveränderungen** Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1.5 m betragen. Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen.

4. Freiraum

- 4.1 Grundsatz**
- ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Typische Elemente sind:
- Grünflächen nach dem Prinzip einer offenen Landschaft über die Grundstücksgrenzen hinweg:
 - Wiesen- oder Rasenflächen mit Parkbäumen
 - Zäune und Hecken als hermetische Begrenzung der Grundstücksgrenzen sind insbesondere innerhalb des Gestaltungsplanareals unerwünscht (Ausnahme Kindergarten),
 - Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen,
 - 3 grössere Grünkammern zwischen den jeweils im rechten Winkel angeordneten Baubereichen,
 - durchlässiger Freiraum mit Durchblicken zwischen den einzelnen Gebäuden,
 - ökologisch wertvolle Grünflächen wie artenreiche Blumenwiesen oder -rasen, sowie Gehölzpflanzungen auch mit einheimischen Sträuchern und Unterpflanzung.
- ² Der Anteil versiegelter Flächen ist zu minimieren. Für nicht begrünte Flächen sind Oberflächenmaterialien mit hoher Albedo (Rückstrahlvermögen) und geringer Wärmespeicherungsfähigkeit einzusetzen.
- 4.2 Bäume**
- ¹ Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Ersatz von als "erhaltenswert" bezeichneten Bäumen ist zulässig, sofern der Baum aus Gründen der Stabilität und Sicherheit gefällt werden muss.
- ² Es sind auch einheimische und standortgerechte Laubbaumarten zu verwenden. Ergänzend können auch Waldföhren (*Pinus sylvestris*) und Lärchen (*Larix decidua*) gepflanzt werden.
- ³ Es sind die erforderlichen gegenseitigen Näherpflanzrechte einzuräumen.

5. Verkehr

5.1 Öffentlicher Fussweg

Der bestehende öffentliche Fussweg muss bestehen bleiben. Eine Verlegung ist - vorbehaltlich der Projektfestsetzung gemäss Strassen-gesetz zulässig. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

5.2 Abstellplätze

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Autos, Motorräder und Velos ist die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (PPVO) vom 16. September 2019 (Stand 1. September 2020) anzuwenden.

² Bei einer im Vergleich zur Regelbauweise höheren Ausnützung, wird das Verhältnis zwischen der Ausnützung nach Regelbauweise und der höheren Ausnützung gebildet. Mit diesem Faktor wird die gemäss Parkplatzverordnung erforderliche Anzahl Abstellplätze für Autos (Minimal- und Maximalwerte Parkplatzverordnung) multipliziert und stellt die im Perimeter des Gestaltungsplans bewilligungsfähige Bandbreite an Abstellplätzen dar.

³ Mit den jeweiligen Baueingaben muss im Falle einer im Vergleich zur Regelbauweise höheren Ausnützung, ein reduziertes Mobilitäts-konzept gemäss Parkplatzverordnung eingereicht werden.

⁴ Die Autoabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind in den Tiefgaragen anzuordnen. Die Autoabstellplätze für Besuchende, Kunden und Lieferanten können unter- und/oder bis maximal 10% aller Abstellplätze oberirdisch angeordnet werden.

⁵ Bei den unterirdischen Abstellplätzen sind die technischen Voraussetzungen für die Einrichtung von Lade-Infrastrukturen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z.B. Elektrofahrzeuge) vorzusehen. Die dafür notwendige Hauptleitung ist entsprechend zu dimensionieren.

⁶ Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich sein. Sie sind ebenerdig oder fahrend erreichbar. Die Abstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind zu überdachen, diejenigen für Besuchende sind nach Möglichkeit zu überdachen. Es ist eine angemessene Infrastruktur für die Nutzung von Velos mit Elektroantrieb zu schaffen.

5.3 Zu-/Wegfahrt Tiefgaragen

Die Zu- und Wegfahrt zu den Tiefgaragen hat über die im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.

6. Umwelt

- 6.1 **Lärm** Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES II.
- 6.2 **Energetische Anforderungen Neubauten** ¹ Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder Abwärme einzusetzen.
² Es sind die zum Zeitpunkt der Baueingabe für Arealüberbauungen geltenden Energievorschriften der Stadt Winterthur einzuhalten.
- 6.3 **Lichtemissionen** ³ Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Außenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.
- 6.4 **Hochwasserschutz** ⁴ Entlang der Endlikerstrasse und der Strasse Am Bach ist mittels überhöhter Zufahrten (Endlikerstrasse: 25 cm, Am Bach: 10 cm ab Strassenniveau) zu verhindern, dass Wasser von der Strasse zu den Gebäudeöffnungen und Tiefgaragenabfahrten gelangt.

7. Etappierung

- ¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.
- ² Mit der Baueingabe ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung nicht nachteilig beeinflusst.

8. Schlussbestimmung

- 8.1 **Ausserkraftsetzung Grundeigentümergebietbauordnung** Der private Gestaltungsplan "Am Bach - Mitte" ersetzt in dessen Geltungsbereich alle früher erlassenen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, insbesondere die Grundeigentümergebietbauordnung vom 3. Juni 1965 (RRB 4388 vom 25. November 1965).
- 8.2 **Inkraftsetzung Gestaltungsplan** Der private Gestaltungsplan "Am Bach - Mitte" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

SITUATIONSPLAN

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nrn. MA09, MA101, MA102, MA104 und MA107 - Sulzer AG/Genossenschaft SVE

Kat. Nr. MA123 - Siska Immobilien AG

Kat. Nrn. MA105 und MA126 - Avadis Anlagengestiftung

Kat. Nrn. MA103 und MA125 - Stadt Winterthur

Kat. Nr. MA101 - Eisenbahner-Bohnensohlschacht Winterthur

Vom Stadtparlament zugestimmt am

Namens des Stadtparlamentes

Die Präsidentin/Der Präsident:

Die Schreibföhrer/innen:

23. Juli 2024

Von der Baudirektion genehmigt am

BDV-Nr. KS007424

SUTER VON KÄNEL WILD

Planer und Architekten AG

Föhrliackerstrasse 30, 8005 Zürich

+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32654 - 23.5.2022

Festlegungen

- Geltungsbereich
Mantellinie Baubereiche
Abbruch bestehende Gebäude
Anbaupflicht nordöstliche Gebäudeecke
Koordinatenpunkt Baubereich
Grünkammern
Zu erhaltende Bäume
Nach Möglichkeit zu erhaltende Bäume
Öffentlicher Fussweg (Lage schematisch)
Zu-/Wegfahrt Tiefgarage (mit Anordnungsspielraum)

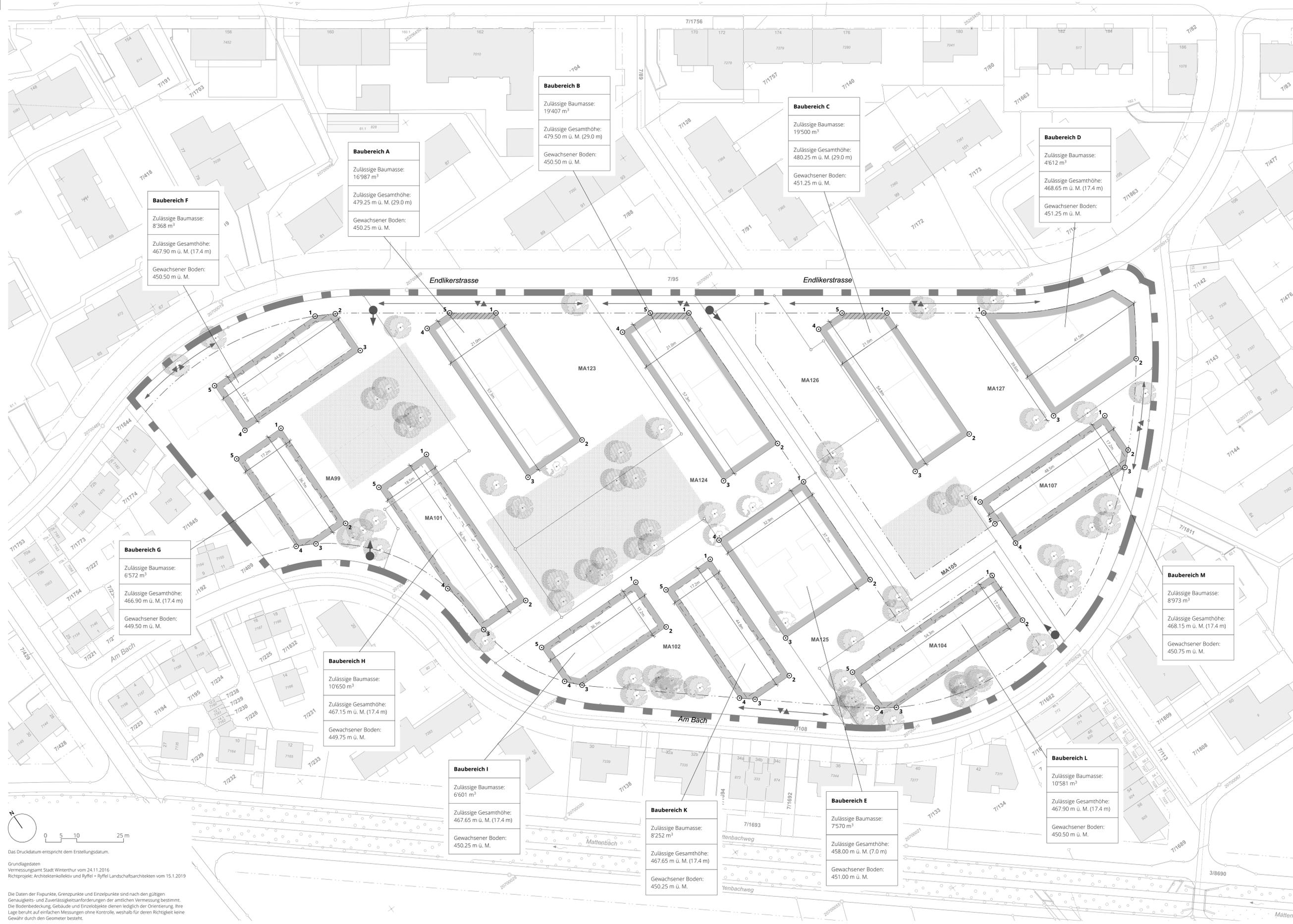
Informationsinhalte

- Baulinie bestehend
Parzellengrenzen
Gebäude ausserhalb Perimeter
Gebäude Richtprojekt
Bemassung (gerundet)
Ziff. 1.3
Ziff. 3.1
Ziff. 3.1
Ziff. 3.1
Ziff. 4.1
Ziff. 4.2
Ziff. 4.2
Ziff. 5.1
Ziff. 5.3

Koordinaten

Table with 3 columns: Nr., E-Koordinate, N-Koordinate. Lists coordinates for points A1 through M6.

Table with 3 columns: Nr., E-Koordinate, N-Koordinate. Lists coordinates for points G1 through M6.



Baubereich B

Zulässige Baumasse: 19'407 m³
Zulässige Gesamthöhe: 479.50 m ü. M. (29.0 m)
Gewachsener Boden: 450.50 m ü. M.

Baubereich C

Zulässige Baumasse: 19'500 m³
Zulässige Gesamthöhe: 480.25 m ü. M. (29.0 m)
Gewachsener Boden: 451.25 m ü. M.

Baubereich D

Zulässige Baumasse: 4'612 m³
Zulässige Gesamthöhe: 468.65 m ü. M. (17.4 m)
Gewachsener Boden: 451.25 m ü. M.

Baubereich F

Zulässige Baumasse: 8'368 m³
Zulässige Gesamthöhe: 467.90 m ü. M. (17.4 m)
Gewachsener Boden: 450.50 m ü. M.

Baubereich A

Zulässige Baumasse: 16'987 m³
Zulässige Gesamthöhe: 479.25 m ü. M. (29.0 m)
Gewachsener Boden: 450.25 m ü. M.

Baubereich G

Zulässige Baumasse: 6'572 m³
Zulässige Gesamthöhe: 466.90 m ü. M. (17.4 m)
Gewachsener Boden: 449.50 m ü. M.

Baubereich H

Zulässige Baumasse: 10'650 m³
Zulässige Gesamthöhe: 467.15 m ü. M. (17.4 m)
Gewachsener Boden: 449.75 m ü. M.

Baubereich I

Zulässige Baumasse: 6'601 m³
Zulässige Gesamthöhe: 467.65 m ü. M. (17.4 m)
Gewachsener Boden: 450.25 m ü. M.

Baubereich K

Zulässige Baumasse: 8'252 m³
Zulässige Gesamthöhe: 467.65 m ü. M. (17.4 m)
Gewachsener Boden: 450.25 m ü. M.

Baubereich E

Zulässige Baumasse: 7'570 m³
Zulässige Gesamthöhe: 458.00 m ü. M. (7.0 m)
Gewachsener Boden: 451.00 m ü. M.

Baubereich M

Zulässige Baumasse: 8'973 m³
Zulässige Gesamthöhe: 468.15 m ü. M. (17.4 m)
Gewachsener Boden: 450.75 m ü. M.

Baubereich L

Zulässige Baumasse: 10'581 m³
Zulässige Gesamthöhe: 467.90 m ü. M. (17.4 m)
Gewachsener Boden: 450.50 m ü. M.

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.
Grundlagedaten
Vermessungsamt Stadt Winterthur vom 24.11.2016
Richtprojekt: Architektenkollektiv und Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten vom 15.1.2019

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.