



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 19-0013

Kontakt: Ute Sakmann, Gebietsbetreuung Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 37, www.are.zh.ch

Stadtkanzlei Winterthur

SR-Sitzung vom: 20.03.2019

IGEKO-Nr.: 52.18.625

Nr. 0013 / 19

Eingang: 13. März 2019

inkl. Original-Passiers

Original an:

Kopie an:

vom 11. März 2019

<input type="checkbox"/> DKD	<input type="checkbox"/> DSS	<input type="checkbox"/> DKD	<input type="checkbox"/> DSS
<input type="checkbox"/> DFI	<input type="checkbox"/> DSO	<input type="checkbox"/> DFI	<input type="checkbox"/> DSO
<input type="checkbox"/> Bau	<input type="checkbox"/> DTB	<input checked="" type="checkbox"/> Bau	<input type="checkbox"/> DTB
<input type="checkbox"/> DSU	<input checked="" type="checkbox"/> SR	<input type="checkbox"/> DSU	<input type="checkbox"/> SR
<input type="checkbox"/> SK		<input type="checkbox"/> SK	

1/3

Privater Gestaltungsplan «Joy» – Genehmigung

Gemeinde Stadt Winterthur

Lage Sulzerallee, Kat.-Nr. 2/16656

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften vom 15. Mai 2018
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 14. Mai 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Gestaltungsplan «Joy» liefert einen weiteren Baustein in der neuen Zentrumszone Neuhegi. An einem speziellen Ort an der Kreuzung zwischen Seenerstrasse und Sulzerallee, die aufgrund ihrer unterschiedlichen Höhenlage durch eine Erschliessungsschleife verbunden sind, ist die Erstellung eines 6-geschossigen Punktgebäudes vorgesehen. Gemäss dem Richtprojekt von dominic schmid architektur, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, sollen durchgehend 2.5 Zimmer-Wohnungen erstellt werden. Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Dieses Konzept soll vor allem junge, berufstätige Menschen ansprechen.

Zustimmung Der Grosse Gemeinderat stimmte mit Beschluss vom 5. November 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Joy» zu. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2018 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage. Gemäss Rechtskraftbescheinigung wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

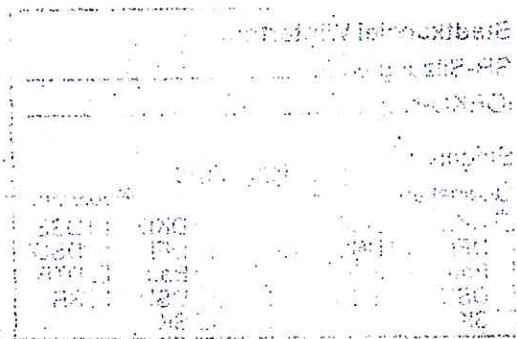
Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Für den vorliegenden Gestaltungsplan ist der Ergänzungsplan Neuhegi-Grüze, bestehend aus den Plänen «Nutzung» sowie «Erschliessung und Freiraum» mit den zugehörigen Bestimmungen massgebend. Die Inhalte des Ergänzungsplans betreffen den Ausschluss von stark verkehrserzeugenden Nutzungen, die städtebauliche Ausrichtung von Bauten und Anlagen am bestehenden orthogonalen Raster sowie Vorgaben bezüglich der Gestaltung der Sulzerallee.



Der Gestaltungsplan hält sich an die Vorgaben des Ergänzungsplans und zeigt ein überzeugendes Richtprojekt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Als Zweck des Gestaltungsplans werden u.a. formuliert, dass eine angemessene Dichte, eine besonders gute städtebauliche und architektonische Gestaltung, die Sicherung publikumsorientierter bzw. gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie eine lärmoptimierte Anordnung der Wohnungen sowie die Erschliessung geregelt werden sollen. Diese Punkte wurden in den Bestimmungen entsprechend fixiert.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 2. November 2017 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

Der Antrag der Fachstelle Lärmschutz, wonach das Vorprojekt bezüglich der Lärmoptimierung zu überarbeiten sei, wurde berücksichtigt. Im Rahmen einer Besprechung zwischen den Architekten, den Planern, Vertretern der Stadt, des ARE und der Fachstelle Lärmschutz wurden Lösungsmöglichkeiten erörtert. Art. 8 der Vorschriften wurde dahingehend ergänzt, dass das Gebäude einen Belichtungs- und Belüftungshof aufweisen muss, welcher die zweiseitige Belüftung der lärmbelasteten Wohnungen ermöglicht. Die Dimensionierung des Hofes bzw. der Höfe richtet sich nach den Vorgaben der Fachstelle Lärmschutz.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Joy», welchem der Grosse Gemeinderat mit Beschluss vom 5. November 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'400.-- (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen.



nen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Stadt Winterthur wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Stadt Winterthur (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Vermessungsamt Winterthur, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur
- AREX Immobilien AG, Bahnhofstrasse 128, 9244 Niederuzwil, (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 12. MRZ. 2019

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug



Protokollauszug vom

5. November 2018

GGR-Nr. 2018.79

Kommunale Nutzungsplanung: Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Joy»

Der Grosse Gemeinderat hat an seiner Sitzung
vom 5. November 2018 beschlossen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Joy» wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird eingeladen, für den privaten Gestaltungsplan die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen sowie den Genehmigungsentscheid zusammen mit dem Beschluss gemäss Ziffer 1 aufzulegen (Rekursfrist). Der Stadtrat bestimmt gestützt auf Art. 77 BZO den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Für den Grossen Gemeinderat
Der Ratsschreiber:

M. Bernhard

Mitteilung an:
- Dept. Bau, Finanzkontrolle, Bezirksrat.

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

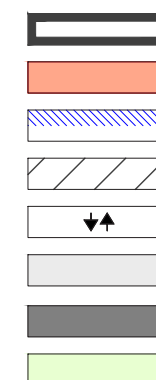
Datum: 11. März 2019

Unterschrift:

BDV Nr. 0013/19

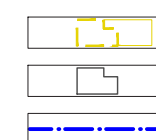


Festlegungen



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	



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: 11. 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 Abschiessvorrichtung mehrheitlich im Erdgeschoss, für Besucher und Kunden witterungsgeschützt und an gut zugänglicher Lage zu erstellen.

² Sämtliche Fussgängererschliessungen sind barrierefrei zu realisieren.

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

IV. **Umgebung**

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**

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.

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.

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

VI. **Schlussbestimmung**

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

AREX Immobilien AG
Wyfonsa Immobilien und
Verwaltungen AG

Planungsbericht

14. Mai 2018

Privater Gestaltungsplan Joy

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Situation	3
1.2	Planungsgegenstand	3
2	Grundlagen	7
2.1	Bau- und Zonenordnung	7
3	Erläuterungen	10
3.1	Allgemeines	10
3.2	Bebauung	10
3.3	Erschliessung	13
3.4	Umgebung	14
3.5	Umwelt	14
3.6	Schlussbestimmungen	16
4	Nachweise	17
4.1	Belastete Standorte	17
4.2	Naturgefahren	18
4.3	Gewässerschutzbereich	18
5	Mitwirkung	19
5.1	Öffentliche Auflage	19
5.2	Kantonale Vorprüfung	19
	Anhang	22
A1	Nachweis Autoabstellplätze	23
A2	Nachweis Veloabstellplätze	24
A3	Nachweis Gebäudeeinschnitte	25
	Beilage	26
	Impressum	27

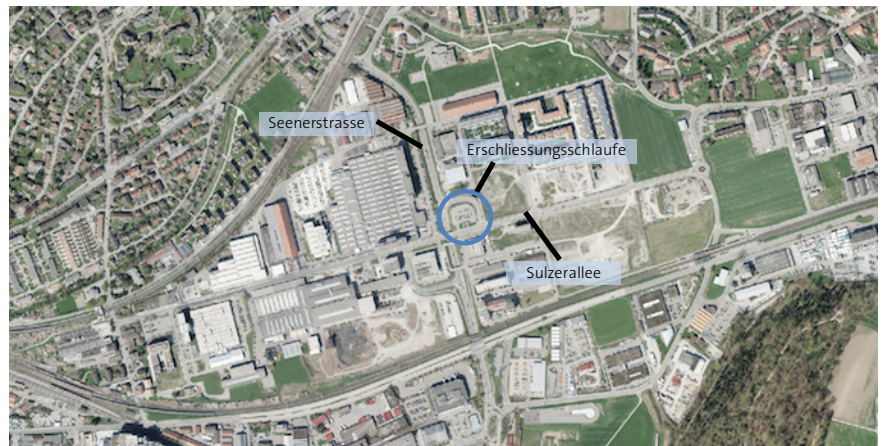
1 Ausgangslage

1.1 Situation

Abb. 1 Ausschnitt Luftbild Stadt Winterthur 2013, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)

1.1.1 Planungsgegenstand

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Neuhegi und umfasst das Grundstück Nr. 2/16'656. Es wird gesamthaft von Strassen umschlossen. Im Süden führt die Sulzerallee und im Osten die Seenerstrasse vorbei. Auf den übrigen Seiten wird das Areal von der Erschliessungsschleife umgrenzt, welche die beiden Strassen verbindet.



1.1.2 Anlass

Die Arex Immobilien AG und die Wyfonsa Immobilien und Verwaltungen AG haben sich zum Ziel gesetzt, das heute als Parkplatz genutzte Grundstück mit einem städtebaulich attraktiven Gebäude zu bebauen. Die Zentrumszone Z3 erlaubt nach Regelbauweise ein dreigeschossiges Gebäude mit Attikageschoss. Für eine Arealüberbauung ist die Fläche zu klein. Damit demnach eine sechsgeschossige Bauweise wie auf den umliegenden Grundstücken möglich wird, ist ein Gestaltungsplan notwendig.

1.2 Planungsgegenstand

1.2.1 Architektonisches Konzept

Die architektonische Form des Neubaus wird von der speziellen Form der Parzelle und den festgesetzten Baulinien geprägt. Die Architekten schlagen ein nach allen Seiten orientiertes Gebäude vor. Die sechsgeschossigen Fassaden sind in senkrechter und waagrechter Ausrichtung gegliedert. Das ganze Volumen respektive deren Grundform wird stark von den direkt angrenzenden Verkehrsflächen geformt.

In Grundriss und Schnitt entwickelt das Gebäude ein zentrales Herz, welches die vertikale und horizontale Erschliessung enthält. In diesen sind zum ei-

nen Aufzüge und Treppen untergebracht, zum anderen werden sie für Innenhöfe genutzt, welche die grosszügige Breite des Gebäudes mit natürlichem Licht durchfluten. Dieses fällt durch das Dachgeschoss in die unteren Wohngeschosse und belichtet den Korridor sowie einen Teil der einzelnen Wohnungen.

Das Gebäude «Joy» verfügt über rund 48 Wohnungen. Das entspricht zwölf Wohnungen pro Geschoss. Vorgesehen sind durchgehend 2.5-Zimmer Wohnungen.

Abb. 2 Situation, dominic schmid architektur, Winterthur, Stand 30.01.2018 (ohne Masstab)

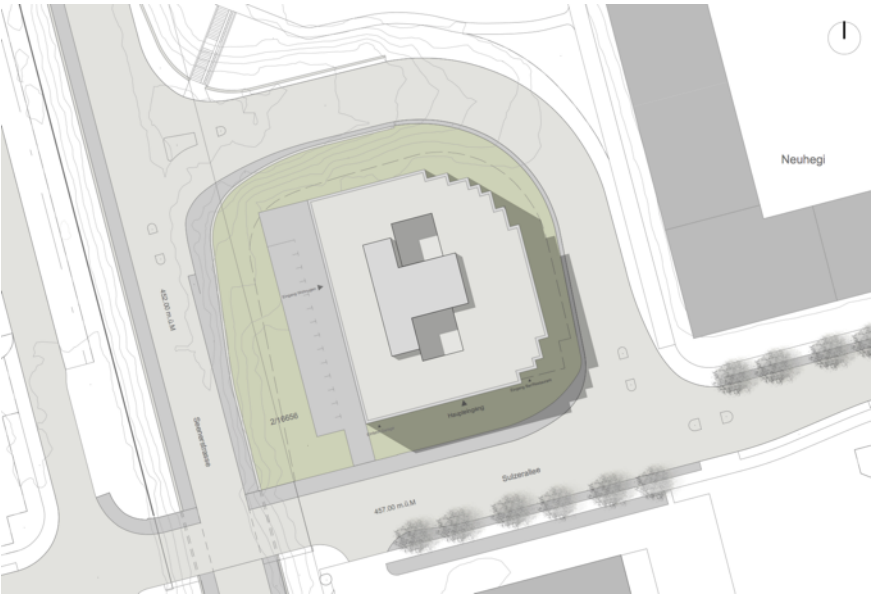


Abb. 3 Fassade Süd, dominic schmid architektur, Winterthur, Stand 31.08.2015 (ohne Masstab)



1.2.2 Nutzungskonzept

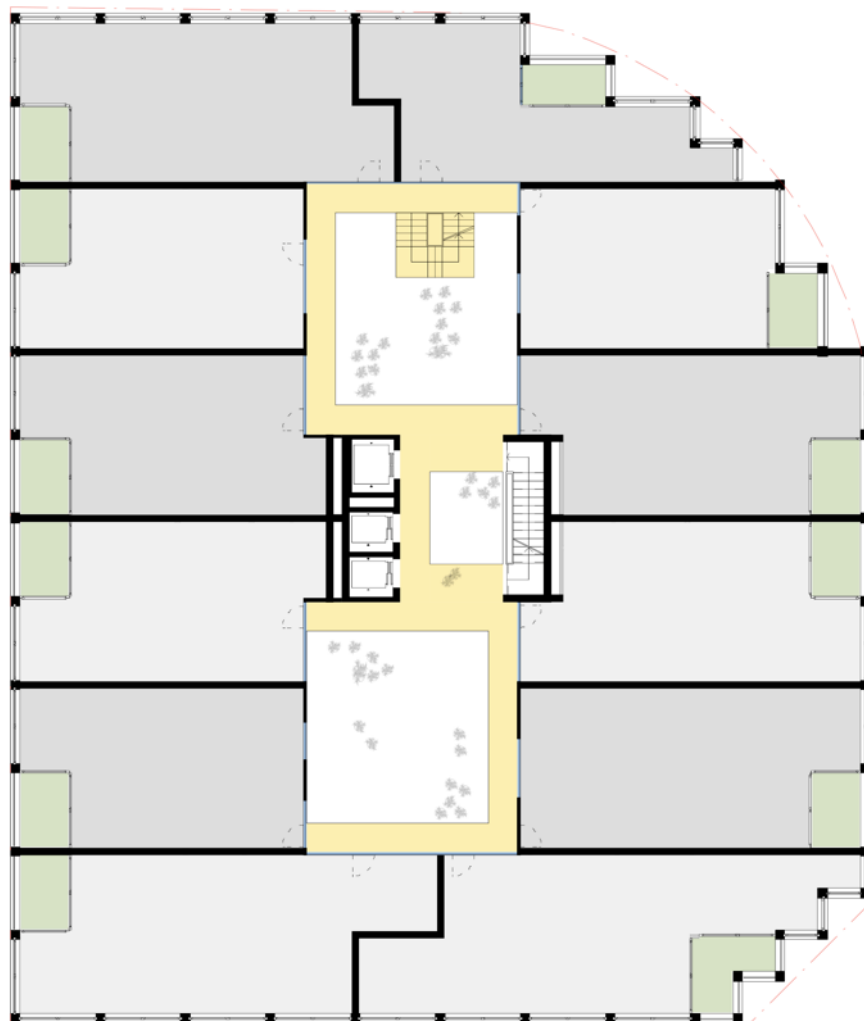
Zielpublikum sind in erster Linie berufstätige, junge Menschen, die ihre Freizeit geniessen möchten. So bietet das Konzept «Joy» Dienstleistungen aller Art, die das Leben vereinfachen. Dies können beispielsweise Verpflegungsmöglichkeiten oder Freizeitbeschäftigungen im Haus sein.

Alle Wohnungen entwickeln sich in Ost- und West-Ausrichtung und weisen eine ähnliche Raumstruktur auf. Im Mittelpunkt steht sowohl die Funktionalität der Einteilung als auch das offene Konzept mit grosszügigen und klaren Raumfolgen. Jede Wohnung profitiert von einer 2 m tiefen Loggia, welche zusätzlich eine akustische Distanz zu den Strassen herstellt.

Der Bau bietet generell öffentliche und private Nutzungen an: öffentliche Nutzung im Erd- sowie Zwischengeschoss, gemischte Nutzung im Dachgeschoss und private Nutzung in den dazwischenliegenden Wohngeschossen.

Das Erdgeschoss ist ausschliesslich für Gewerbe vorgesehen: Geschäfte, Cafés, Restaurants und ein Fitnesszentrum beleben die Räumlichkeiten. Das ebenfalls öffentlich genutzte Zwischengeschoss soll vom Erdgeschoss aus durch eine zentrale, monumentale Treppe erschlossen werden. Es sind eine Bibliothek mit einem öffentlichen Lesesaal, Büros, Verwaltungs- sowie Wellnessräume vorgesehen. Ein gemischt genutztes Dachgeschoss soll über eine grossflächige Terrasse, für welche unterschiedliche Verwendungen angedacht sind – ein Bad, eine Lounge-Bar sowie mehrere urbane Kleingärten sind hier geplant.

Abb. 4 Schematischer Grundriss, 2. – 5. Obergeschoss, dominic schmid architektur, Winterthur, Stand 30.01.2018 (ohne Massstab)



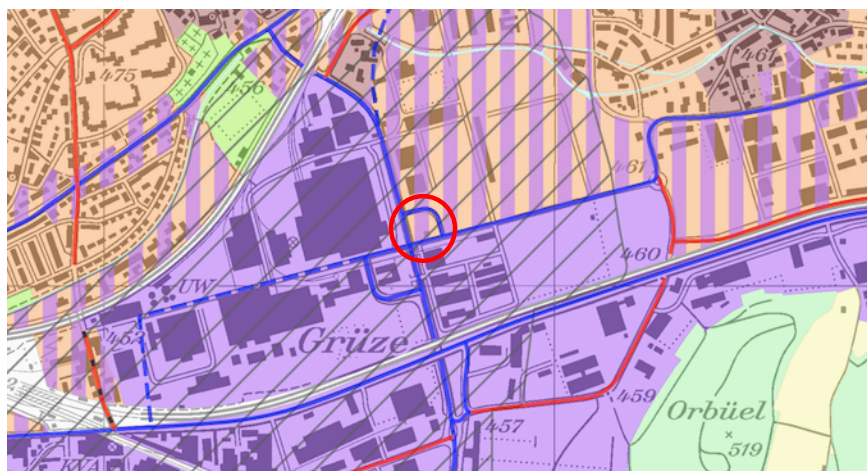
2 Grundlagen

2.1 Bau- und Zonenordnung

Abb. 5 Ausschnitt Richtplan – Teil Strassen, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)

2.1.1 Kommunaler Richtplan

Das Planungsgebiet ist als Gebiet für Wohnen und Arbeiten mit Zentrumsfunktion festgelegt. Die Strassen und Verbindungen (Radroute, Fuss- und Wanderweg, Buslinien) sind bereits bestehend. Änderungen oder Ergänzungen sind für das Planungsgebiet keine vorgesehen.



2.1.2 Zonenplan

Das Planungsgebiet, wie auch das östlich und nördlich angrenzende Gebiet ist der dreigeschossigen Zentrumszone 3 (Z3) zugewiesen. Die westlich und südlich angrenzenden Gebiete liegen in der Industriezone 2 (I2).

Abb. 6 Ausschnitt Zonenplan, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)

- Zentrumszone 3 (Z3)
- Industriezone 2 (I2)



Innerhalb des Planungsgebiets sind Verkehrsbaulinien festgesetzt. Gemäss Art. 47 BZO sind Gebäude auf diese Verkehrsbaulinien zu stellen. Es gelten folgende Grundmasse für das Planungsgebiet.

Tab. 1 Grundmasse gem. Art. 46 BZO und § 279 PBG

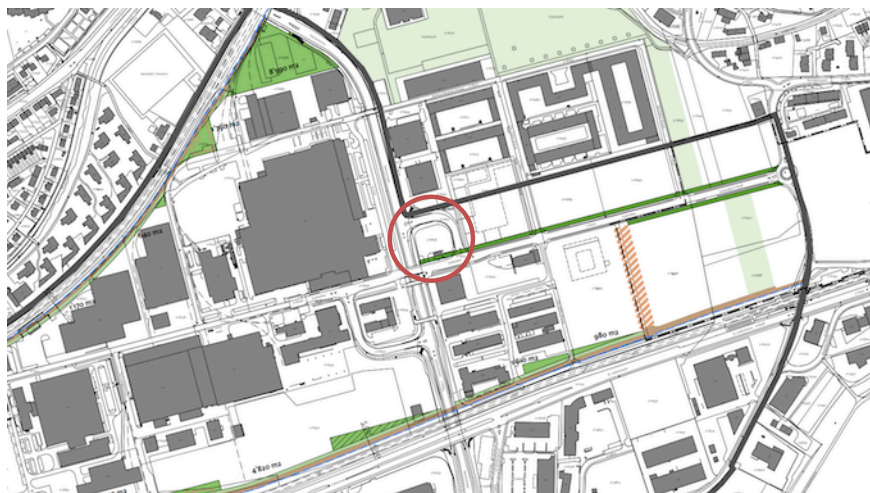
	Zentrumszone 3 (Z3)
a) Vollgeschosse	3
b) Dachgeschosse	
– unter Schrägdächern	2
– über Flachdächern	1
c) Anrechenbare Untergeschosse	1
d) Freiflächenziffer	20 % ¹
e) Ausnützungsziffer	–
Gebäudehöhe (§ 279 PBG)	1.5 m + 3 x 4 m = 13.5 m

2.1.3 Ergänzungsplan

Neuhegi-Grüze

Der Ergänzungsplan Neuhegi-Grüze besteht aus den Plänen «Nutzung» und «Erschliessung und Freiraum» sowie den zugehörigen Bestimmungen. Der Grosse Gemeinderat hat diesem Ergänzungsplan am 24. Februar 2014 zugestimmt. Die Genehmigung durch den Kanton erfolgte am 14. Dezember 2014.

Abb. 7 Ausschnitt Ergänzungsplan «Neuhegi-Grüze», Teil Erschliessung und Freiraum, Stand 25. September 2013 (ohne Massstab)



¹ Aufgrund einer Dienstbarkeit (im Zusammenhang mit dem Eulachpark) ist lediglich eine Freiflächenziffer von 10 % erforderlich

Gemäss dem Ergänzungsplan sind für die Nutzung folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Stark verkehrserzeugende Nutzungen sind nicht zulässig;
- Bauten und Anlagen haben sich am bestehenden orthogonalen Raster auszurichten;
- Vorgaben bezüglich Gestaltung der Sulzer-Allee (vgl. den nachfolgend aufgeführten Art. 6) sind zu beachten.

Bezüglich der Gestaltung ist Folgendes festgehalten:

Art. 6 Gestaltung Sulzerallee in Zentrumszonen

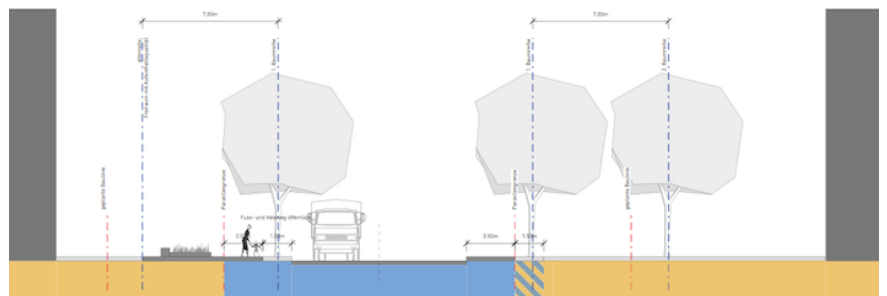
¹ Wo nicht bis an die Baulinie der Sulzerallee gebaut wird, ist in Zentrumszonen sofern möglich im Abstand von 7 m zu den bestehenden Strassenbäumen eine zweite Baumreihe zu pflanzen.

² Die Baumreihe ist im gleichen Raster sowie mit denselben Baumarten wie die bestehenden anzulegen. Mindestens zwei Drittel der möglichen Bäume sind zu pflanzen.

³ Alternativ zur zweiten Baumreihe kann ein hochwertiger Freiraum gestaltet werden.

Der Nachfolgende Regelquerschnitt für die Sulzerallee zeigt auf, wie die Gestaltung in Zentrumszonen mit einer zweiten Baumreihe respektive einer alternativen hochwertigen Gestaltung angedacht wird:

Abb. 8 Grafik zu Art. 6 Ergänzungsplan «Neuhegi-Grüze», Teil Erschliessung und Freiraum, Stand 25. September 2013 (ohne Massstab)



Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV

Gemäss dem Ergänzungsplan gelten für das Planungsgebiet die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe 3 (ESIII). Es sind in der Nacht 55 dB und am Tag 65 dB einzuhalten.

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst eine Fläche von rund 2'970 m². Der Geltungsbereich wird im Situationsplan parzellenscharf definiert.

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den Vorschriften. Er wird vom Grossen Gemeinderat festgesetzt und vom Kanton genehmigt. Er ist grundeigentümerverbindlich.

Der vorliegende Bericht hat wegleitenden Charakter und ist somit nicht rechtsverbindlich. Er erläutert die Planung.

3.1.2 Ergänzendes Recht

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur sowie das übergeordnete Recht bilden die Grundlage des Gestaltungsplans. In den Vorschriften werden Präzisierungen und Abweichungen zur BZO festgelegt.

Mit einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden per 1. März 2017 die Baubegriffe gemäss IVHB harmonisiert. In der BZO der Stadt Winterthur wurde die Harmonisierung noch nicht vollzogen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben im Rahmen des privaten Gestaltungsplans «Joy» ist demnach die bis am 28. Februar 2017 rechtskräftige Fassung des PBG beizuziehen.

3.2 Bebauung

3.2.1 Baufeld

Die Ausdehnung des Baufeldes richtet sich nach den Verkehrsbaulinien. Gemäss Art. 47 BZO sind Gebäude in den Zentrumszonen auf die bestehenden und vorgesehenen Verkehrsbaulinien zu stellen. Der Gestaltungsplan erlaubt Abweichungen gegen innen. Kleinere Abweichungen und Rücksprünge sind zulässig.

Die Hauptzugänge des Gebäudes sollen im Bereich des Knotens Sulzerallee / Erschliessungsschleife realisiert werden. Dies verdeutlicht die Wichtigkeit der Sulzerallee und schafft eine Verbindung zur Bebauung «Roy» welche unmittelbar östlich angrenzt.

3.2.2 Masse

Geschosse

Gemäss Art. 46 BZO sind im Planungsgebiet drei Vollgeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss sowie ein anrechenbares Dachgeschoss über Flachdach zulässig.

Entgegen der Regelbauweise wird die Höhe an die östlich angrenzende Bebauung «Roy» und die westliche Industriebaute angeglichen. Die Bebauung

«Roy» weist 5, die Industriebauten der Burckhardt Compression bis zu 8 Vollgeschosse auf. Der Gestaltungsplan Joy liegt mit 6 Vollgeschossen innerhalb dieses Bereichs. Ein vollwertiges Attika ist nicht mehr zulässig. Durch die Angleichung der Höhe wird ein attraktives und der künftigen Nutzung entsprechendes städtisches Erscheinungsbild geschaffen.

Im Projekt ist vorgesehen, die Dachfläche mit einer Bar, Solarium, Sauna, Aussensitzplätzen etc. attraktiv zu nutzen. Diese Nutzungen schaffen einen hohen Mehr- und Erlebniswert für die Bewohner und Besucher. Um diese attraktive Nutzung zu realisieren, ist ein stark reduziertes Attikageschoss notwendig. Damit das Gebäude nicht höher als die 6 Vollgeschosse in Erscheinung tritt, ist das Dachgeschoss als Dachstuhl zu gestalten und muss von der Fassade zurückversetzt realisiert werden.

Anrechenbare Untergeschosse sind grundsätzlich ausgeschlossen. Beim Erdgeschoss soll kein Höhenversatz zwischen der Sulzerallee und dem Erdgeschoss geschaffen werden. Das Erdgeschoss darf nur geringfügig in das gewachsene Terrain eingebunden werden.

Gebäudehöhe

Mit dem Gestaltungsplan wird eine Gebäudehöhe analog der Bebauung Roy von 21 m ermöglicht. Dies entspricht einer Höhenkote von rund 477.70 m ü. M. Durch diese Gebäudehöhe wird ermöglicht, dass das EG eine Höhe von rund 4.5 m (publikumsorientierte Nutzungen) und die restlichen Geschosse jeweils eine Höhe von 3.5 m (Wohnnutzungen) aufweisen können.

3.2.3 Nutzung

Die in einer Zentrumszone zulässigen Nutzungen sind in § 51 PBG festgesetzt. Die Zentrumszone dient unter anderem der Entwicklung von Stadtzentren. Ausser dem Wohnen umfasst dies auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie mässig störendes Gewerbe.

Die zulässige Nutzung wird im vorliegenden Gestaltungsplan eingegrenzt. Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss sind nur publikumsorientierte und/oder gewerbliche Nutzungen zulässig. Diese Nutzungen sollen neben den angestrebten Kleinwohnungen zur Belebung entlang der Sulzerallee beitragen und als Gemeinschaftsräume für die Bewohner dienen.

3.2.4 Gestaltung

Dachform

Innerhalb des Planungsgebiets sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Dadurch passt sich der Baukörper an die neue östliche Bebauung an und widerspiegelt auch den städtischen Charakter. Flachdächer sind zudem zu begrünen, was auch Art. 74a der BZO entspricht. Eine solche Begrünung ist auch zu realisieren, wenn die Dachflächen für Solaranlagen genutzt werden.

Orthogonalität

Das Quartier Neuhegi ist geprägt von einer streng orthogonalen Bebauungsstruktur. Dieses orthogonale Raster verleiht dem Quartier seine eigene Identität und stärkt dabei zugleich den urbanen Charakter. In der Planungszone Neuhegi-Grüze wird geregelt, dass Hochbauten, Aussenanlagen und Plätze sich diesem orthogonalen Raster einzuordnen haben. Das Projekt nimmt diesen Ansatz bis zur Fassadengliederung auf.

3.2.5 Gebäudeeinschnitte

Zur Lärmoptimierung des Grundrisses ist ein Belichtungs- und Belüftungshof innerhalb des Baukörpers notwendig. Damit wird zudem auch eine zusätzliche Tageslichtquelle geschaffen, was die Wohnqualität steigert. Die Gestaltungsplanvorschriften verlangen in Art. 8, vom grundsätzlich zulässigen Bauvolumen müssten mindestens 2'700 m³ für eine ausreichende Belichtung des Baukörpers für Atrien oder Innenhöfe und Rücksprünge gegenüber den Verkehrsbaulinien vorgesehen werden. Die Vorgaben der Fachstelle Lärmschutz zur Dimensionierung sind unter folgendem Link zu finden: www.laerm.zh.ch/atrien. Die Minimalfläche eines Atriums richtet sich dabei nach der Geschossigkeit des Gebäudes. Sie muss über die ganze Höhe eingehalten werden und darf nicht durch Plattformen, Überdachungen oder andere Hindernisse verstellt werden.

Eine geschlossene Gebäudefront entlang der Verkehrsbaulinie soll vermieden werden. Die dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Studie von Dominik Schmid Architektur sieht aus gestalterischen Gründen sowie im Interesse einer möglichst guten Belichtung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsräumen Loggien und Rücksprünge gegenüber den Verkehrsbaulinien vor.

Die 2'700 m³ Gebäudeeinschnitt entsprechen rund 9 % der maximal möglichen Baumasse (ohne Dachstuhl):

- Grundfläche des Baufeldes: 1'397 m²
- Max. Gebäudehöhe: 21 m
- Entspricht einem max. Volumen von: 29'338 m³

Im Anhang A3 ist eine Variante skizziert, wie die Gestaltungsplanvorschrift von Art. 8 eingehalten werden kann.

3.3 Erschliessung

Abb. 9 Zu- und Wegfahrt ab der Sulzer-Allee, sich auf Fassade West, dominic schmid architektur, Winterthur, Stand 31.08.2015 (ohne Massstab)

3.3.1 Motorisierter Verkehr

Zu- und Wegfahrt

Das Planungsgebiet wird über die Sulzerallee erschlossen. Die Erschliessung wird im Bereich der bereits heute bestehenden Zu- und Wegfahrt realisiert.



Parkierung

Die Berechnung nach bisheriger Praxis beruht gemäss Dienstanweisung vom 2. Februar 2011 (SR.08.344-4) auf der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs.

Gemäss einer Grobabschätzung anhand des vorliegenden Konzeptes werden zwischen 49 und 56 Abstellplätze benötigt (vgl. Anhang A1). Gemäss Projekt können in einer unterirdischen Sammelgarage pro Untergeschoss rund 27 Autoabstellplätze realisiert werden. Mit zwei Untergeschossen ist es somit möglich, eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen zur Verfügung zu stellen.

Die Zufahrt der vorgesehenen Sammelgarage wird in das Gebäude parallel zur Seenerstrasse integriert. Zudem können weitere Abstellplätze im Bereich der privaten Verkehrsfläche realisiert werden. Diese oberirdischen Abstellplätze können jedoch nur zeitlich begrenzt gesichert werden. Im Falle eines Ausbaus der Seenerstrasse fallen sie weg. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Stadtteil bis dann soweit entwickelt hat, dass diese Kundenparkplätze durch hohe LV- und ÖV-Frequenzen kompensiert werden können.

3.3.2 Langsamverkehr

Fussverkehr

Die Sulzerallee ist das Rückgrat des Quartiers und die Hauptbewegungsachse aller Verkehrsteilnehmenden. Damit diese attraktiv für den Langsamverkehr bleibt, sind die Wege hindernisfrei zu erstellen. Dies insbesondere auch im Hinblick auf publikumsorientierte Nutzungen.

Der Freiraum entlang der Sulzerallee ist somit attraktiv für die Öffentlichkeit zu gestalten. Die Gestaltung hat nach Angaben der Stadt nach einheitlichem Konzept für die ganze Strasse zu erfolgen.

Veloverkehr

Gemäss einem approximativen Nachweis (vgl. Anhang A2) sind für das vorliegende Konzept rund 124 Veloabstellplätze zu erstellen. Entsprechend dem Vorprojekt sind rund 70 Veloabstellplätze im Erdgeschoss an einer gut zugänglichen Lage vorgesehen. Gemäss SN VSS 640 065 sind Abstellplätze für das Kurzzeit- sowie Langzeitparkieren nötig. Kurzzeitparkieren ist Parkieren für eine Zeitdauer unter zwei Stunden. Diese Abstellplätze sind möglichst nahe an den Eingängen zu realisieren.

3.4 Umgebung

3.4.1 Freiraumgestaltung

Es ist ein qualitativ hochwertiger Aussenraum zu realisieren, welcher einheitlichen Grundsätzen folgt. Der Strassenraum, welcher für die Öffentlichkeit zugänglich ist, ist nach Angaben der Stadt zu gestalten.

3.4.2 Freiflächenziffer

Gemäss einer Dienstbarkeit, welche im Zusammenhang mit einer Landabtretung für den Eulachpark im Grundbuch angemerkt wurde, ist eine Freiflächenziffer von 10 % einzuhalten. Mit dem vorliegenden Konzept kann die geforderte Freiflächenziffer eingehalten werden.

Tab. 2 Approximativer Nachweis der Freiflächenziffer

Nutzung	Fläche
allgemeine Umgebungsfläche	800 m ²
massgebliche Grundstücksfläche	2'969 m ²
Freiflächenziffer	ca. 27 %

3.5 Umwelt

3.5.1 Energie

In einem Gestaltungsplan gelten energetisch erhöhte Anforderungen. Der Stadtrat strebt für den Klimaschutz und eine nachhaltige zukünftige Energieversorgung die 2000-Watt- und 1-Tonnen-CO₂-Gesellschaft an.

Gemäss Stadtratsbeschluss sind für alle Planungs- und Baubewilligungsverfahren, bei denen die Ausnützung gemäss Regelbauweise überschritten wird, der SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040), der Minergie-P-Standard oder mit dem Minergie-P-Standard vergleichbare Standards verbindlich.

Die Baufelder sind wärmetechnisch gemäss Energieplan² zu erschliessen. Nach aktuellem Stand ist das Gebiet für «ortsgebundene hochwertige Abwärme» vorgesehen. Entsprechend ist das Planungsgebiet an den Wärmeverbund der Kehrrechtverwertungsanlage (KVA) Winterthur anzuschliessen.

3.5.2 Lärmschutz

Das Gebiet ist der Zentrumszone 3 zugeteilt, für welche die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) gültig ist. Gemäss dem Ergänzungsplan und Informationen der Stadt sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) (Tag = 65 dB(A) / Nacht = 55 dB(A)) massgebend. Die Immissionsgrenzwerte werden gemäss der Lärmabschätzung von zehnder & kälin ag (vgl. Beilage) gegenüber der Sulzerallee und der Seenerstrasse überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu 2 dB.

Um lärmoptimierte Grundrisse erreichen zu können, wird die Verwendung eines Belichtungs- und Belüftungshofes vorgeschrieben (Art. 8). Damit können die Lärmbelastungen zumindest am Lüftungsfenster um 10 dB und mehr reduziert werden. Somit verfügt jede Wohnung über mindestens eine ruhige Fassade (in Abb. 10 grün dargestellt).

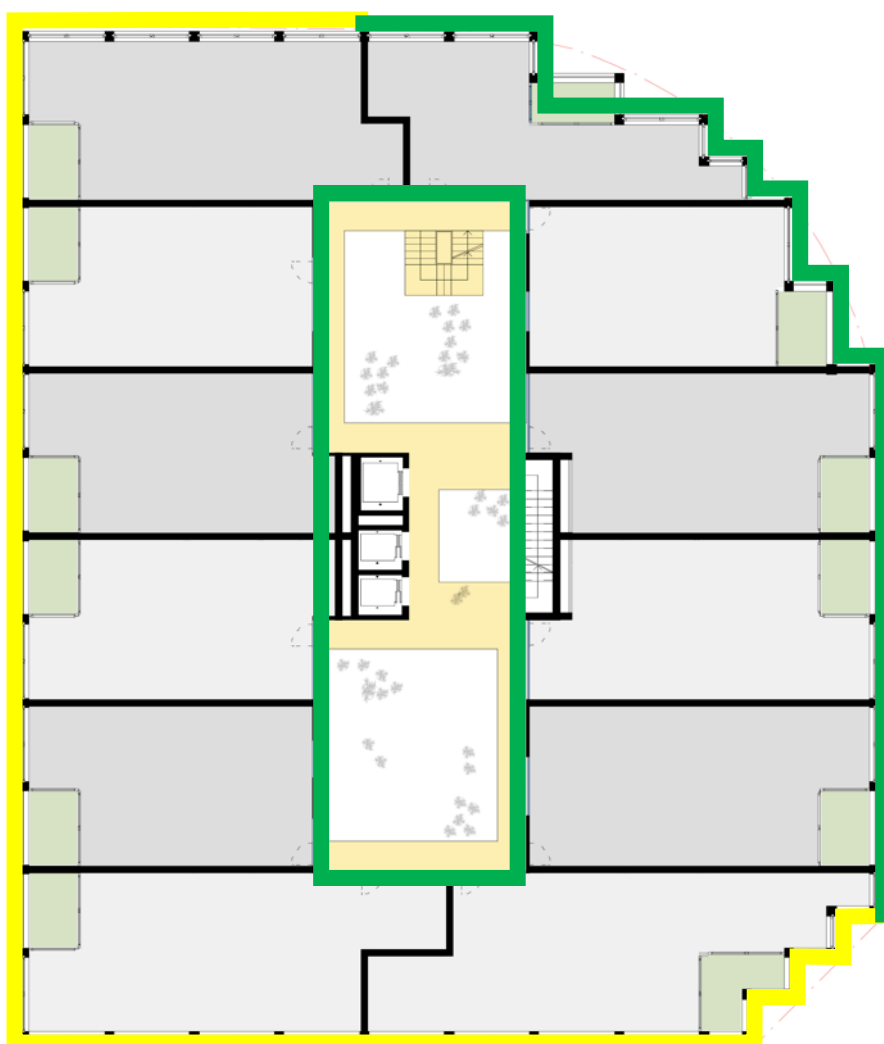
An den lärmbelasteten Fassaden können als Massnahmen z. B. geschlossene Brüstungen und Loggien verwendet werden. Die entsprechende Pegelminderung beträgt dadurch 3 dB. Dabei ist zu beachten, dass geschlossene Balkone und Loggien mindestens 2 m tief und 3 m breit sein, eine geschlossene Brüstung von 1 m Höhe und eine absorbierend ausgestattete Deckuntersicht aufweisen müssen.

Entsprechend dem vorliegenden Bebauungskonzept wurden diese Massnahmen eingehalten. So werden die Räume über die Loggien belüftet, so dass die massgeblichen Grenzwerte auch an diesen Fenstern eingehalten werden.

Zur Steigerung der Wohnqualität werden bei sämtlichen Loggien schallabsorbierende Materialien sowie eine geschlossene Brüstung vorgeschrieben. Dadurch kann auch gesichert werden, dass diese einheitlich gestaltet werden. Weitere Informationen zur Gestaltung der Loggien sind beispielsweise auch unter www.tba.zh.ch → Lärmvorsorge → Bauvorhaben → Lärmschutzmassnahmen einsehbar.

² Kommunalen Energieplan Winterthur, genehmigt am 21. November 2013

Abb. 10 Lärmschutzoptimierter Grundriss Regel-
 geschoss
 Gelb: IGW am LF eingehalten
 Grün: IGW eingehalten



3.5.3 Hochwasserschutz

Die Seenerstrasse und ein Teil des Erschliessungsbügels sind mit einer geringen bzw. Restgefahr durch Hochwasser belegt. Im Sinne der Vorsorge wird die Vorschrift erlassen, dass durch den Grundeigentümer bei Bedarf Massnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen sind.

3.6 Schlussbestimmungen

3.6.1 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der kantonalen Genehmigung in Kraft.

4 Nachweise

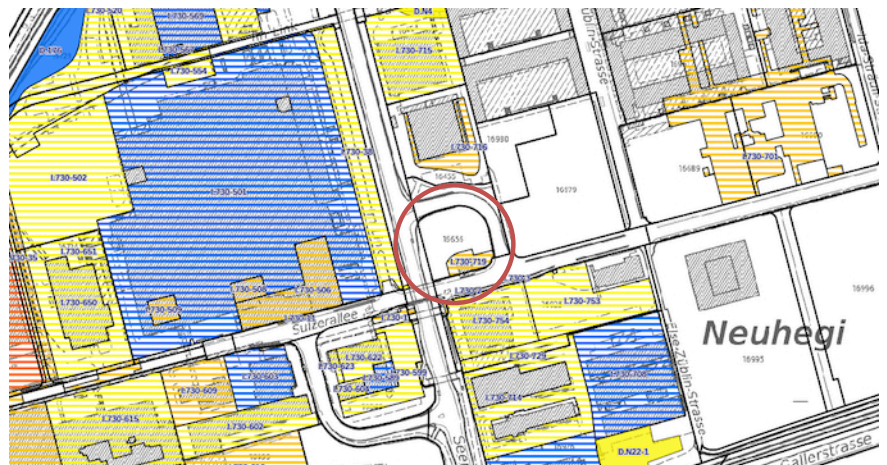
4.1 Belastete Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) zeigt Standorte, bei denen feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie mit Abfällen belastet sind. Gemäss diesem Kataster ist ein Teil des Planungsgebiets als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen beurteilt (Standort-Nr. 0230/I.0730–719). Der Standort wurde von der Baudirektion als belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt. Belastungen durch den Prozessstyp «Giessen» wurden mittels bereits erfolgter Untersuchungen nachgewiesen.

Damit einem Bauvorhaben auf einem belasteten Standort zugestimmt werden kann, muss die Bauherrschaft im Rahmen des Bewilligungsverfahrens darlegen, dass ihr Vorhaben in abfall- und altlastenrechtlicher Hinsicht korrekt ist. Bei einem Bauvorhaben an einem Ort, der im Kataster der belasteten Standorte (KbS) markiert ist, ist eine kantonale Bewilligung nötig. Zuständig dafür ist das AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft), Sektion Altlasten.

Ein Bereich entlang der Sulzerallee und der Seenerstrasse ist zugleich gemäss der Karte «Prüfperimeter für Bodenverschiebungen» (PBV) mit dem Belastungshinweis Verkehrsträger überlagert. Bei Altlastenverfahren pflichtigen Vorhaben entfällt das kommunale Bodenverschiebungsverfahren.

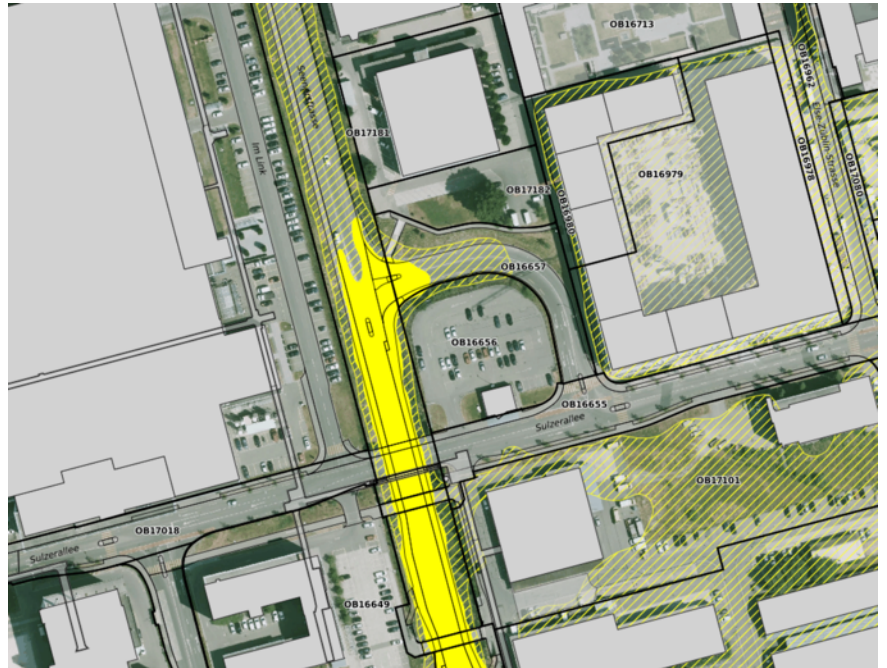
Abb. 11 Ausschnitt Kataster belasteter Standorte, maps.zh.ch, Stand Dez. 2014 (ohne Massstab)



4.2 Naturgefahren

Die westlich angrenzende Seenerstrasse und der Erschliessungsbügel sind mit einer geringen bzw. Rest- Gefährdung Hochwasser (Hinweisbereich) überlagert. Durch den Höhenversatz gegenüber dem Planungsgebiet, der beibehalten werden soll, hat dies keinen direkten Einfluss auf die vorgesehene Bebauung. Konkrete Massnahmen sind diesbezüglich im Gestaltungsplan keine vorzusehen.

Abb. 12 Ausschnitt Naturgefahrenkartierung, maps.zh.ch, 16.01.2018 (ohne Massstab)



4.3 Gewässerschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt vollumfänglich im Gewässerschutzbereich A₀ und damit nach Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer.

Nach Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:

- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen
- Grundwassernutzungen (z. B. zu Heiz- und Kühlzwecken)
- Freilegungen des Grundwasserspiegels
- Bohrungen

Ansonsten sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen betroffen. Im Planungsgebiet befinden sich zudem keine eingedolten oder offenen Bachläufe.

5 Mitwirkung

5.1 Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan « Joy » lag vom 11. September bis 9. November 2017 im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens öffentlich auf. Dabei gingen keine Einwendungen ein.

5.2 Kantonale Vorprüfung

5.2.1 Allgemeines

Der Gestaltungsplan « Joy » wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) am 6. September 2017 zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE nahm mit Schreiben vom 2. November 2017 Stellung.

5.2.2 Anträge

Es werden nur materielle Anträge erwähnt. Anträge und Hinweise, die lediglich redaktionelle Änderungen an Plan, Vorschriften und Planungsbericht zur Folge haben, sind nicht aufgeführt.

Antrag 1: Dachaufbaute

Für einen Gemeinschafts- oder Gewerberaum auf der Dachfläche wird ein maximales Volumen von 350 m² festgelegt, wobei die Dachaufbaute jeweils mindestens 8 m von der Fassade zurückzusetzen ist. Neben der Rückversetzung von der Fassade ist vor allem die Höhe der Dachaufbaute wesentlich. Es wird empfohlen, eine einfacher verständliche Festlegung zu wählen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es wird als nicht notwendig beurteilt, die Höhe der Dachaufbaute zu beschränken. Mit Art. 7 der Vorschriften kann eine unangepasste Lösung verhindert werden.

Antrag 2: Gebäudeeinschnitte

Gemäss Art. 8 werden für Innenhöhe und Gebäudeeinschnitte mindestens 2'700 m³ zur Belichtung und Belüftung vorgeschrieben. Die Regelung bezüglich der Gebäuderücksprünge sei zu hinterfragen, da diese lediglich punktuell und nicht an einer Stelle gesamthaft vorzusehen sind. Die Qualität der Architektur könne dadurch stark geschmälert werden. Statt einer minimalen Festlegung ist eine maximale Festlegung zu wählen, welche die maximale Länge und Tiefe der Rücksprünge definiert.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Durch die Anordnung eines Atriums oder eines Hofes im Innern des Baukörpers wird ein Grossteil des Volumens an dieser Stelle konsumiert werden müssen. Die gestalterische Qualität wird mit den Vorschriften zur Gestaltung im Gestaltungsplan ausreichend gesichert.

Antrag 3: Freiraumgestaltung

Es werde nicht ganz klar, wie die als «Freiraum halböffentlich bezeichnete Fläche gestaltet werden soll und aus welchen Gründen sie möglichst durchlässig realisiert werden soll. Aus städtebaulicher Sicht müsse der halböffentliche Grünbereich einen räumlichen Filter zwischen der Erschliessungsschleife, der Seenerstrasse und dem Gebäude darstellen. Es wird empfohlen, Gestaltungsprinzipien für den halböffentlichen Freiraum zu entwickeln, die Themen wie Sichtbeziehungen, Bepflanzung, die Erstellung von An- und Kleinbauten sowie mögliche Einfriedungen gegenüber der Erschliessungsschleife aufzugreifen. Diese Vorgaben seien mit dem Gestaltungsplan verbindlich zu sichern.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Erläuterungen im Planungsbericht wurden spezifiziert. Im Gestaltungsplan wird an sich eine besonders gute Qualität der Freiraumgestaltung verlangt. Durch das Mitspracherecht für die Stadt Winterthur bzw. mit den Vorgaben durch die Stadt kann in der Projektierung die Qualität der Freiraumgestaltung mitbestimmt werden, wodurch die öffentliche Hand über eine zusätzliche Möglichkeit zur Qualitätssicherung verfügt.

Antrag 4: Lärmschutz

Ein Lärmgutachten zeigt, dass die IGW um bis zu 2 dB überschritten werden. Das Nutzungskonzept zeichnet sich durch einen sehr hohen Wohnanteil an dieser stark lärmbelasteten Lage aus. Dabei wird mehr als die Hälfte der Wohnungen ausschliesslich gegen die beiden sehr lauten Strassen ausgerichtet. Die private Verkehrsfläche im Westen und die Einfahrt zur unterirdischen Sammelgarage könnten gemäss Grobabschätzung der Fachstelle Lärmschutz (FALS) ebenfalls zu Lärmproblemen mit Grenzwertüberschreitungen führen. Soll Wohnnutzung realisiert werden, muss somit neben dem Strassenlärm auch der Lärm, der durch die Parkierung und die Einfahrt zur Sammelgarage entsteht, berücksichtigt werden. Die Kleinwohnungen werden ausserdem einzig über Loggien gelüftet und verfügen über keine ruhige Fassade. Das Vorprojekt mit

der grossen Anzahl Wohnungen an dieser Lage ist somit nicht lärmoptimiert. Es ist im Gestaltungsplanverfahren mit einer Machbarkeitsstudie aufzuzeigen, wie die Wohnungen lärmoptimiert angeordnet werden können.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt. In Art. 8 der Bestimmungen wird die Erstellung lärmoptimierter Grundrisse beschrieben:

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 des Belichtungs- und Belüftungshofes richtet sich nach den Vorgaben der kantonalen Fachstelle Lärmschutz.

Begründung

Das Gebäude wurde unter Absprache mit der FALS lärmoptimiert. Mit dem Belichtungs- und Belüftungshof kann auch für die auf die lauten Strassen ausgerichteten Wohnungen eine ruhige Seite geschaffen werden und lärmtechnisch genügende wohngyienische Verhältnisse.

Antrag 5: Harmonisierung der Baubegriffe

Solange eine durch die Gemeinde harmonisierte BZO nicht rechtskräftig genehmigt ist, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes zu beurteilen. Es sei eine entsprechende Vorschrift aufzunehmen.

Entscheid

Der Antrag wird mit einer Ergänzung von Art. 1 Abs. 3 berücksichtigt:

³Wo 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.

Anhang

- A1 Approximativer Nachweis | Autoabstellplätze
- A2 Approximativer Nachweis | Veloabstellplätze
- A3 Approximativer Nachweis der Gebäudeeinschnitte



Die Berechnungsgrundlagen sind auf der Website des Amtes für Städtebau einzusehen:
[Link zu den Berechnungsgrundlagen](#)

Adresse:	Projekt-Nr.:	Archiv-Nr.:	Gesuchsteller:
----------	--------------	-------------	----------------

[Link zum ÖV-GütKlassenplan](#)

Güteklassse erkannt

Nutzung	m² mGF	Stützfläche	Zimmer	Bewohner / Beschäftigte		Besucher / Kunden	
				min.	max.	min.	max.
Wohnen	300,0			80	10%		
Verkaufsgeschäfte				150	30		
				200	70		
Gastbetriebe		90		40	6		
					10		
				7	2		
Büro, Dienstleistungen, Verwaltung, Gewerbe und Industrie (1)		1800		80	100		
				90	300		
				150	750		
Spezial- und weitere Nutzungen (4)				250	60		

*) Grenzbedarf: Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden

Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge (5)	Anzahl PP
- ...	

	Min	Max
Bewilligungsfähige Anzahl Parkplätze		
Bewilligungsfähige Anzahl Besucher-Pp	26	32
Bewilligungsfähige Anzahl Besucher-Pp	8	8
Bewilligungsfähige Anzahl Besucher-Pp	2	3
Bewilligungsfähige Anzahl Besucher-Pp (Wohnen)	13	13
Bewilligungsfähige Anzahl Kunden-Pp		
Bewilligungsfähige Anzahl Pp	49	56
Anzahl Parkplätze für Betriebsfahrzeuge		-

mGF: massgebliche Geschossfläche (= allen, dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räumen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, inkl. Erschliessung, Sanitärräume und Terrassen, exkl. Aussenwände)

Erläuterungen:
Hier sind Hinweise zur PP-Berechnung und der Flächenzuweisung anzubringen)

Unterschrift

A2 Nachweis Veloabstellplätze



Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze
Gemäss der Regelung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (1957)
Die Berechnungsgrundlagen sind auf der Website des Amt für Städtebau einzusehen:
[Link zu den Berechnungsgrundlagen](#)

Einlagefelder
Einlagefeld, fallweise Beurteilung gemäss Schweizer Norm 640.281)
Resultatfelder gemäss Dienstansweisung

Adresse: _____ Projekt-Nr.: _____ Geuchststeller: _____ Archiv-Nr.: _____

Einstufung		Stufe C (Stadt Winterthur)		Bedarfswerte				Minimaler Standardbedarf	
Nutzung	m ² mGF (1)	Stützplätze	Wegreisende	SchülerInnen	Bewohner / Beschäftigte		Besucher / Kunden		
					Min	Max	Min	Max	
Wohnen		300.0			40	95			
Verkaufsgeschäfte	- Lebensmittel				300	75			
	- keine Lebensmittel				300	300			
Gastbetriebe	- Restaurant, Café (3)		95.0						
	- publikumsorientiert (2)	180.0			300	500			
Büro, Dienstleistungen, Verwaltung, Gewerbe und Industrie	- nicht publikumsorientiert				300	600			
	- industrielle und gewerbliche Fabrikation				600				
Spezialnutzungen	- Bahnhöfe, ÖV-Haltestellen (3)								
	- Ausbildungssportplätze Unterstufe (3)								
	- Ausbildungssportplätze Mittel-/ Oberstufe (3)								
	- Ausbildungssportplätze Gymn./Hochschulen (3)								
	- weitere (z.B. Einkaufszentren) (4)								
	...	(4)							
	...	(4)							
	...	(4)							
	...	(4)							

Bewilligungsfähige Anzahl Parkplätze	
Bewilligungsfähige Anzahl Bewohner-Web-PP	95
Bewilligungsfähige Anzahl Beschäftigte-Velo-PP	6
Bewilligungsfähige Anzahl Kunden-Web-PP	23
Bewilligungsfähige Anzahl Velo-PP	124

Datum: _____ Unterschrift: _____

Erläuterungen:
(1) mGF = massgebliche Geschosfläche (alle dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräume und kleine Trennwände, exkl. Aussenwände)
(2) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
(3) Beschäftigte separat zu berechnen. Wenn Sie mit den Unterlagen nicht weiterkommen, empfehlen wir Ihnen den Bezug eines Verkehrsingenieurs/Verkehrspersonenplaners.
(4) individuelle Untersuchungen gemäss SN 640.055. Falls Unklarheiten bestehen, empfehlen wir Ihnen den Bezug eines Verkehrsingenieurs/Verkehrspersonenplaners.
Aufgrund der vorliegenden Tabelle kann kein Rechtsanspruch auf die Anzahl zulässige Parkplätze erhoben werden. Massgebend ist die jeweilige Berechnung im Baubewilligungsverfahren.

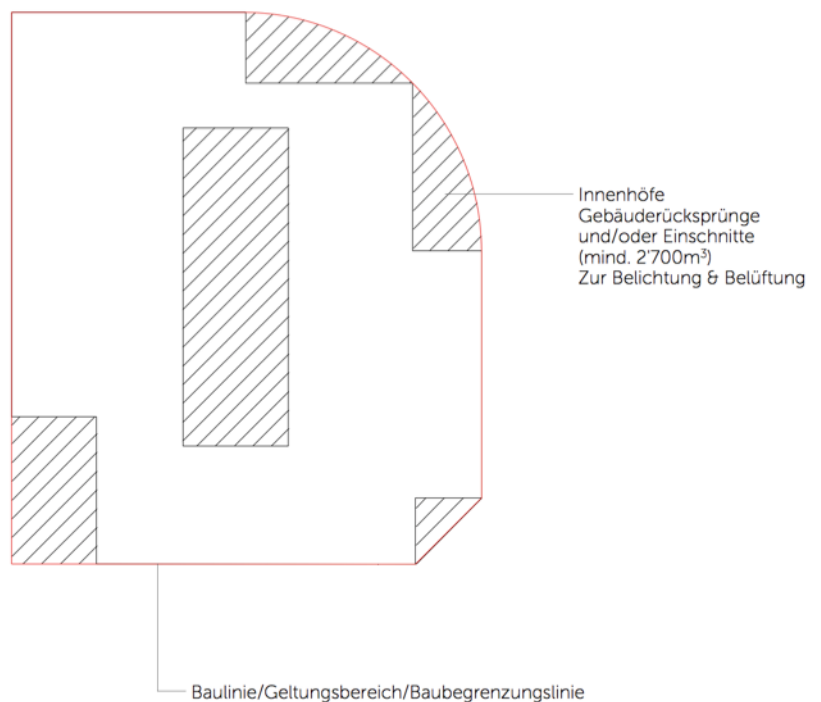
Erforderliche Abstellplätze für Zweiräder sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für leichte Zweiräder müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden. Wir empfehlen für Bewohner/innen und Beschäftigte gedeckte Abstellplätze auszuführen und mit einer zweckmässigen Sicherung gegen Diebstahl vorzusehen.

A3 Nachweis Gebäudeeinschnitte

dominic schmid
architektur

13120 Schema Skizze
Appartementhaus Joy

Anhang 3 (zu Art. 8 der Gestaltungsplanvorschriften)
04.05.2017
29.01.2018, ut



Beilage

AREX Immobilien AG|Wyfonsa Immobilien und Verwaltungen AG
Privater Gestaltungsplan Joy
Planungsbericht

B1 Abklärung Lärmimmissionen, zehnder & kälin ag,
Frauenfeld

Impressum

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

Dipl. Ing. FH SIA

Raumplaner FSU | REG A

Fachbearbeitung

Adrian Cadosch

BSc FHO in Raumplanung

Elio Pescatore

BSc FHO in Raumplanung

519.004|400|430|02|PB_A_180510.docx

Dominic Schmid GmbH
Architekturbüro
Herr Reto Schoch
Rychenbergstrasse 68
8400 Winterthur

Sachbearbeiter: Marcel A. Brügger
E-Mail: marcel.bruegger@zeka.ch

Frauenfeld, 20. Mai 2014

Aktennotiz

Planungszone Neuhegi, Projekt "JOY", Abklärung Lärmimmissionen

Sehr geehrter Herr Schoch

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage über zu erwartenden Lärmimmissionen auf der Parzelle Nr. 2/16656 im Gebiet Neuhegi. Zu den Resultaten der Schallausbreitungsberechnungen nehmen wir wie folgt Stellung.

1. Problemstellung

Die Parzelle Nr. 2/16'656 im Gebiet Neuhegi soll überbaut werden. Sie liegt östlich der Seenerstrasse und nördlich der Sulzerallee. Die Parzelle wird von der Zufahrtstrasse Nord zur Sulzerallee umschlossen. Das Gebiet ist in Beilage 1 gezeigt.

Da das Gebiet mit Strassenlärm vorbelastet ist, sind Vorabklärungen zu den Lärmimmissionen notwendig. Die Abklärungen sollen aufzeigen, wo Wohngebäude möglich sind und unter welchen Bedingungen lärmempfindliche Räume angeordnet werden können.

2. Rahmenbedingungen

Das Gebiet ist der Zentrumszone 3 zugeteilt, für welche die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ESIII) gültig ist. Gemäss den erhaltenen Informationen sind hier die Immissionsgrenzwerte IGW massgebend (Tagwert = 65 dB(A), Nachtwert 55 dB(A)).

Die Strassenlärmemissionswerte wurden uns vom Amt für Städtebau der Stadt Winterthur zur Verfügung gestellt. Die Emissionswerte der Seenerstrasse haben wir dem Strassenlärm-Informationssystem der Fachstelle Lärmschutz FALS des Kantons Zürich entnommen.

Da es sich bei den Strassenverkehrszahlen der Stadt Winterthur um Stichprobenzählungen handelt, haben wir diese Zahlen mit denjenigen des FALS näherungsweise normalisiert. Für die Berechnungen haben wir folgende Verkehrszahlen und Emissionswerte verwendet:

Strassenname	DTV [Fz/d]	Nwin+	Nt [Fz/h]	Nn [Fz/h]	it [%]	in [%]	Lre,t [dB(A)]	Lre,n [dB(A)]
Seenerstrasse (FALS)	15'115*	1'218+	877	146	6	5	79.0	70.9
Sulzerallee	9'430**	760+	547	85	10	8	78	69
Zufahrt Nord	1'812**	146+	105	16	10	8	71	57

+ Stichprobenzählungen Stadt Winterthur

* Aus Nt nach StL86+ hochgerechnet

** Aus Stichprobenzählung in Bezug auf Seenerstrasse normalisiert

Die Emissionswerte der massgebenden Strassen Seenerstrasse und Sulzerallee ist der Nachtwert weniger als 10 dB kleiner als der Tagwert, weshalb für die Schallausbreitungsberechnungen und die Beurteilung der Lärmimmissionen im fraglichen Gebiet der Nachtwert verwendet wird.

3. Resultate

Die Resultate der Berechnungen sind bildlich in Beilage 2 gezeigt. Die Zahlenwerte sind in der nachfolgenden Tabelle 1 zusammengefasst. Als massgebender Immissionsort wird das Stockwerk mit den höchsten Immissionspegeln angegeben.

Die Differenz der Immissionspegel zwischen EG und 3.OG betragen zwischen 0.5 und 1 dB.

Tabelle 1 Lärmimmissionswerte auf der Baulinie, Höhe 2.OG

Bezeichnung	Immissionspegel		Immissionsgrenzwert	
	Lr		IGW	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Fenster Süd 1 2.OG	66.1	57.1	65	55
Fenster Süd 2 2.OG	65.9	56.6	65	55
Fenster Ost 1 2.OG	65.4	56.0	65	55
Fenster Ost 2 2.OG	63.2	53.0	65	55
Fenster Nord 1 2.OG	62.9	53.1	65	55
Fenster Nord 2 2.OG	64.1	55.0	65	55
Fenster West 1 2.OG	64.6	55.8	65	55
Fenster West 2 2.OG	66.0	57.2	65	55
Fenster Ost-Süd 2.OG	64.7	55.0	65	55

 IGW überschritten

4. Beurteilung

Die in Tabelle 1 hellrot markierten Orte zeigen die Punkte, in denen die IGW überschritten sind. In Beilage 2 ist dies das dunkelgrün markierte Gebiet. Die IGW-Überschreitung betrifft alle Stockwerke von EG ÷ 3.OG. Innerhalb des in Beilage 1 rot markierten Bereiches sind die IGW überall eingehalten.

Gemäss Art. 31 LSV dürfen in Gebieten, wo die IGW überschritten sind, Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite angeordnet sind oder das Gebäude durch bauliche oder gestalterische Massnahmen gegen Lärm abgeschirmt wird.

Gemäss der Praxis im Kanton Zürich müssen die IGW an den Lüftungsfenstern eingehalten sein. Gemäss den Vorschriften im Kanton Zürich müssen Lüftungsfenster eine freie Fläche von mindestens 5% der Bodenfläche des jeweiligen Raumes aufweisen. Kontrollierte Lüftungen werden als Lärmschutzmassnahme nicht akzeptiert.

Als Lärmschutzmassnahmen gelten:

- Lärmabgewandte Anordnung der Räume
(http://www.tba.zh.ch/internet/audirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben/moegliche_massnahmen/anordnung_raeume_und_lueftungsfenster.html)
- Balkone und Loggien
(http://www.tba.zh.ch/internet/audirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben/moegliche_massnahmen/balkone_und_loggien.html)

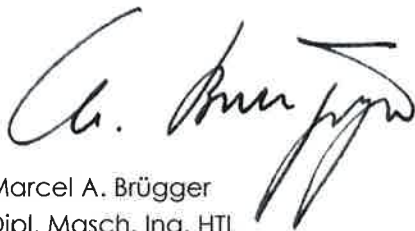
Dominic Schmid GmbH, Rychenbergstrasse 68, 8400 Winterthur
Planungszone Neuhegi, Projekt "JOY", Abklärung Lärmimmissionen

Im vorliegenden Fall betragen die IGW-Überschreitungen bis zu 2 dB. Somit können als Massnahmen z. B. geschlossene Balkone und Loggien verwendet werden. Die entsprechende Pegelminde-
rung beträgt 3 dB. Dabei ist zu beachten, dass geschlossene Balkone und Loggien mindestens 2 m
tief und 3 m breit sein, eine geschlossenen Brüstung von 1 m Höhe und eine absorbierend ausge-
stattete Deckenuntersicht aufweisen müssen. Gartensitzplätze sind gegen Seenerstrasse und
Sulzerallee nicht möglich.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben zu dienen und stehen für weitere Auskünfte gerne zur Verfü-
gung.

Mit freundlichen Grüssen

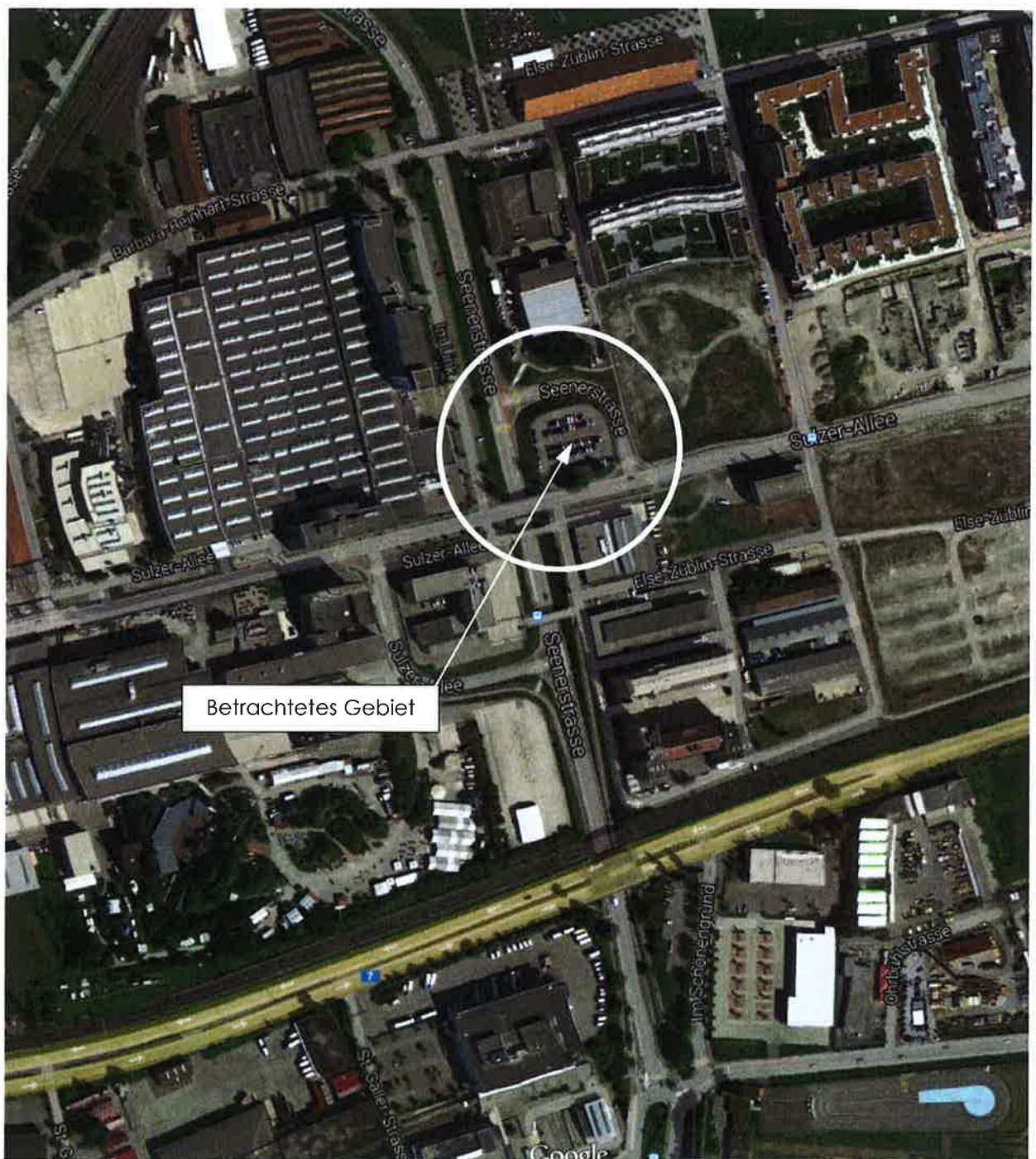
zehnder & kälin ag
akustik und bauphysik



Marcel A. Brügger
Dipl. Masch. Ing. HTL

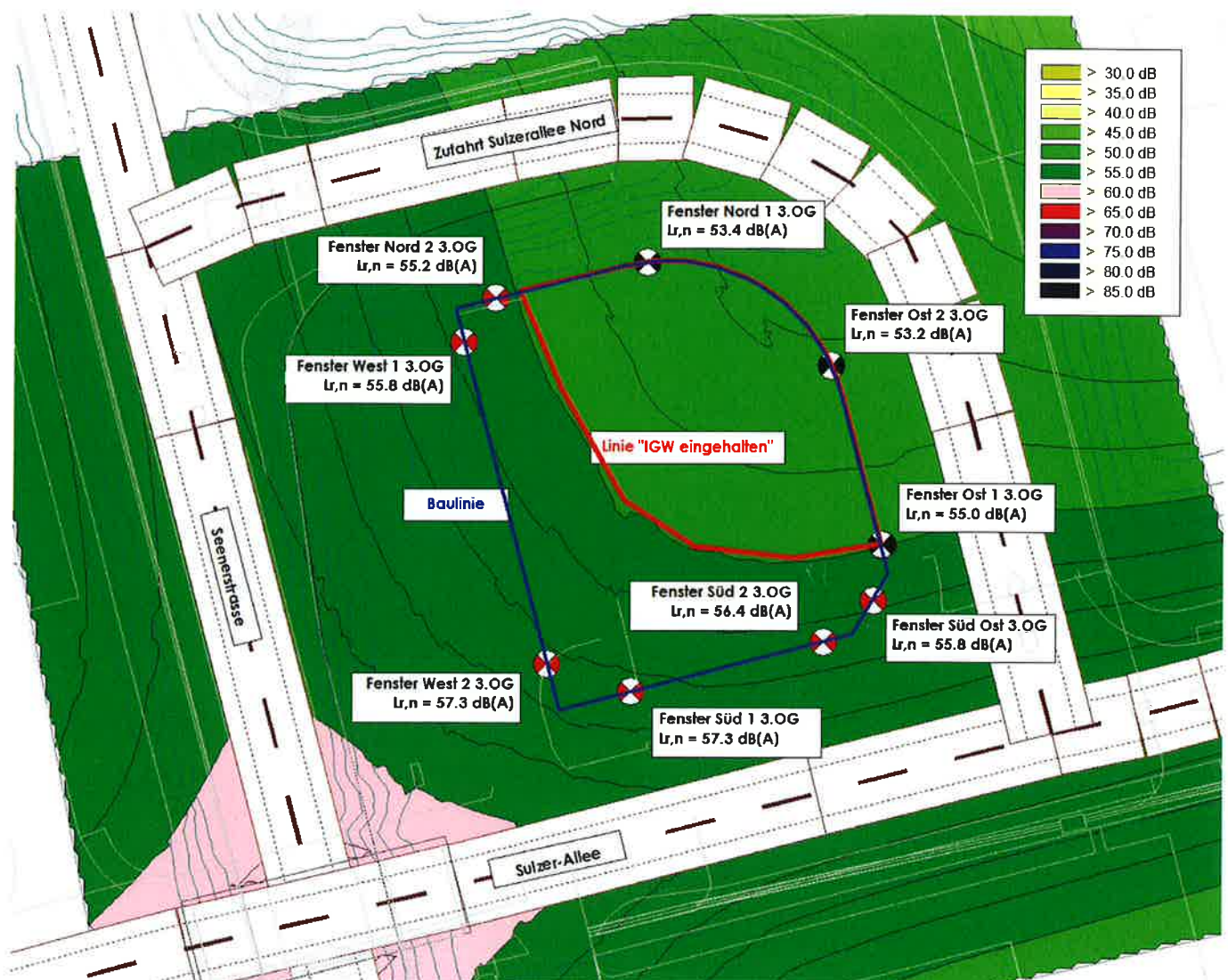
Beilage 1

Betrachtetes Gebiet



Beilage 2

Lärmimmissionspegel Zeitraum Nacht



- In diesem Gebiet sind die IGW überschritten, Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen sind ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen nicht möglich.
- In diesem Gebiet sind die IGW eingehalten, Lärmschutzmassnahmen nicht notwendig.



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 28.06.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000329

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Stadt Winterthur - Amt für Städtebau / Raumentwicklung,
Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur

Kommunale Sondernutzungsplanung Privater Gestaltungsplan «Joy», Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: Winterthur

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur hat dem privaten Gestaltungsplan «Joy» am 5. November 2018 zugestimmt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat den Gestaltungsplan mit Verfügung vom 11. März 2019 genehmigt. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage (Festsetzungsverfahren) vom 29. März bis 3. Mai 2019 ist gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 24. Mai 2019 kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Änderungen treten gemäss Beschluss des Stadtrates von Winterthur am 28. Juni 2019 in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsdatum: 26.06.2019

Rechtliche Hinweise:

Anmeldestelle für Forderungen, Einsprachen oder Re-kurse:

Stadt Winterthur - Amt für Städtebau / Raumentwicklung
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur