

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Sondernutzungsplanung: Zustimmung zum öffentlichen Gestaltungsplan «Areal Depot Deutweg»

Antrag:

1. Dem öffentlichen Gestaltungsplan «Areal Depot Deutweg» wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird eingeladen, die Genehmigung durch die Baudirektion (Gestaltungsplan) einzuholen sowie den öffentlichen Gestaltungsplan «Areal Depot Deutweg» zu publizieren und während der Rekursfrist aufzulegen.

Weisung:

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 1. Juli 2009 den Grundsatzentscheid gefällt, dass das Depot Grüzefeld von Stadtbus erweitert werden soll und damit das ehemalige Areal Deutweg einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Die Erweiterung und Sanierung des Busdepots Grüzefeld wurde mit der Einweihung 2015 abgeschlossen.

Auf dem Areal des ehemaligen Busdepots am Deutweg soll eine genossenschaftliche Wohnüberbauung realisiert werden. Dazu will die Stadt das Areal im Baurecht abgeben. Der Grosse Gemeinderat hat das Areal am 1. Oktober 2012 von der Zone für öffentliche Bauten in eine viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G mit einer vertraglichen Höhenbeschränkung auf fünf Vollgeschosse umgezont (GGR-Nr. 2012-049).

2013 wurde die Trägerschaft für eine neue Überbauung öffentlich ausgeschrieben. Zwei Bewerbungen wurden dem Stadtrat eingereicht. Den Zuschlag für die Realisierung eines urbanen, genossenschaftlich organisierten Wohn-Gewerbemixes erhielt das Team mit der Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW), der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) und der Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (Gaiwo). Am 27. Mai 2015 stellte der Stadtrat aufgrund eines Urteils des Baurekursgerichts zusätzlich zur Urhalle aus dem Jahre 1915 auch das Verwaltungsgebäude aus dem Jahre 1960 unter Denkmalschutz.

Am 27. Februar 2019 bestätigte der Stadtrat einen Wechsel in der Trägerschaft. Anstelle der HGW ist neu die Wohnbaugenossenschaft Talgut in der Trägerschaft.

Ursprünglich wurde die Sondernutzungsplanung als «Ergänzungsplan Areal Depot Deutweg» bezeichnet und unter diesem Titel auch vom Stadtrat beschlossen. Der Beschluss vom 15. April 2019 wurde veröffentlicht und gestützt auf § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) hat das Amt für Städtebau das öffentliche Planaufgelaufe verfahren durchgeführt und den Ergänzungsplan

dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit der Vorprüfung verlangte das Amt für Raumentwicklung (ARE), dass der «Ergänzungsplan Areal Depot Deutweg» in Bezug auf die Einordnung im PBG zu überprüfen ist. Die Prüfung durch das Amt für Städtebau hat ergeben, dass der Ergänzungsplan gestützt auf Art. 83 Abs. 4 PBG¹ in «Öffentlicher Gestaltungsplan Areal Depot Deutweg» umbenannt wird. Auf die durchgeführten und die bevorstehenden planungsrechtlichen Schritte sowie die Festlegungen in der Sondernutzungsplanung hatte diese Umbenennung keine Auswirkungen.

2. Öffentlicher Gestaltungsplan

Bei der öffentlichen Ausschreibung der Trägerschaft und beim Zuschlag war die Absicht, das Areal ohne Hochbauten im Baurecht abzugeben. So hätten auf dem Areal ca. 120 Wohnungen errichtet werden können. Durch die Unterschützstellung von Urhalle und Verwaltungsgebäude wird ein Teil der nach Bau- und Zonenordnung (BZO) maximal zu nutzenden Baumasse durch diese Gebäudeteile belegt. Der Verwaltungsbau eignet sich nicht für die Umnutzung zu Wohnungen. Ein Teil des vorgesehenen Gewerbeanteils kann hier untergebracht werden. Anders verhält es sich mit der Urhalle. Diese muss gemäss Schutzziel zu mindestens einem Drittel leer bleiben. Ein Teil der Halle kann je nach Konzept durch Einbauten genutzt werden. Der leere Bereich der Kalthalle beansprucht einen Teil der maximal erlaubten Baumasse nach BZO und es könnten deshalb weniger Wohnungen realisiert werden. Es besteht ein grosses Interesse der Öffentlichkeit und der Genossenschaften, an diesem zentralen und bestens erschlossenen Standort die ursprünglich geplante Anzahl Wohnungen zu realisieren. Mittels öffentlichem Gestaltungsplan soll dies möglich sein, indem die nicht ausgebauten Bereiche der Urhalle nicht zur Ausnützung angerechnet werden.

In einer Machbarkeitsstudie hat ein Winterthurer Architekturbüro bereits 2013 nachgewiesen, dass die durch den Erhalt der Urhalle und nicht Anrechenbarkeit dieses Volumens entstehende Verdichtung quartierverträglich umgesetzt werden kann. Die Kalthalle kann als gedeckter Aussenraum einen witterungsgeschützten Quartierplatz bilden. Mit dem schon in der Ausschreibung vorgesehenen Architekturwettbewerb wird die nötige Sensibilität zur umgebenden Bebauung und die Qualitätssicherung auch bei hoher Dichte eingefordert.

Der Gestaltungsplan wechselt bei der Berechnung der Ausnützung von der Baumassenziffer auf die Festlegung der maximal möglichen Geschossfläche. Die Höhe der Bebauung wird auf maximal sechs Vollgeschosse und ein Dachgeschoss festgelegt, was aus Rücksicht auf die benachbarten Liegenschaften einem Dachgeschoss weniger als nach gültiger BZO entspricht.

3. Einwendungsverfahren / Vorprüfung Kanton / Kommunikation

Das Einwendungsverfahren erfolgte vom 26. Juni 2019 bis 20. August 2019. Es wurden zwei Einwendungen eingereicht. Sie wurden berücksichtigt respektive teilweise berücksichtigt. Die Dokumente wurden am 21. Juni 2019 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht, worauf das ARE mit Schreiben vom 18. Oktober 2019 Stellung dazu nahm. Die darin enthaltenen Anregungen, Hinweise und Empfehlungen sind ausnahmslos in den überarbeiteten Gestaltungsplan eingeflossen. Sämtliche Auflagen wurden berücksichtigt:

Die Bau- und Betriebskommission (BBK) des Grossen Gemeinderats wurde am 22. Oktober 2018 informiert, dass die Zwischennutzung als Asylunterkunft noch bis Ende Jahr dauern wird und wie die nächsten Planungsschritte für die Umnutzung aussehen. Die Öffentlichkeit wurde am 28. Februar 2019 über den Wechsel der Trägerschaft und über das geplante weitere Vorgehen mittels Ergänzungsplan (neu öffentlicher Gestaltungsplan) informiert.

¹ § 83 Abs. 4 PBG: Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen beschränken.

Der öffentliche Gestaltungsplan «Areal Depot Deutweg» ermöglicht auf diesem sehr gut erschlossenen innerstädtischen Areal eine dichte, urbane Überbauung mit qualitätsvoller Wohn- und Gewerbenutzung. Die unter Schutz gestellte Halle kann zudem als gedeckter Aussenraum einen witterungsgeschützten, attraktiven Quartierplatz bilden. Dieser Gestaltungsplan berücksichtigt damit insbesondere das öffentliche Interesse an einer sparsamen und nachhaltigen Nutzung des Bodens und ist ganz im Sinne der städtischen Klimapolitik.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Öffentlicher Gestaltungsplan

Öffentlicher Gestaltungsplan Areal Depot Deutweg (Gemäss Art. 83 Abs. 4 PBG)

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

20. Februar 2020

Ausgangslage

Im Juli 2009 fällte der Stadtrat Winterthur den Grundsatzentscheid betreffend Erweiterung und Neubau der Verwaltung von Stadtbus im Depot Grüzefeld. Durch diesen Neubau wurde schliesslich 2013 das alte Busdepot am Deutweg frei.

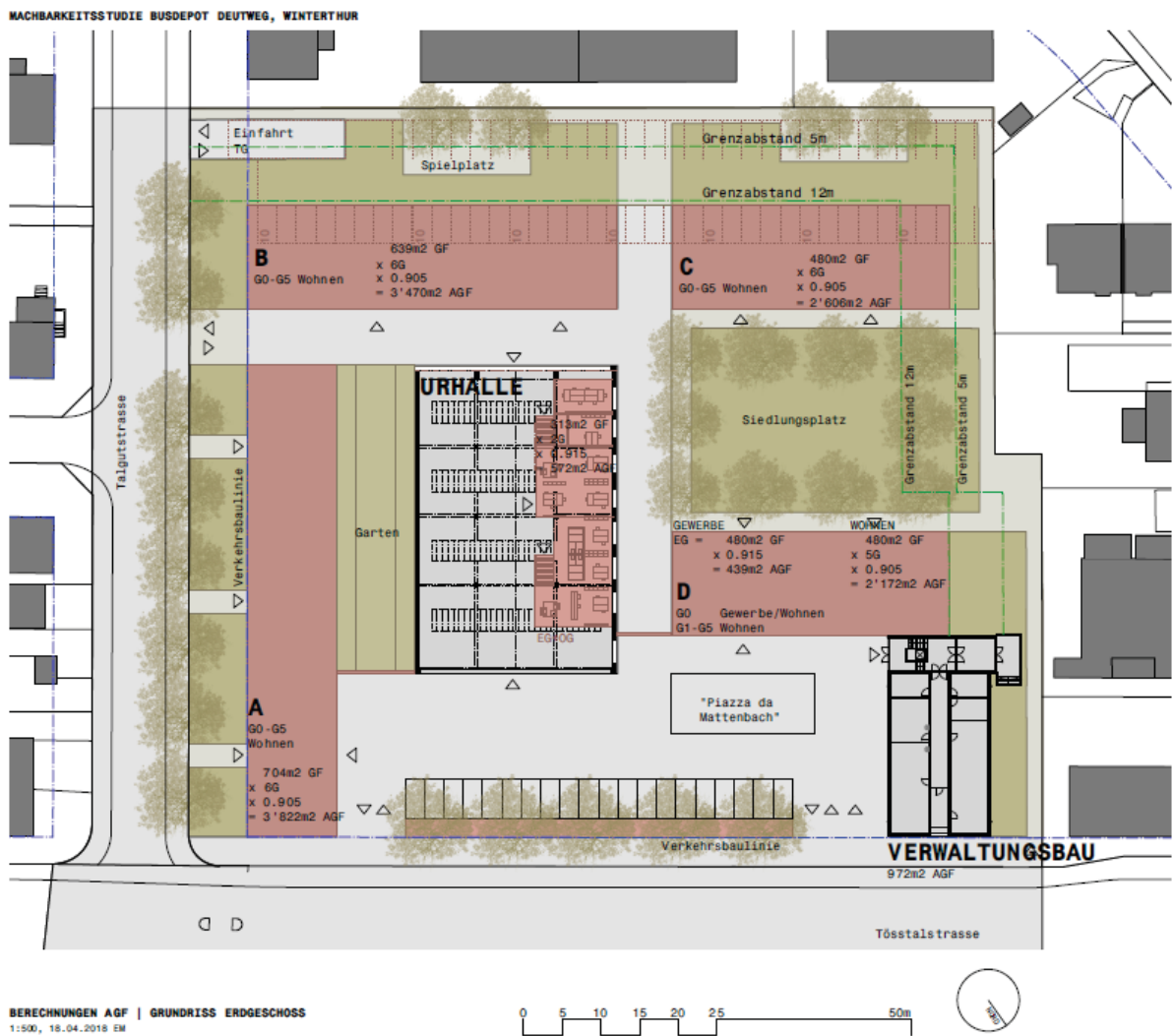
Für den freigewordenen Standort ist die Realisation einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung vorgesehen. Das Land soll im Baurecht abgegeben werden. Das Areal wurde 2011 entsprechend in eine Wohnzone (W4G) umgezont.

Alle Bestandesbauten sollten ursprünglich abgerissen werden. Nach Einspruch des Heimatschutzes und von privaten Initiantinnen und Initianten (IG Busdepot) wurden schliesslich im Mai 2015 die Urhalle aus dem Jahre 1915 und im Juni 2016 das Verwaltungsgebäude aus dem Jahre 1960 unter Denkmalschutz gestellt.

Gestaltungsplan

Bei der ursprünglichen Ausschreibung war vorgesehen, das Areal ohne Hochbauten im Baurecht abzugeben. So hätten ca. 120 Wohnungen errichtet werden können. Durch die Unterschutzstellung von Urhalle und Verwaltungsgebäude wird ein Teil der zulässigen Baumasse durch diese Gebäudeteile belegt. Der Verwaltungsbau eignet sich nicht für die Umnutzung zu Wohnungen. Immerhin kann hier ein Teil des vorgesehenen Gewerbeanteils untergebracht werden. Anders verhält es sich mit der Urhalle. Diese muss gemäss Schutzziel zu mindestens einem Drittel leer bleiben. Je nach Konzept kann die Halle teilweise durch Einbauten genutzt werden. Der leere Bereich der Kalthalle beansprucht einen Teil der maximal erlaubten Baumasse nach BZO und es könnten deshalb weniger Wohnungen realisiert werden. Es besteht ein grosses Interesse der Genossenschaften und auch der Öffentlichkeit, an diesem zentralen und bestens erschlossenen Standort die ursprünglich geplante Anzahl Wohnungen zu realisieren. Mittels Gestaltungsplan soll dies möglich werden, indem die nicht ausgebauten Bereiche der Urhalle nicht zur Ausnützung angerechnet werden.

Die Nicht-Anrechenbarkeit des Volumens der Kalthalle führt zu einer Verdichtung. In einer Machbarkeitsstudie von Dezember 2013 haben BDE Architekten nachgewiesen, dass diese quartierverträglich umgesetzt werden kann. Die Kalthalle kann als gedeckter Aussenraum einen witterungsgeschützten Quartierplatz bilden. Mit dem schon in der Ausschreibung vorgesehenen Architekturwettbewerb kann die nötige Sensibilität zur umgebenden Bebauung und die Qualitätssicherung auch bei hoher Dichte eingefordert werden.



Überarbeitung Machbarkeitsstudie BDE Architekten, April 2018

Die Halle kann bis zwei Drittel durch Einbauten, welche der Ausnützung angerechnet werden, genutzt werden. Diese Einbauten sind mit dem Schutzgedanken der Halle vereinbar und wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie geprüft:



Visualisierung Einbauten in Urhalle, BDE Architekten Dezember 2013

Der Gestaltungsplan wechselt von der Baumassenziffer zur Festlegung der maximal möglichen Geschossfläche im Sinne der Ausnützungsziffer. Dadurch wird die Anrechenbarkeit der Nutzflächen in der Halle einfach geklärt. Zudem werden Hochparterrewohnungen nicht (wie bei der Definition der Baumassenziffer) benachteiligt. An dieser Lage und mit der Absicht, auch Nutzungen für das Quartier anzuordnen, sind Hochparterrewohnungen wünschenswert.

Die Berechnung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen erfolgte auf Basis der Machbarkeitsstudie.

Der mögliche Arealbonus gemäss Art. 63 BZO, aufgrund der Parzellengrösse, wird durch den Gestaltungsplan in Anspruch genommen. Die Höhe der Bebauung wird auf maximal sechs Vollgeschosse und ein Dachgeschoss festgelegt. Dies entspricht einem Dachgeschoss weniger als nach Art. 54, Abs 1 BZO möglich wäre. Damit soll auf die benachbarten Liegenschaften Rücksicht genommen werden. Die Gebäudelänge gemäss Art. 64, Abs. 2 BZO wird nicht beschränkt.

Die Qualitätssicherung der hochwertigen Einordnung und Gestaltung erfolgt durch ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren im Einvernehmen mit der Stadt Winterthur.

Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan Areal Depot Deutweg lag vom 26. Juni bis 20. August 2019 im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens öffentlich auf. Dabei gingen zwei Einwendungen ein.

1. Einwendung:

In der Einwendung wird an Stelle der Erstellung eines Gestaltungsplans, eine Umzonung in eine Zentrumszone vorgeschlagen. Auch wenn dem Anliegen ein Verständnis entgegenbracht werden kann, wird es teilweise abgewiesen.

Eine Umzonung in eine Zentrumszone hätte ähnliche Ziele erreichen können. Die Funktionen einer Zentrumszone sind im Allgemeinen jedoch nicht auf ein Grundstück begrenzt. Die hohe Dichte und eine beabsichtigte Öffentlichkeit würden den Gedanken einer Zentrumszone durchaus entsprechen. Weitere Zentrumsfunktionen des Quartiers übernimmt aber das bestehende Zentrum Deutweg mit seinem Grossverteiler, welches n.b. auch in der Zone W4G liegt. Durch Aufnahme der sich deckenden Anliegen der zweiten Einwendung wird diese Einwendung teilweise berücksichtigt.

2. Einwendung:

Die ursprüngliche Formulierung hätte nur die Nicht-Anrechenbarkeit der Urhalle ermöglicht. Eine offene Formulierung, die alle Kalthallen von der Anrechenbarkeit befreien würde, würde jedoch die Möglichkeit zu einer enormen Baumasse ergeben, was nicht im Sinne der Nachbarschaft und Stadt ist. Wenn ein Teil der Urhalle durch Ausbauten zur Ausnützung angerechnet wird, soll ein entsprechender Teil in anderen Kalthallen nicht angerechnet werden. Der Lösungsvorschlag der anrechenbaren Flächen wurden in den Festlegungen des Gestaltungsplans übernommen.

Kantonale Vorprüfung

Der Gestaltungsplan Areal Depot Deutweg wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) am 21. Juni 2019 zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE nahm mit Schreiben vom 18. Oktober 2019 dazu Stellung.

Die darin enthaltenen Anregungen, Hinweise und Empfehlungen sind ausnahmslos in den überarbeiteten Gestaltungsplan eingeflossen. Sämtliche Auflagen wurden berücksichtigt:

1. Hinsichtlich der Einordnung ins PBG wurde der «Ergänzungsplan Areal Depot Deutweg» umbenannt in «Öffentlicher Gestaltungsplan (gemäss Art. 83, Abs 4 PBG), Areal Depot Deutweg».
2. Anpassung der Legende des Situationsplans.
3. Anpassung der Formulierung: «Anstelle der maximal zulässigen Baumassenziffer Art. 54 Bau- und Zonenordnung wird in Anlehnung an § 255 Planungs- und Baugesetz (PBG) die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) festgelegt».
4. Für das Grundstück-Nr. MA1819 gelten erhöhte gestalterische Anforderungen an Gestaltung, Ausrüstung und Ausstattung im Sinne von § 71 PBG.
5. In den Festlegungen wurde ergänzt, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.

Anhang

Berechnung Ausnützungsziffer, BDE Architekten April 2018

BDE ARCHITEKTEN GMBH
BRUNNSCHWEILER, DENZLER, DORSCH, ERB
ZÜRCHERSTRASSE 41, 8400 WINTERTHUR
TELEFON: +41 (0)52 280 50 10
WWW.BDE.CH

BUSDEPOT DEUTWEG, WINTERTHUR

BERECHNUNG BMZ/AGF

GRUNDLAGEN ZONENORDNUNG

Grundstück 10'504m²
Baumassenziffer 3.4
Baumasse 35'714m³
Baumasse mit Arealbonus +10% 39'285m³ (BMZ 3.74)
Gewerbebonus 1/5 7'857m³ (BMZ 4.488)
Baumasse maximal 47'142m³

BAUMASSE/GF

Baumasse Wohnen 39'285m³ : 2.90m Geschosshöhe ok/ok = 13'546.55m² GF
Baumasse Gewerbe 7'857m³ : 3.50m Geschosshöhe ok/ok = 2'244.85m² GF
Kommentar: Geschosshöhen nicht minimal, mögliche Abgrabungen zur Baumassenoptimierung nicht eingerechnet.

Baumasse „Verwaltungsbau“ bestehender Verwaltungsbau Ost 3'666m³
Baumasse noch zu realisieren 4'191m³ : 3.50m Geschosshöhe ok/ok = 1'197m² GF

AGF

Anrechenbare Geschossfläche PBG Art. 255, ist GF - FF (Steigzonen) - Aussenwand

FF: Im Wohnungsbau Annahme 1.5% der GF, Gewerbe 0.5% der GF
Aussenwand: Annahme 8% der GF

Nachweis Annahme:

Ein Haus 35m x 14m und Aussenwand von 0.5m ergibt 10%, bei grösseren Häusern sinkt der Wert. Nimmt man an, dass 1/3 der Fassaden Fenster mittig der Aussenwand bis am Boden hat, verringert sich der Anteil Aussenwand um 1.65%.

BERECHNUNG AGF

Wohnen 13'546.55m² GF x 0.905 = 12'259.65m²
Gewerbe 2'244.85m² GF x 0.915 = 2'054.05m²
TOTAL 14'314m²

Anrechenbare AGF bestehender Verwaltungsbau Ost 972m²
AGF noch zu realisieren 1'082m²

Grundstück 10'504m²
Ausnützungsziffer: 136%

24.04.2018 pb



Öffentlicher Gestaltungsplan
(Gemäss Art. 83 Abs. 4 PBG)

Areal Depot Deutweg

Festlegungen und Situation 1:1 000

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin:

Ratsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.:

Festlegungen

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Realisation einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung.

Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000 mit Änderungen bis 7. November 2016 massgebend. Die Baurechtsbegriffe entsprechen dem PBG in der Fassung vor dem 28. Februar 2017.

Hochwertige Einordnung und Gestaltung

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen,
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
- Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- Art und Grad der Ausrüstung.

Zulässige bauliche Grundstücknutzung

Anstelle der maximal zulässigen Baumassenziffer gemäss Art. 54 Bau- und Zonenordnung (BZO) wird in Anlehnung an § 255 Planungs- und Baugesetz (PBG) die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) festgelegt:

Wohnen: 12250 m²

Gewerbe: 2050 m²

Anrechenbare Flächen

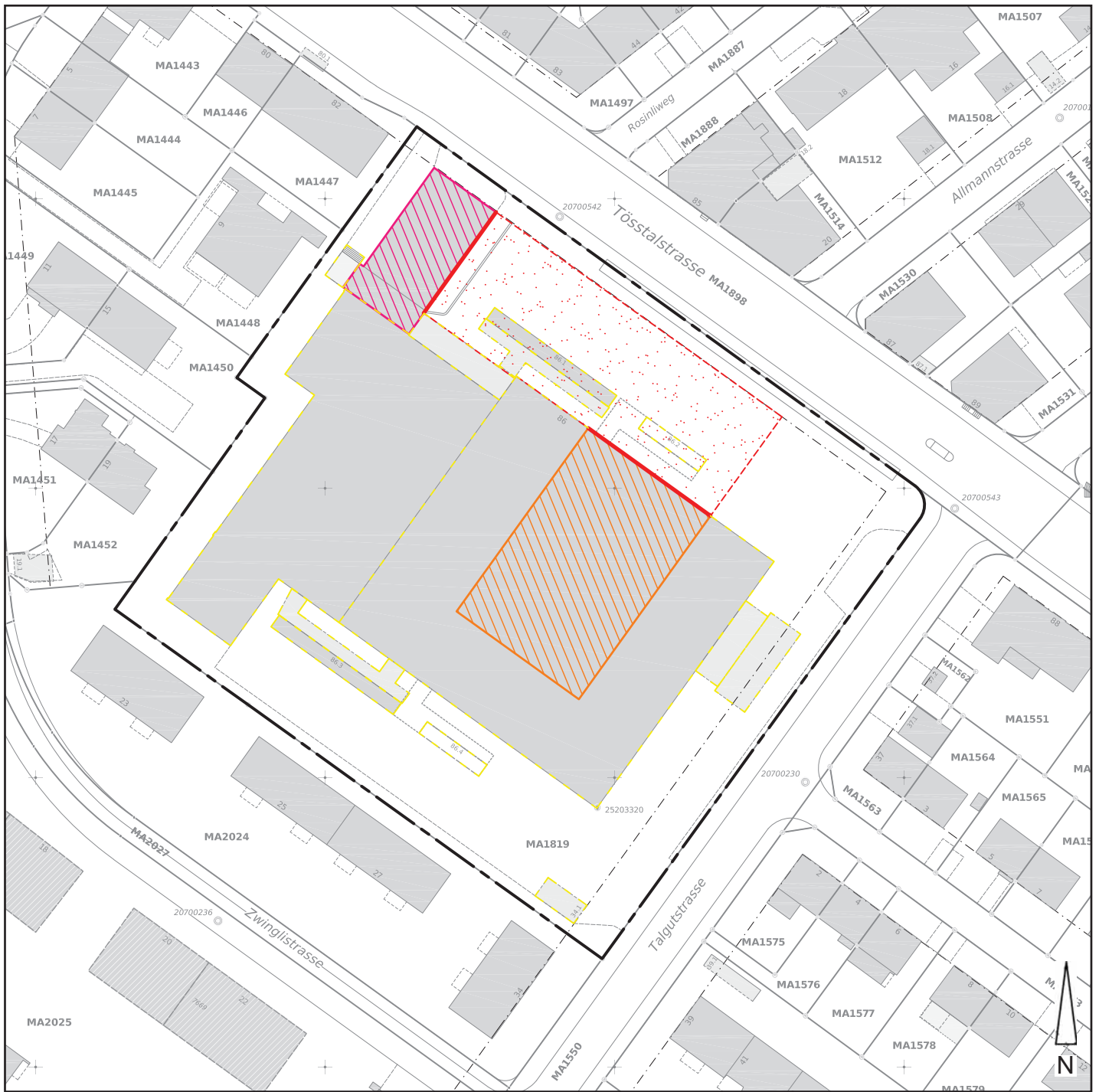
Voll anrechenbar sind die Geschossflächen in Dachgeschossen.

Nicht ausgebaute Flächen in Kalthallen, die insgesamt die Fläche der geschützten Urhalle überschreiten, sind an die anrechenbare Geschossfläche anzurechnen.

Grundmasse

Erlaubt sind 6 Vollgeschosse. Es ist zusätzlich 1 Dachgeschoss erlaubt.

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.






Mattenbach, Depot Deutweg



1:1 000

Festlegung

— Perimeter
 (entspricht Grundstück Kat. Nr. MA1819)

Informationsinhalte

-  Urhalle (1960)
-  Verwaltungsgebäude (1960)
-  Vorplatz

-  Abbruch möglich
-  Verkehrsbaulinien

weitere Informationsinhalte
 auf der Rückseite

Informationsinhalte

Kommunale Schutzobjekte

Urhalle

Geschützt sind gemäss Stadtratsbeschluss vom 27.5.2015:

- Die Urhalle des ehemaligen Tram- und Busdepots Tösstalstrasse 86 mit Baujahr 1914 als Kaltraum. Die Halle darf innen und aussen in den nicht ausgebauten Bereichen nicht wärmegeklämmt werden.
- Die frühe Stahlbetonkonstruktion inklusive der Decke mit den Unterzügen und den Stützen mit den Oberflächen in Sichtbeton;
- Die Oberlichter auf dem Dach und die verglasten Tore zur Tösstalstrasse hin mit Baujahr 1953;
- Sorgfältig gestaltete, maximal zweigeschossige Einbauten können in die Halle eingebaut werden. Die Einbauten sind so anzuordnen, dass der grosse Innenraum erlebbar bleibt. Die Grundfläche der Halle muss über die gesamte Hallenhöhe mindestens zu 30% frei belassen werden, damit der Raumeindruck erlebbar bleibt.
- Die Halle soll nach Möglichkeit tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Verwaltungsgebäude

Geschützt sind gemäss Stadtratsbeschluss vom 29.6.2016:

- Das ehemalige Verwaltungsgebäude von 1960 mit dem markanten Treppenhausturm und den Glasbausteinen auf der Ostseite;
- Die Aussenhülle des ehemaligen Verwaltungsgebäudes ist in Erscheinung und Substanz weitgehend zu erhalten; örtliche Eingriffe zwecks Umnutzung zu Wohnzwecken sind möglich.

Vorplatz

Geschützt ist gemäss Stadtratsbeschluss vom 29.6.2016:

- Der Vorplatz ist als ortsbildprägendes Element vor der breiten Front der Eingangstore der Urhalle bis hin zum Verwaltungsbau (westlicher Abschluss) zu erhalten.
- Besondere Gebäude sind erlaubt.