

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Sondernutzungsplanung: Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Hagmann-Areal»

---

### **Antrag:**

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Hagmann-Areal» wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird eingeladen, die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Hagmann-Areal» zu publizieren und während der Rekursfrist aufzulegen sowie die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen. Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.

### **Weisung:**

#### **1. Ausgangslage**

Das Gestaltungsplanareal umfasst vier Grundstücke zwischen der Arberg- und der Grundstrasse in Winterthur-Seen. Die Fläche beträgt etwas mehr als 16'000 m<sup>2</sup> und ist der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 zugeordnet. Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe der S-Bahnstation Winterthur-Seen. Das bestehende Gewerbegebäude wird an verschiedene Kleinunternehmungen vermietet.

Die Familie Hagmann beabsichtigt, auf dem Areal preisgünstige Mietwohnungen zu realisieren. Der bestehende Gewerbeteil soll beibehalten und in die neu entstehende Überbauung integriert werden. Die Überbauung soll in Familienbesitz bleiben.

Im Oktober 2011 hat die Familie Hagmann sieben Architekturbüros zu einem Projektwettbewerb eingeladen. Die Rahmenbedingungen wurden wie folgt gesetzt: Angestrebt wird eine Wohnsiedlung mit guter sozialer Durchmischung und günstigen, nachhaltig gebauten und nachhaltig zu betreibenden Wohnungen (Grössenordnung 120 Wohnungen). Eine gute städtebauliche und architektonische Qualität hat Priorität vor maximaler Rendite. Der Arealbonus (gemäss Art. 63 f. BZO) soll beansprucht werden. Demnach sei der Minergie-P-Standard oder ein gleichwertiger Standard zu planen. Aufgrund der hervorragenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (unmittelbare Nähe zur S-Bahnstation Winterthur-Seen) werden eine angemessene Dichte und eine minimale Anzahl an oberirdischen Parkplätzen (autoarmes Wohnen) angestrebt.

Das Amt für Städtebau wurde eingeladen, Einsitz in das Preisgericht des Wettbewerbs zu nehmen. Die Jury entschied sich einstimmig für das Projekt «Frühling»: Es handle sich um einen subtil gestalteten Entwurf, der die vorhandenen Qualitäten des Ortes geschickt auf-

nehme und daraus für das grosse Areal eine identitätsstiftende und überzeugende neue Überbauung entwickle.

Das Projekt «Frühling» wurde anschliessend weiterentwickelt und bildet nun die Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan. Damit werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Überbauung in zwei Etappen geschaffen. Die Grundeigentümerschaft musste aufgrund der Anrechenbarkeit eines Untergeschosses (Baufeld 2) den Weg über das Gestaltungsplanungsverfahren wählen. Zudem wird über den Gestaltungsplan die Etappierung sichergestellt und der Unterabstand zum Weg Kat. Nr. 3/1343 ermöglicht. Das Gestaltungsplanverfahren bietet schliesslich die Möglichkeit, zusätzlich die bestehenden Bauten im Baubereich 8 mit einzubeziehen.

Das Projekt «Frühling» weicht hauptsächlich in zwei Punkten (Anrechenbarkeit eines Untergeschosses; Ausnützungsbonus von insgesamt 15 %, wovon 10 % Arealüberbauungsbonus sind) von der geltenden Bau- und Zonenordnung ab. Deshalb muss vorgängig zum eigentlichen Baubewilligungsverfahren in einem privaten Gestaltungsplan der Zweck der Überbauung, die Baubereiche, die maximale Höhe, die Geschossezahlen, die Abstände, die Ausnützung, der Freiraum, die Erschliessung, die Parkierung, der Lärmschutz, die Energie, die Etappierung und die Gestaltung der Überbauung planungsrechtlich festgelegt werden.

## 2. Ausführungen zum Gestaltungsplan

### Bauliche Dichte und Nutzung

Das Gestaltungsplanareal weist eine Fläche von total 16'102 m<sup>2</sup> auf. Für die dreigeschossige Wohnzone W3 gilt eine Baumassenziffer BMZ von 2.6. Das Projekt «Frühling» beansprucht den Arealüberbauungsbonus (insbesondere zusätzliche Ausnützung von 10 %) gemäss Art. 63 f. BZO.

Die Baumasse berechnet sich demnach wie folgt:

Die Baubereiche 1 bis 6 (42'000 m<sup>3</sup>) ergeben zusammen mit dem Baubereich 7 (4'100 m<sup>3</sup>) eine Baumasse von 46'100 m<sup>3</sup>, was einer BMZ 2.86 entspricht (Regelbauweise und Arealüberbauungsbonus gemäss Projekt «Frühling»). Mit dem Erhalt der Gebäude des Baubereichs 8 kommen weitere 2'500 m<sup>3</sup> an Baumasse hinzu; die BMZ steigt auf 3.02 an. Dies entspricht einem Ausnützungsbonus von rund 15 % gegenüber der Regelbauweise.

| <b>Ausnützung</b>     | <b>Grundfläche</b>    | <b>Baumasse</b> | <b>Bonus</b> |
|-----------------------|-----------------------|-----------------|--------------|
| 42'000 m <sup>3</sup> | 16'102 m <sup>2</sup> | 2.608           | 0 %          |
| 46'100 m <sup>3</sup> | 16'102 m <sup>2</sup> | 2.862           | 10 %         |
| 48'500 m <sup>3</sup> | 16'102 m <sup>2</sup> | 3.012           | 15 %         |

Die geplante Überbauung besteht aus dem sogenannten Hofgebäude (Baubereiche 1 bis 3), der Zeilenbebauung entlang der Grundstrasse (Baubereiche 4 bis 6) sowie den bestehenden Gebäuden (Baubereiche 7 und 8).

In den Baubereichen 1, 4, 5 und 6 sind Baukörper mit maximal fünf Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss erlaubt. Auf die Realisierung von zwei Dachgeschossen wird verzichtet. In den Baubereichen 2, 3, 7 und 8 sind Baukörper mit drei bzw. vier Vollgeschossen und einem bzw. zwei anrechenbaren Untergeschossen vorgesehen. Die Gebäude in den Baubereichen 7 und 8 sollen grundsätzlich erhalten bleiben und wie bis anhin zu günstigen Konditionen an Handwerksbetriebe weitervermietet werden.

## **Etappierung**

Die Überbauung des Areals soll in zwei Etappen erfolgen. Die erste Etappe umfasst die Baubereiche 1 bis 3, die zweite Etappe die Baubereiche 4 bis 6. Die Etappen eins und zwei sind jeweils als Einheit zu planen und zur Bewilligung einzureichen.

## **Freiraum und Durchwegung**

Wichtiges Anliegen ist eine gute Qualität der Aussenräume. Der gemeinsame Wohnhof (Baubereiche 1 bis 3) bildet einen zentralen Freiraum und verzahnt den Neubau mit dem bestehenden Schreinereigebäude. Bespielt wird der Kiesplatz durch locker verteilte Bäume sowie ein Holzdeck mit Spiel- und Sitzelementen. Ein zweiter, hangseitig gelegener Spiel- und Aufenthaltsort soll das Angebot ergänzen. Die obstbaumbestandene Wiese soll in ihrem Charakter erhalten bleiben. Der Hang wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan freigespielt und weitestgehend naturbelassen.

Die Arealdurchwegung verläuft von der Arbergstrasse durch den Hofraum (zwischen den Baubereichen 1 und 7 bzw. 3 und 7) zum Kehrplatz der Grundstrasse (zwischen den Bauten der Baubereiche 4 und 5 hindurch).

## **Autoarmes Wohnen, allfällige Tiefgarage**

Die gute Anbindung des Areals an den öffentlichen Verkehr (ÖV-Gütekategorie B, Buslinie 2, Bahnstation Seen) soll genutzt werden, um eine möglichst autofreie Siedlung zu realisieren. Es ist eine beschränkte Anzahl an Aussenparkplätzen (für Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher, Kundinnen und Kunden) vorgesehen. Bewohnerinnen und Bewohner können lediglich aus bestimmten Gründen einen Anspruch auf einen Parkplatz geltend machen. Mindestens zwei Autoabstellplätze sind für Carsharing vorgesehen. Mit dem Baugesuch für die erste Etappe ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches das Funktionieren der vorgeschlagenen Lösung bzw. den reduzierten Bedarf nachweist.

Sollte sich zeigen, dass zusätzliche Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner benötigt werden, müssen diese unterirdisch angelegt werden. Zeigt sich der Bedarf vor Realisierung der zweiten Etappe, kann die Unterterraingarage unter die Hochbauten in den Baubereichen 4, 5 und 6 platziert werden. Ist hingegen die zweite Etappe bereits realisiert, müsste eine Unterterraingarage in den Hangfuss integriert werden. Die Topographie (in Richtung Grundstrasse abfallendes Gelände) würde dies ohne weiteres gestatten.

Anhang 3 des Erläuterungsberichts zeigt die Anordnung der erforderlichen Pflichtparkplätze und die verschiedenen «Rückfallpositionen» zur Parkierung. Der konkrete Nachweis, dass eine nachträgliche Erstellung von Parkplätzen für Bewohnerinnen und Bewohner möglich ist, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht.

## **Lärmschutz und Energiestandards**

Das Gestaltungsplanareal ist eingezont (dreigeschossige Wohnzone W3/2.6) und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte IGW und die Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung. Auf allen Baufeldern können die IGW der ES II problemlos eingehalten werden. Im Sinne eines guten Lärmschutzes wird die Nutzung auf dem Areal auf Wohnen und nicht störende Betriebe beschränkt. Die Schreinerei auf Baufeld 7 besitzt eine Art Bestandesgarantie, muss aber ebenfalls den Anforderungen des Lärmschutzes genügen.

Der Gestaltungsplan sieht vor, dass Neubauten und neubauartige Umbauten den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft, konkretisiert durch den jeweils aktuellen SIA-Effizienzpfad Energie 2040, zu folgen haben.

### **3. Einwendungsverfahren / Bericht zu den Einwendungen**

Der private Gestaltungsplan «Hagmann-Areal» wurde vom 14. Juni bis 16. August 2013 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist sind insgesamt zwei Einwendungen von zwei angrenzenden Stockwerkeigentümergeinschaften (Grundstrasse 37 bzw. 46) eingegangen.

Am 6. November 2013 wurde vor Ort (Holzwerk Zwicky) eine Informationsveranstaltung durchgeführt, an der die Anliegen der Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer diskutiert wurden. Zwei wichtige Punkte (keine Riegelbildung durch Baubereiche 4, 5 und 6 entlang der Grundstrasse, grösserer Abstand dieser Baubereiche zur Grundstrasse) wurden bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt. Über die Behandlung der weiteren Einwendungen gibt der entsprechende Bericht vom 31. Januar 2014 Auskunft.

### **4. Vorprüfung Kanton**

Die Vorprüfung der Baudirektion des Kantons Zürich zum Gestaltungsplan «Hagmann-Areal» datiert vom 31. Oktober 2013. Die angestrebte Verdichtung und Erneuerung im Umfeld der S-Bahn-Haltestelle wird von Seiten des Kantons sehr begrüsst. Die verschiedenen Anträge aus der Vorprüfung des Kantons wurden im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen (Situationsplan, Vorschriften, Planungsbericht) aufgenommen.

### **5. Schlussbemerkungen**

Der Stadtrat unterstützt das Ziel der Grundeigentümerschaft, im Umfeld der S-Bahnstation Seen qualitativ zu verdichten, preisgünstigen Wohnraum und attraktive Freiräume zu schaffen und gleichzeitig weitgehend auf den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr zu setzen. Autoarmes Wohnen ist im Kanton Zürich längst keine Seltenheit mehr. Trotzdem muss jeweils der Nachweis erbracht werden, dass dies auch «funktionieren» wird. Auf der Ebene des Gestaltungsplans wurden die entsprechenden «Rückfallpositionen» stufengerecht definiert, im Rahmen der ersten Baubewilligung wird eine weitere Konkretisierung notwendig sein.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

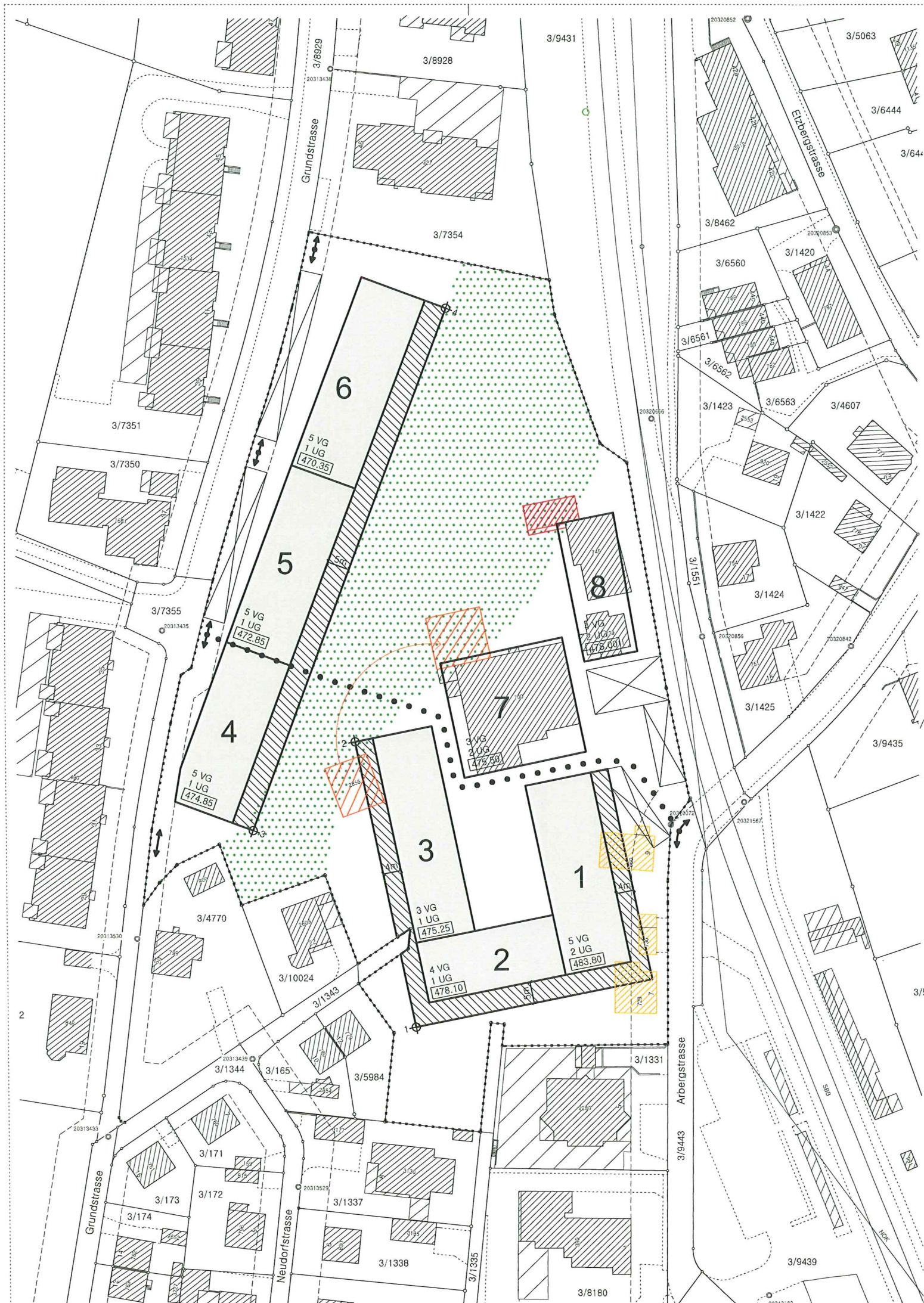
Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

## **Beilagen**

Privater Gestaltungsplan «Hagmann-Areal»:

- Situationsplan vom 3. Dezember 2013
- Vorschriften vom 31. Januar 2014
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 31. Januar 2014
- Bericht zu den Einwendungen vom 31. Januar 2014



Legende:

- Gestaltungsplanperimeter
  - Baubereich Neubauten
  - Baubereich Ersatzbauten
  - Gebäudevorbauten
  - Freiraum
  - max. Gebäudehöhe (Kote m.ü.M)
  - Arealzugänge und -zufahrten
  - Arealzugänge
  - Arealdurchwegung
  - Koordinaten Eckpunkte Baubereiche
  - Bereich Aussenparkplätze
  - Abbruch Gebäude 1.Etappe
  - temporäre Verschiebung Lagerhalle
  - Abbruch Gebäude 2.Etappe, ev. Umnutzung in besondere Gebäude
- Schemaschnitt Hofgebäude

Schemaschnitt Zeilengebäude
- 0 5 10 20 30 40 50m

Kanton Zürich

Stadt Winterthur



**Privater Gestaltungsplan "Hagmann-Areal",  
Winterthur-Seen**

**Situationsplan 1:500**

03. Dezember 2013

Der Grundeigentümer:

Winterthur, 27.05.13

(Fritz Hagmann)

Vom Grossen Gemeinderat der Stadt Winterthur festgesetzt am: .....

Präsident/in: ..... Ratschreiber: .....

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion: .....

Projektverfasser:

ARGE HAGMANNAREAL  
weberbrunner architekten ag  
soppelsa architekten gmbh

c/o weberbrunner architekten ag  
Binzstrasse 23, 8045 Zürich  
Tel. 044 405 20 80, Fax 044 405 20 85

**Privater Gestaltungsplan „Hagmann-Areal“, Winterthur-Seen**

**Vorschriften**

31. Januar 2014

---

Der Grundeigentümer:

Winterthur, .....  
.....  
(Fritz Hagmann)

Vom Grossen Gemeinderat der Stadt Winterthur festgesetzt am: .....

Der Präsident/in: ..... Der Schreiber: .....  
.....

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion:  
.....

---

Projektverfasser:

ARGE HAGMANNAREAL  
weberbrunner architekten ag  
soppelsa architekten gmbh  
c/o weberbrunner architekten ag  
Binzstrasse 23, 8045 Zürich  
Tel. 044 405 20 80, Fax 044 405 20 85

## **1. Zweck**

- 1.1. Mit dem Gestaltungsplan „Hagmann-Areal“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ortsbaulich attraktive Bebauung und Nutzung der im Gestaltungsplanperimeter gelegenen Grundstücke zwischen Arbergstrasse und Grundstrasse in Winterthur-Seen geschaffen werden.
- 1.2. Auf dem Areal ist auf der Grundlage des Wettbewerbsprojekts „Frühling“ eine Neuüberbauung mit preisgünstigen Mietwohnungen geplant. In den bestehenden Bauten in den Baubereichen 7 und 8 sollen sich wie bis anhin primär Kleinhandwerker zu günstigen Konditionen einmieten können.
- 1.3. Angestrebt werden attraktive Freiräume. Die Siedlung soll möglichst autofrei sein. Energetisch werden bei der Neuüberbauung die Zielsetzungen im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft, basierend auf dem SIA-Effizienzpfad Energie, verfolgt.
- 1.4. Für die Öffentlichkeit soll eine Fusswegverbindung zwischen Grundstrasse und Arbergstrasse geschaffen und damit eine gute Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Seen aus dem Quartier sichergestellt werden.

## **2. Bestandteile und Geltungsbereich**

- 2.1. Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Bauvorschriften und dem Situationsplan 1:500.
- 2.2. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans (Gestaltungsplanperimeter) ist im Situationsplan festgelegt.

### **3. Verhältnis zu gesetzlichen Bestimmungen**

- 3.1. Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur, des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich mit zugehörigen Verordnungen und des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes mit zugehörigen Verordnungen massgebend.
- 3.2. Baulinien dürfen über die Bestimmungen gemäss §§ 99 bis 101 PBG hinaus beansprucht werden, soweit die nachfolgenden Vorschriften und der Situationsplan dies vorsehen.

### **4. Gestaltung**

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

### **5. Baubereiche**

- 5.1. Hauptgebäude dürfen innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Die Baubereiche 1 bis 6 sind für die Realisierung von Neubauten auf der Grundlage des Wettbewerbsprojekts „Frühling“ vorgesehen. Die Baubereiche 7 und 8 umfassen bereits bestehende Bauten, die in die Gesamtüberbauung integriert werden. Für allfällige Ersatzbauten gewährleisten die Baubereiche 7 und 8 einen angemessenen Planungsspielraum. Soweit die gesetzlichen Gebäudeabstände unterschritten sind, müssen bei der Erstellung von Ersatzbauten einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse gegeben sein.

Die Baubereiche sind im Einzelnen bestimmt durch folgende im Situations-

plan angegebenen georeferenzierten Eckpunkte:

Eckpunkt 1: y: 699986, x: 260560

Eckpunkt 2: y: 699973, x: 260625

Eckpunkt 3: y: 699950, x: 260605

Eckpunkt 4: y: 699994, x: 260723

- 5.2. Gebäudelängen und –breiten sind innerhalb der Baubereiche frei. Zwischen den Baubereichen 4 und 5 sowie 5 und 6 müssen Gebäude einen Abstand von mindestens 4 m einhalten.

In den im Situationsplan speziell bezeichneten Bereichen dürfen Vorsprünge wie Vordächer, Erker, Balkone und dgl. erstellt werden. Im Übrigen dürfen Vorsprünge, Erker und Balkone die Baubereiche nur im Rahmen und nach Massgabe von § 260 Abs. 3 PBG überragen. Bei Baulinien gilt § 100 PBG.

Bei den bestehenden Gebäuden in den Baubereichen 7 und 8 dürfen im Rahmen von energetischen Sanierungen die Baubereiche allseits um maximal 50 cm überschritten werden, so insbesondere zum Anbringen von Aussenwärmedämmungen.

- 5.3. Unterirdische Gebäude und Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 und § 273 PBG sind auch ausserhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche gestattet.

## **6. Maximale Höhe/Dachform**

- 6.1. Die Höhe der Bauten wird durch die im Situationsplan für die einzelnen Baubereiche festgelegten Höhenkoten limitiert. Die Höhenkoten dürfen nur durch Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG überschritten werden.

6.2. In den Baubereichen 1 bis 6 sind nur Flachdächer erlaubt. In den Baubereichen 7 und 8 sind auch andere Dachformen gestattet.

## **7. Geschosszahl**

7.1. Die in den einzelnen Baubereichen zulässige Geschosszahl richtet sich nach den entsprechenden Festlegungen im Situationsplan.

7.2. Die zulässige Geschosszahl darf konsumiert werden, auch wenn der Erdgeschossboden den gewachsenen Boden um mehr als 1,5m überragt. Die Beschränkung gemäss Art. 69 Satz 1 BO gelangt nicht zur Anwendung.

## **8. Abstände**

8.1. Bezüglich Hauptbauten ergibt sich der gegenüber Strassen und Wegen und gegenüber Nachbargrundstücken einzuhaltende Abstand aus den im Situationsplan festgelegten Baubereichen (Ziff. 5.1) und den speziellen Regelungen in Ziff. 5.2.

8.2. Ausserhalb der Baubereiche erstellte Besondere Gebäude haben die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu beachten.

## **9. Ausnützung**

9.1. In den Baubereichen 1 bis 6 darf für die Realisierung von Neubauten auf der Grundlage des Wettbewerbsprojekts „Frühling“ folgende anrechenbare Baumasse konsumiert werden:

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| -Baubereiche 1 - 3: | 19'000 m <sup>3</sup> |
| -Baubereiche 4 – 6: | 23'000 m <sup>3</sup> |

Für vorspringende Balkone darf in den Baubereichen 1 – 6 zusätzlich eine anrechenbare Baumasse von 4000 m<sup>3</sup> konsumiert werden.

- 9.2. In den Baubereichen 7 und 8 dürfen die bestehenden Bauten beibehalten werden.

Für Ersatzneubauten darf entsprechend der Kubatur der heute bestehenden Bauten folgende anrechenbare Baumasse konsumiert werden:

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| -Baubereich 7: | 4'100 m <sup>3</sup> |
| -Baubereich 8: | 2'500 m <sup>3</sup> |

## 10. Freiraum

- 10.1. Der im Situationsplan bezeichnete Freiraum ist als Grünfläche auszugestalten. Der Charakter einer obstbaumbestandenen Wiese ist beizubehalten.

- 10.2. Allfällige Erschliessungswege, Plätze und Aufenthaltsbereiche sind zurückhaltend in die Grünfläche zu integrieren und aus ortsüblichen Materialien auszuführen.

## 11. Erschliessung/Veloabstellplätze

- 11.1. Zugänge und Zufahrten zum und aus dem Gestaltungsplanareal haben in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zu erfolgen.

- 11.2. Die im Situationsplan eingezeichnete Arealdurchwegung ist so auszugestalten, dass sie auch von der Öffentlichkeit als Fussgängerverbindung genutzt werden kann. Für den Fahrradverkehr steht die Arealdurchwegung offen, soweit dies aufgrund der Topographie möglich und die Sicherheit der Fussgänger gewährleistet ist. Die öffentliche Nutzung ist dienstbarkeitsrechtlich si-

cherzustellen.

- 11.3. Die Zahl der Veloabstellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften. Die Planung der Veloabstellplätze erfolgt auf der Grundlage des vom Kanton Zürich, Koordinationsstelle Veloverkehr, publizierten Merkblatts „Veloparkierung für Wohnbauten“ in der jeweils geltenden Version.

## **12. Parkierung**

- 12.1. In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen dürfen offene oder gedeckte Autoabstellplätze erstellt werden.
- 12.2. Für behinderte Personen, für Beschäftigte sowie für Besucher und Kunden ist die gemäss den jeweils geltenden Vorschriften erforderliche Zahl von Abstellplätzen zu erstellen. Von Bewohnerinnen und Bewohnern dürfen die Besucherabstellplätze nur für den kurzfristigen Güterumschlag (maximal ½ Stunde) mitbenützt werden.
- 12.3. Auf die Erstellung von Bewohnerparkplätzen darf verzichtet werden. Vorbehalten bleiben die Regelungen gemäss Ziff. 12.4 und 12.5.

Mit dem Baugesuch für die erste Etappe (nachfolgend Ziff. 15.1) ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, mit dem der reduzierte Bedarf nachgewiesen wird.

- 12.4. Der Verzicht auf Bewohnerparkplätze darf nicht dazu führen, dass der öffentliche Grund im Umkreis des Gestaltungsplangebiets im Übermass durch Autos von Bewohnerinnen und Bewohnern belegt wird. Um dies zu vermeiden, sind folgende Vorkehrungen zu treffen:
- 12.4.1. Auf dem Gestaltungsplanareal sind mindestens zwei Autoabstellplätze für Carsharing bereitzustellen. Die betreffenden Autoabstellplätze sind mittels vertraglicher Regelung einer Carsharing Unternehmung zur Verfügung zu

stellen. Mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sind vertragliche Regelungen anzustreben, wonach diese zugunsten einer Beteiligung am Carsharing auf ein Privatfahrzeug verzichten.

12.4.2. Eine Vermietung von offenen oder gedeckten Autoabstellplätzen auf dem Gestaltungsplanareal darf nur an Bewohnerinnen und Bewohner erfolgen, die nachgewiesenermassen aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen auf ein Privatfahrzeug angewiesen sind.

12.5. Falls es im Zusammenhang mit abgestellten Autos von Bewohnerinnen und Bewohnern zu polizeilichen Missständen kommt, muss auf dem Gestaltungsplanreal gemäss den dannzumal geltenden Vorschriften die erforderliche Mindestanzahl an Bewohnerparkplätzen erstellt werden. Die Regelungen gemäss Ziff. 12.4 entfallen auf den Zeitpunkt, an dem die Bewohnerparkplätze zur Verfügung stehen.

Allfällige zusätzliche Bewohnerparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Wird die Unterterraingarage vor oder zeitgleich mit der Realisierung der Überbauung in den Baubereichen 4, 5 und 6 realisiert, so wird die Unterterraingarage unter den Hochbauten in den Baubereichen 4, 5 und 6 platziert. Erfolgt die Erstellung der Unterterraingarage nach Überbauung der Baubereiche 4, 5 und 6, so wird die Unterterraingarage in den Hangfuss gebaut. Diesfalls ist die Unterterraingarage so zu überdecken, dass die Gestaltung und Nutzung des im Situationsplan bezeichneten Freiraums (vorn Ziff. 10) nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Erstellung von Neubauten auf dem Gestaltungsplanareal ist im Einzelnen aufzuzeigen, wie eine spätere Erstellung von Bewohnerparkplätzen erfolgen könnte. Die spätere Erstellung von Bewohnerparkplätzen ist in geeigneter Weise grundbuchlich sicherzustellen.

### **13. Lärmschutz/Nutzweise**

- 13.1. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
- 13.2. In sämtlichen Baubereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II. Betriebe sind zulässig, soweit sie den Vorschriften des Eidg. Umweltschutzrechts (insbesondere der Lärmschutzverordnung) entsprechen.

### **14. Energie**

- 14.1. Neubauten und neubauartige Umbauten haben den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft, konkretisiert durch den jeweils aktuellen SIA-Effizienzpfad Energie 2040, gerecht zu werden.
- 14.2. Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden gelten die gesetzlichen Anforderungen für die Regelbauweise.
- 14.3. Für die Wärmeversorgung gilt die jeweils gültige Version des kommunalen Energieplanes.

### **15. Etappierung**

- 15.1. Die Überbauung kann wie folgt etappiert werden:

Etappe 1: umfassend die Baubereiche 1 – 3.

Etappe 2: umfassend die Baubereiche 4 – 6.

- 15.2. Die Etappe 1 einerseits und die Etappe 2 andererseits sind je als Einheit zu planen und zur Bewilligung einzugeben. Die Erstellung der Bauten in den verschiedenen Baubereichen kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ge-

staffelt erfolgen.

- 15.3. Teil der Etappe 1 bildet insbesondere auch die Verschiebung der Lagerhalle Assek.Nr. 2856 vom derzeitigen Standort an einen Standort unmittelbar nördlich angrenzend an Assek.Nr. 790 (gemäss Eintragung im Situationsplan).

Die Lagerhalle Assek.Nr. 2856 und die Anbaute zum Schopfgebäude Assek.Nr. 745 sind spätestens bis zum Beginn der Bauarbeiten für Etappe 2 abzubereiten. Vorbehalten bleibt eine Beibehaltung der Bauten, soweit diese als Besondere Gebäude bewilligt werden können (vorn Ziff. 5.3).

- 15.4. Die bestehenden Gebäude Arbergstrasse 7/9 (Assek.Nrn. 729, 730 und 660) werden im Zuge der Realisierung der Etappe 1 abgebrochen.

## **16. Inkrafttreten**

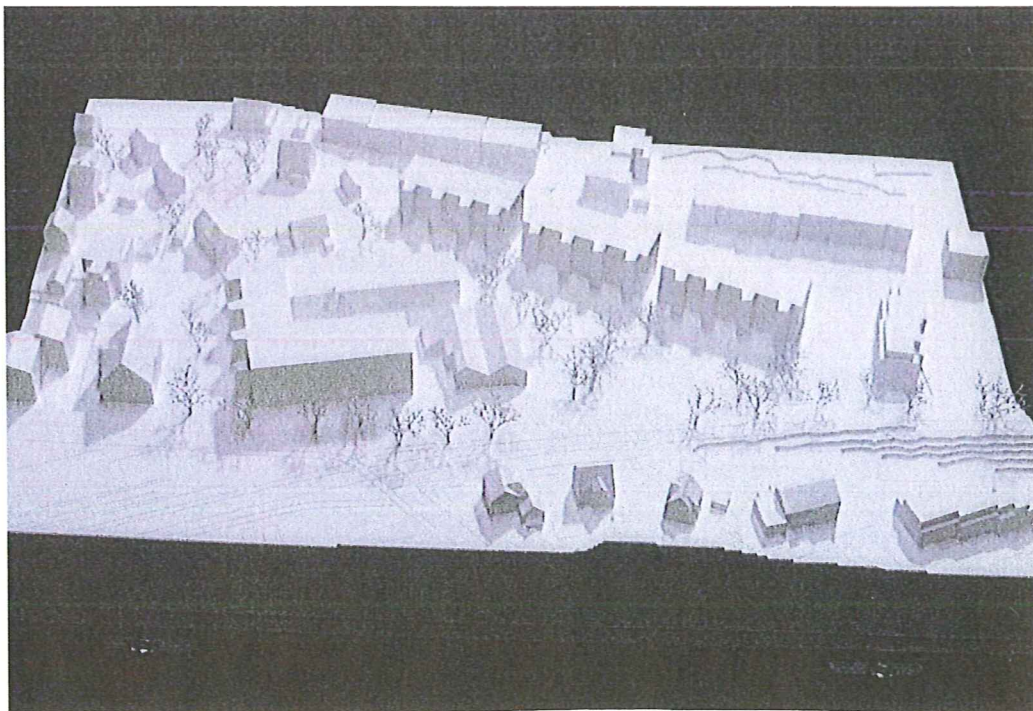
Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

---

31. Januar 2014

# **Privater Gestaltungsplan „Hagmann-Areal“, Winterthur-Seen**

**Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV**



Ostansicht Projekt „Frühling“, Projektverfasser weberbrunnerarchitekten  
ag/soppelsa architekten, Binzstrasse 23, 8045 Zürich

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                                                               | Seite |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Gestaltungsplanareal/Überbauungsidee .....                                                                                                                                 | 3     |
| 2. Wettbewerbsprojekt .....                                                                                                                                                   | 3     |
| 3. Architektonische und städtebauliche Qualität .....                                                                                                                         | 6     |
| 4. Idee einer weitgehend autofreien Siedlung .....                                                                                                                            | 9     |
| 5. Baubereiche/Etappierung .....                                                                                                                                              | 10    |
| 6. Maximale Höhe/Geschosszahl .....                                                                                                                                           | 11    |
| 7. Abstände .....                                                                                                                                                             | 12    |
| 8. Ausnützung .....                                                                                                                                                           | 14    |
| 9. Erschliessung/Parkierung .....                                                                                                                                             | 16    |
| 10. Lärmschutz/Energie/Umwelt .....                                                                                                                                           | 18    |
| 11. Verfahrensverlauf/Bericht zu den nicht berücksichtigten<br>Einwendungen .....                                                                                             | 19    |
| 12. Anhänge:.....                                                                                                                                                             | 21    |
| 12.1. Anhang 1                                                                                                                                                                |       |
| Auszug aus dem Bericht des Preisgerichts April 2012 betreffend<br>das Siegerprojekt „Frühling“ der architekturergemeinschaft<br>weberbrunner architekten/soppelsa architekten |       |
| 12.2. Anhang 2                                                                                                                                                                |       |
| Visualisierung des zentralen Hofraums, Planungsstand<br>Dezember 2013                                                                                                         |       |
| 12.3. Anhang 3                                                                                                                                                                |       |
| Berechnung der Fahrzeugabstellplätze nach geltendem<br>Recht, Parkplatznachweis für 1. und 2. Etappe,<br>Planungsstand Dezember 2013                                          |       |

## **1. Gestaltungsplanareal/Überbauungs idee**

- 1.1. Das Gestaltungsplanareal umfasst die Grundstücke Kat.Nrn. 5985, 1330, 1329 und 7356 zwischen der Arbergstrasse und der Grundstrasse in Winterthur-Seen. Die drei Grundstücke umfassen eine Fläche von total 16'102 m<sup>2</sup>. Sie liegen in der Zone W3/2,6 (BZO Winterthur), in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs Winterthur-Seen (S 12).
- 1.2. Eigentümer der drei Grundstücke ist Herr Fritz Hagmann, Eidbergstrasse 90, 8405 Winterthur. Das Areal befindet sich schon seit Generationen im Familienbesitz. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde an dieser Stelle Landwirtschaft und Holzbau betrieben. In den 80-iger Jahren des 20. Jahrhunderts gab die Familie Hagmann die Gewerbetätigkeit auf dem Areal auf. Seither wird der Gewerbeteil (Gebäude Assek.Nr. 790) an diverse Kleinunternehmer vermietet.
- 1.3. Familie Hagmann beabsichtigt, auf dem Areal preisgünstige Mietwohnungen zu realisieren. Der bestehende Gewerbeteil Assek.Nr. 790 soll beibehalten und in die neu entstehende Überbauung integriert werden. Die Überbauung wird im Familienbesitz bleiben.

## **2. Wettbewerbsprojekt**

- 2.1. Im Oktober 2011 hat Familie Hagmann sieben Architekturbüros zu einem Projektwettbewerb eingeladen. In den Wettbewerbsunterlagen wurde festgehalten, angestrebt werde eine Wohnsiedlung mit guter sozialer Durchmischung und günstigen, nachhaltig gebauten und nachhaltig zu betreibenden Wohnungen (Grössenordnung 120 Wohnungen). Eine gute städtebauliche und architektonische Qualität habe Priorität vor maximaler Rendite. Im Sinne einer nachhaltigen Lösung wolle man den Arealbonus (BZO Winterthur) beanspruchen. Gemäss Dienstanweisung des Stadtrates sei demnach der Minergie-P-Standard oder ein gleichwertiger Standard zu planen. Aufgrund der

hervorragenden Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (unmittelbare Nähe des S-Bahnhofs Winterthur-Seen) liege es im Sinne der Nachhaltigkeit, eine angemessene Dichte anzustreben. Die Siedlung solle autoarm sein, es sei nur eine minimale Anzahl an Autoparkplätzen oberirdisch zu realisieren.

2.2. Das Preisgericht setzte sich wie folgt zusammen:

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Sachpreisrichter<br>(stimmberechtigte<br>Mitglieder) | Susanne Gysi, Sozialwissenschaften<br>Assoz. Mitglied Wohnforum ETH,<br>Zürich<br><br>Martin Schmidli, Geschäftsführer<br>Auwiesen Immobilien AG, Winterthur<br><br>Christian Hagmann, Bauherrschaft<br>(Vorsitz), Winterthur<br><br>Barbara Zimmermann, Bauherrschaft<br>Schwändi GL                                   |                        |
| Fachpreisrichter<br>(stimmberechtigte<br>Mitglieder) | Ulrich Scheibler, dipl. Arch. ETH/SIA,<br>Winterthur<br><br>Katrín Gügler, dipl. Arch. ETH/SIA,<br>Stadt Winterthur, Co-Leiterin Stadt-<br>gestaltung/Wettbewerbe<br><br>Georg Aerni, dipl. Arch. ETH, Foto-<br>graf, Zürich<br><br>Matthias Stocker, dipl. Arch.<br>ETH/BSA (Moderation) pool Archi-<br>tekten, Zürich |                        |
| Experten<br>(ohne Stimmrecht)                        | Peter Frischknecht PBK AG, Zürich                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kosten                 |
|                                                      | Architekturbüro H.R. Preisig, Zürich                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Energie/Nachhaltigkeit |

|                                              |                                                          |           |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------|
| Vorprüfung<br>(beratend, ohne<br>Stimmrecht) | Hannes Moos, dipl. Arch. FH, Winterthur                  | Allgemein |
| Vorprüfung                                   | Toni Wachter, Leiter Bauinspektorat,<br>Stadt Winterthur | Baurecht  |

- 2.3. Das Preisgericht entschied sich nach zwei Umgängen einstimmig für das Projekt „Frühling“ der Architektengemeinschaft weberbrunner architekten ag/soppelsa architekten, Binzstrasse 23, 8045 Zürich. Als Fachplaner waren an diesem Projekt beteiligt das Büro Amstein & Walthert AG, Zürich (Haustechnik/Nachhaltigkeit) und die Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich (Landschaftsarchitektur).

In seinem Bericht vom April 2012 (im Anhang) hält das Preisgericht zum Siegerprojekt „Frühling“ fest, dieses gliedere das Areal – wie bereits heute – in drei Bereiche: Die dichtere Bebauung im oberen Teil des Grundstückes, der freie, nach Nordwesten hin abfallende Hang und der untere Bereich an der Grundstrasse mit der zweiten Bauetappe.

In der ersten Etappe werde der grosse Freiraum weiterhin unberührt belassen: Gebaut werde dort, wo bereits gebaut sei. Es entstehe ein neues Ensemble mit der bestehenden Gewerbebaute. Die Verfasser würden es als Chance erachten, den stimmigen Bau der alten Schreinerei mit seinem lebendigen Innenleben auch langfristig zu erhalten und in ihr Projekt zu integrieren. Es entstehe eine faszinierende Komposition um einen zentralen Hof mit hoher Identität und Stimmigkeit.

Die zweite Etappe sei entlang der Grundstrasse als Zeile mit zwei Gebäudeschnitten angeordnet. Diese würden zur besseren Durchwegung dienen und zudem eine angemessene Massstäblichkeit zum Vis-à-Vis und eine gute Höhenstaffelung ermöglichen.

Die Freiraumgestaltung widerspiegle den Grundgedanken des Entwurfs: Der Ort erscheine wie heute weitgehend naturbelassen als Lebensraum für Flora und Fauna und werde nur durch wenige Gestaltungselemente ergänzt: Zwei Wege würden die Verbindung durchs Areal sichern, Nutzgärten und ein Gemeinschaftsplatz würden weitere Möglichkeiten des Gebrauchs bieten.

Zusammengefasst handle es sich beim Projekt „Frühling“ um einen sehr subtil gestalteten Entwurf, der die vorhandenen Qualitäten des Ortes geschickt aufnehme und daraus für das grosse Areal eine identitätsstiftende und überzeugende neue Bebauung entwickle.

- 2.4. Das Siegerprojekt „Frühling“ wurde durch die Architektengemeinschaft weberbrunner architekten ag/soppelsa architekten weiterentwickelt. Mit dem Gestaltungsplan werden die planerischen Grundlagen geschaffen, um das Siegerprojekt „Frühling“ umsetzen zu können.

### **3. Architektonische und städtebauliche Qualität**

- 3.1. Ziff. 4 der Gestaltungsplanvorschriften verpflichtet, die Überbauung und ihre Aussenräume im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen sowohl städtebaulich wie auch architektonisch besonders gut zu gestalten. Das gilt speziell auch für die Freifläche im nordöstlichen Teil des Areales. Gemäss Ziff. 10 der Gestaltungsplanvorschriften soll der Charakter einer obstbaumbestandenen Wiese beibehalten werden. Die Freiräume werden nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen in Zusammenarbeit mit einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten gestaltet.

#### **3.2. Städtebau**

Mit den neu zu planenden Wohngebäuden sollen die Grundqualitäten des Ortes erhalten bleiben. Indem sich die Gebäudevolumen auf die Bereiche ober- und unterhalb des Hanges beschränken, bleibt dieser weiterhin frei und kann der neuen Siedlung als grosszügiger Aussenraum dienen. Die beiden „Bau-

felder“ reagieren spezifisch auf die jeweils unterschiedlichen Gegebenheiten.

Hofgebäude:

Zusammen mit dem Werkstattgebäude wird ein neues Ensemble gebildet. Diese neue Gesamtfigur windet sich um einen zentralen Hof, der bewusst als dichter, räumlich klar gefasster Raum ausgebildet wird. Dies als Kontrast zum weiten offenen Landschaftsraum. Alle Gebäudeflügel nehmen an diesem Hof teil, eine durchlaufende Verandaschicht öffnet sich zum Hof hin und wirkt als Zone, die zwischen dem Hof und den Wohnräumen vermittelt (vgl. auch Anhang 2 mit einer Visualisierung des zentralen Hofraums).

Das Gebäude beginnt im Westen 3-geschossig, nimmt im Südflügel um ein Geschoss zu und endet an der Arbergstrasse als 5-geschossiges Gebäude. Durch diese Höhenstaffelung reagiert es angemessen auf die unterschiedlichen Nachbarschaften. Zudem wird den Schallimmissionen der SBB Rechnung getragen, indem sich der Wohnhof im Lärmschatten des einen Gebäudeflügels befindet.

Zeile

Der Gebäudekörper entlang der Grundstrasse wird so gesetzt, dass alle Wohneinheiten von der Sicht gegen Südosten zum grosszügigen siedlungsinternen Aussenraum hin profitieren. Das daraus resultierende zeilenförmige Gebäude wird durch einen Schnitt gegliedert, welcher der Durchwegung des Areales dient. Zudem entsteht so eine angemessene Massstäblichkeit, die zwischen den umgebenden Bauten vermittelt.

Die Grundstrasse steigt gegen Süden hin leicht an. Die drei Gebäudeteile folgen diesem Terrainverlauf und zeichnen ihn durch ihre Höhenstaffelung nochmals nach.

### 3.3. Architektonischer Ausdruck

Das Hofgebäude erzeugt bereits durch seine Volumetrie und Setzung eine

klare räumliche Aussage. Der geschützte Innenhof bildet dabei sein lebendiges Zentrum. Eine offene Verandaschicht trägt zur Belebung des Hofes bei. Hier liegen auch die Koch- und Essbereiche der Wohnungen und die angrenzenden Zimmer können auch über die Veranda erschlossen werden. Gegenüber dem umgebenden Strassen- und Grünraum tritt das Hofgebäude zurückhaltender in Erscheinung. Die Aussenräume greifen hier als Ausstülpungen in den Grünraum und erzeugen durch die umlaufenden geschlossenen Wandpartien intimere, jedoch grosszügig bemessene Aussenräume.

Mit der 2. Etappe wird ein neuer eigenständiger Baukörper gesetzt. Die Zeilenbebauung folgt dem freigespielten Hang und endet als neues Gegenüber zum Westflügel des Hofgebäudes. Die in den Aussenraum greifenden Balkone erfahren hier ihre Fortsetzung und lassen spannende Blickbeziehungen und Zwischenräume entstehen. Die Wohnungen der Zeilenbebauung orientieren sich in Ost-West-Richtung und zeichnen sich durch eine klare Grundstruktur aus. Innerhalb derer wird durch überhohe Räume eine Vielfalt an Wohnungen geschaffen.

#### 3.4. Freiraum

Den Auftakt zum neuen Hagmannareal bildet die bestehende, malerische Blutbuche. Durch die neue Sockelmauer aus Ort beton werden Bewohnerinnen und Bewohner an ihr vorbei in die Siedlung geführt. Der gemeinsame Wohnhof bildet den zentralen Freiraum und verzahnt den Neubau mit dem bestehenden Schreinereigebäude. Dieser multifunktionale, offene Raum lädt ein zum Spielen, ist Treffpunkt oder dient als barrierefreier Durchgang zum Erreichen der Gebäudeeingänge. Bespielt wird der kiesige Platz durch die locker verteilten Bäume, ein Holzdeck, welches sich rund um den Hof erstreckt, sowie den daran angedockten Spiel- und Sitzelementen. Ein zweiter, hangseitig gelegener Spiel- und Aufenthaltsort ergänzt das Angebot. Das natürliche Material Holz dient als verbindendes Element zwischen aktueller und künftiger Nutzung des Ortes. Nutzgärten im Bereich zu den bestehenden Wohnbauten verbinden sich mit den Gärten der Nachbarhäuser.

Die Schreinerei wird neu über die Grundstrasse erschlossen. Der Charakter der obstbaumbestandenen Wiese bleibt erhalten. Das im Studienauftrag vorgeschlagene Freispiel dieses Hanges wird zum zentralen Freiraumelement, das auch in der 2. Etappe die Situation prägen wird. Sowohl der Neubau der 1. Etappe, wie auch die Bauten entlang der Grundstrasse der 2. Etappe profitieren von dieser grosszügigen, weitestgehend naturbelassenen Situation.

#### **4. Idee einer weitgehend autofreien Siedlung**

- 4.1. Das Gestaltungsplanareal liegt in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Seen, mit den Linien S12 und S26. Über den Bahnhof Seen verkehren sodann die Buslinien 2 (Wülflingen-Hauptbahnhof-Seen) und 9 (Seen-Klösterli Iberg-Eidberg).
- 4.2. Aufgrund der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird der Versuch einer weitgehend autofreien Siedlung gewagt. Bewohnerinnen und Bewohner sollen auf dem Gestaltungsplanareal nur dann Parkplätze mieten können, wenn sie nachgewiesenermassen aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen auf ein Privatfahrzeug angewiesen sind (Gestaltungsplanvorschriften Ziff. 12.4.3). Im Übrigen wird der Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner, gelegentlich ein Fahrzeug zur Verfügung zu haben, durch eine Beteiligung an einem Carsharing-Unternehmen abgedeckt (Gestaltungsplanvorschriften Ziff. 12.4.). Dem öffentlichen Interesse, „Parkierungs-Wildwuchs“ auf öffentlichem Grund im Umfeld der Überbauung zu vermeiden, wird durch die Regelung in Ziff. 12.4.2 der Gestaltungsplanvorschriften Rechnung getragen. Bei polizeilichen Missständen soll als letzte Sanktion auch ein Widerruf der Bewilligung zum Verzicht auf Erstellung von Bewohnerparkplätzen möglich sein (Gestaltungsplanvorschriften Ziff. 12.5).
- 4.3. Die vom Stadtrat am 6. Juni 2012 aufgelegte Vorlage für eine neue Parkplatzverordnung sieht spezielle Bestimmungen für autoarme Nutzungen vor.

Einstweilen braucht es für den weitgehenden Verzicht auf die Erstellung von Bewohnerparkplätzen eine entsprechende Regelung in Ziff. 12.3. der Gestaltungsplanvorschriften.

## **5. Baubereiche/Etappierung**

- 5.1. Der Situationsplan sieht 8 Baubereiche vor (Ziff. 5 Gestaltungsplanvorschriften).

Die Baubereiche 1 bis 6 sind bestimmt für die Realisierung des Neubauprojekts auf der Grundlage des Wettbewerbsprojekts „Frühling“ der Architektengemeinschaft weberbrunnerarchitekten ag/soppelsa architekten. In den Baubereichen 7 und 8 können die bestehenden Bauten beibehalten und wie bis anhin zu günstigen Konditionen vor allem an Kleinhandwerker vermietet werden. Für Ersatzneubauten belassen die Gestaltungsplanvorschriften einen angemessenen Planungsspielraum.

- 5.2. Die Überbauung des Gestaltungsplanareals soll in zwei Etappen erfolgen (Gestaltungsplanvorschriften Ziff. 15).

Die erste Etappe umfasst die Neubauten in den Baubereichen 1, 2 und 3, die mit den bestehenden Bauten Assek.Nrn. 739/745 (Einfamilienhaus und Schopfbaute Arbergstrasse 11) und Assek.Nr. 790 (Gewerbehaus) ein Ensemble bilden. Die bestehenden Einfamilienhäuser Arbergstrasse 7 und 9 mit Waschhaus (Assek.Nr. 729, 730 und 660) müssen dieser ersten Etappe weichen. Die bestehende Lagerhalle Assek.Nr. 2856, die teilweise in den Baubereich 3 ragt, wird von den derzeitigen Mietern im Gewerbehaus Assek.Nr. 790 benötigt. Die Halle soll entsprechend an einen neuen Standort nördlich des Gewerbehauses Assek.Nr. 790 verschoben werden (vgl. Eintragung im Situationsplan). Spätestens bei Realisierung der zweiten Etappe wird diese Halle abgebrochen.

Die zweite Etappe umfasst die Neubauten in den Baubereichen 4 – 6. Sie soll realisiert werden, wenn feststeht, dass sich das Konzept der autoarmen Siedlung bewährt und Bedarf nach weiteren Mietwohnungen besteht.

## **6. Maximale Höhe/Dachform/Geschosszahl**

- 6.1. Im Situationsplan sind für die Baubereiche 1 – 8 unterschiedliche maximale Höhenkoten festgelegt (Gestaltungsplanvorschriften Ziff. 6.1.). Die zulässige Geschosszahl, die ebenfalls aus dem Situationsplan ersichtlich ist, wird bestimmt einerseits durch die Höhenkoten und andererseits durch den bestehenden Geländeverlauf (Gestaltungsplanvorschriften Ziff. 7).

Art. 54 BO erlaubt in der Zone W3/2.6 drei Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss. Bei Arealüberbauungen mit einer Arealfläche von mindestens 8'000m<sup>2</sup> darf die zonengemässe Vollgeschosszahl gemäss Art. 64 Abs. 1 BO um zwei Vollgeschosse erhöht werden. Möglich wären danach im Rahmen einer Arealüberbauung fünf Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss. Diese Geschosszahl wird mit dem Gestaltungsplan nicht beansprucht: In den Baubereichen 1, 4, 5 und 6 sind Baukörper mit maximal fünf Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss erlaubt, wird also auf die Realisierung von zwei Dachgeschossen verzichtet. In den Baubereichen 2, 3, 7 und 8 sind Baukörper mit drei oder vier Vollgeschossen und einem oder zwei anrechenbaren Untergeschossen vorgesehen. In diesen Baubereichen wird im Vergleich mit dem in einer Arealüberbauung Möglichen zusätzlich auf ein bis zwei Vollgeschosse verzichtet.

- 6.2. In den Baubereichen 7 und 8 sollen grundsätzlich die bestehenden Gebäude beibehalten werden. Die im Situationsplan für die beiden Baubereiche festgelegten Höhenkoten und Geschosszahlvorschriften geben den erforderlichen Freiraum, um die Bauten an geänderte Bedürfnisse anpassen zu können. Die Baute im Baubereich 7 bietet sich längerfristig für eine gewerbliche Nutzung

- an. Höhenmässig und bezüglich Geschosszahlen orientieren sich die Baubereiche 7 und 8 an den entsprechenden Vorgaben für die Baubereiche 2 und 3.
- 6.3. In den Baubereichen 1, 2 und 3 sind Wohnbauten mit unterschiedlichen maximalen Höhen vorgesehen. Die im Situationsplan für Baubereich 1 festgesetzte Kote von 483,80 müM ermöglicht einen Gebäudekörper mit fünf Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss. Im Baubereich 2 mit einer Kote von 478.10 müM ist ein Baukörper mit vier Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss, im Baubereich 3 mit einer Kote von 475.25 müM ein Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss möglich. Durch das höhere Gebäude im Baubereich 1 zur Bahn hin gelingt es, Schallimmissionen aufzufangen.
- 6.4. In den Baubereichen 4, 5 und 6 sind ebenfalls unterschiedliche Koten für die maximale Gebäudehöhe festgelegt. Es ergibt sich dadurch eine gute Höhenstaffelung und eine angemessene Massstäblichkeit zu den Bauten ennet der Grundstrasse. Die festgelegten Höhenkoten ermöglichen in den Baubereichen 4, 5 und 6 Baukörper mit jeweils fünf Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss.
- 6.5. Das Wettbewerbsprojekt „Frühling“ sieht in den Baubereichen 1 – 6 Flachdachbauten vor. Dieses für das Erscheinungsbild der Überbauung wesentliche Element wird in Ziff. 6.2. der Gestaltungsplanvorschriften verbindlich vorgegeben. In den Baubereichen 7 und 8 sind demgegenüber entsprechend der heute bereits bestehenden Überbauung auch Steildächer erlaubt.

## 7. Abstände

- 7.1. In Ziff. 8.1. der Gestaltungsplanvorschriften wird darauf hingewiesen, der von den Hauptbauten gegenüber Strassen und Wegen und gegenüber Nachbargrundstücken einzuhaltenen Abstand ergebe sich aus den im Situationsplan festgelegten Baubereichen und den speziellen Regelungen in Ziff. 5 der

Gestaltungsplanvorschriften. Die Überbauung hält danach weitgehend die für Regelüberbauungen vorgeschriebenen Abstände ein.

- 7.2. Unterschritten werden die nach Regelbauweise vorgeschriebenen Abstände zu den beiden Flurwegen Kat.Nrn. 3/1335 und 3/1343 im südlichen Bereich des Gestaltungsplanareals. Die beiden Flurwege haben für die geplante Überbauung keine Erschliessungsfunktion. Beabsichtigt ist, mit einem flächengleichen Abtausch diese Endstücke so umzulegen, dass für die weiteren an den Flurwegen beteiligten Grundeigentümer eine Wendemöglichkeit entsteht (vgl. nachfolgende Planskizze).



Sollte sich der angestrebte flächengleiche Abtausch nicht realisieren lassen, so werden durch die Unterschreitung des Abstands zu den Endstücken der beiden Flurwege keinerlei öffentliche oder private Interessen verletzt. Insbesondere sprechen keine wohnhygienischen oder verkehrspolizeilichen Gründe gegen die Abstandsunterschreitung.

- 7.3. Im südöstlichen Bereich des Baubereichs 1 ermöglicht der Gestaltungsplan Gebäudevorbauten, die über das in § 100 Abs. 1 PBG vorgesehene Mass von 1.5 m bis zu maximal ca. 2 m in den Baulinienbereich der Arbergstrasse ragen. Öffentliche Interessen werden dadurch nicht tangiert. Die Arbergstrasse ist im Bereich des Gestaltungsplanareals normalienkonform ausgebaut. Eine Strassenerweiterung zulasten der westlich angrenzenden Grundstücke fiele

im Übrigen aufgrund der baulichen Gegebenheiten auf dem Grundstück Arbergstrasse 5 (Tiefgaragenrampe im Baulinienbereich) kaum in Betracht. Die Bewilligung allfälliger Gebäudevorbauten im Baulinienbereich wird im Übrigen im Bewilligungsverfahren mit dem üblichen Beseitigungsrevers erfolgen.

## **8. Ausnützung**

- 8.1. Die Gebiete im Umfeld der S-Bahn-Stationen sind im Leitbild der Stadt Winterthur als Entwicklungsgebiete bezeichnet. Der regionale Richtplan Winterthur und Umgebung trägt der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr Rechnung, indem er die Gebiete im Nahbereich von S-Bahn-Stationen als Gebiete mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. Im Anhang enthält der regionale Richtplan Vorgaben zur anzustrebenden baulichen Dichte. Für die Stadt Winterthur sieht der regionale Richtplan für Gebiete mit hoher baulicher Dichte Baumassenziffern von 2,1 bis 3,9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vor.
- 8.2. Das Gestaltungsplanareal befindet sich gemäss geltender BZO in der Wohnzone W3/2.6. Für eine Überbauung mit begehbaren Räumen unter Sattel- und Walmdächern wäre gemäss Art. 54 Abs. 2 BO eine Baumassenziffer von 2,8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erlaubt. Bei einer Arealüberbauung dürfte die zulässige Baumasse sodann gemäss Art. 64 Abs. 4 BO um einen Zehntel, auf 3,08m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.
- 8.3. Die in Ziff. 9 der Vorschriften vorgesehene Ausnützung dient dazu, ein Projekt auf der Grundlage des Wettbewerbsbeitrags „Frühling“ der Architektengemeinschaft weberbrunner architekten ag/soppelsa architekten realisieren zu können. Das Wettbewerbsprojekt beinhaltet die Realisierung von Neubauten in den Baubereichen 1 – 6 und den Erhalt oder einen Ersatzneubau der bestehenden Baute im Baubereich 7. Mit dem Gestaltungsplanverfahren bietet sich die Chance, zusätzlich die bestehenden Bauten im Baubereich 8 einzu beziehen. Der Erhalt dieses Gebäude-Ensembles trägt zu einer nachhaltigen

Entwicklung des Areals bei. Zudem wird so die Identität des Ortes gestärkt, ohne dabei die Freiraumqualitäten zu schmälern.

Vorspringende Balkone werden nach der Praxis der Winterthurer Baubehörden nicht an die Baumasse angerechnet, soweit sie nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge in Anspruch nehmen. Nach dieser Praxis wird für die im Wettbewerbsprojekt „Frühling“ vorgesehenen Balkone keine Baumasse benötigt. Mit Blick auf eine Rechts- oder Praxisänderung wird in Ziff. 9.1 der Vorschriften gleichwohl auch für die Balkone eine Baumasse ausgesetzt.

- 8.4. Das Gestaltungsplanareal weist eine Fläche von total 16'102 m<sup>2</sup> auf. Die gemäss Ziffern 9.1 und 9.2 der Vorschriften erlaubten Baumassen führen zu folgenden Baumassenziffern:

|                                                                                                                                            |                                                 |                                       |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| -gemäss Wettbewerbsprojekt „Frühling“:                                                                                                     |                                                 |                                       |                             |
| Baubereiche 1 – 6                                                                                                                          |                                                 |                                       | 42'000 m <sup>3</sup>       |
| -Baubereich 7                                                                                                                              |                                                 |                                       | 4'100 m <sup>3</sup>        |
| Zwischentotal                                                                                                                              |                                                 |                                       | <u>46'100 m<sup>3</sup></u> |
| Baumassenziffer                                                                                                                            | $\frac{46'100 \text{ m}^3}{16'102 \text{ m}^2}$ | = 2.86 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |                             |
| zusätzlich:                                                                                                                                |                                                 |                                       |                             |
| - Baubereich 8                                                                                                                             |                                                 |                                       | 2'500 m <sup>3</sup>        |
| Zwischentotal                                                                                                                              |                                                 |                                       | <u>48'600 m<sup>3</sup></u> |
| Baumassenziffer                                                                                                                            | $\frac{48'600 \text{ m}^3}{16'102 \text{ m}^2}$ | = 3.02 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |                             |
| zusätzlich:                                                                                                                                |                                                 |                                       |                             |
| - vorspringende Balkone (falls diese entgegen der heutigen Praxis der Baubehörden der Stadt Winterthur an die Baumasse angerechnet werden) |                                                 |                                       | 4'000 m <sup>3</sup>        |
| Total                                                                                                                                      |                                                 |                                       | <u>52'600 m<sup>3</sup></u> |
| Baumassenziffer                                                                                                                            | $\frac{52'600 \text{ m}^3}{16'102 \text{ m}^2}$ | = 3.27 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |                             |

- 8.5. Eines der wesentlichen Ziele der Raumplanung ist anerkanntermassen der haushälterische Umgang mit dem immer knapper werdenden Gut „Bauland“. Verdichtet gebaut werden soll auf Grundstücken und Arealen, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen sind. Für das Gestaltungsplanareal erscheint eine Baumassenziffer von  $3,02 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (bzw., falls die Balkone entgegen der heutigen Praxis der Winterthurer Baubehörden an die Baumasse angerechnet werden, von  $3,27 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) angemessen und sinnvoll. Das im regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung für Gebiete mit hoher baulicher Dichte im Bereich von S-Bahnhöfen empfohlene maximale Dichtemass von  $3,9 \text{ m}^3/\text{m}^2$  ist immer noch klar unterschritten.

## 9. Erschliessung/Parkierung/Veloabstellplätze

- 9.1. Die ausgezeichnete Anbindung des Gestaltungsplanareales an den öffentlichen Verkehr soll genutzt werden, um eine möglichst autofreie Siedlung zu realisieren (vgl. bereits vorn Ziff. 4).
- 9.2. In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen werden Aussenparkplätze für behinderte Personen, Beschäftigte sowie für Kunden und Besucher bereitgestellt. Mindestens zwei Autoabstellplätze sind für Carsharing reserviert (Ziff. 12.4.1 Gestaltungsplanvorschriften). An Bewohnerinnen und Bewohner dürfen Autoabstellplätze nur vermietet werden, soweit diese nachgewiesenermassen aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen auf ein Privatfahrzeug angewiesen sind (Ziff. 12.4.3 Gestaltungsplanvorschriften).

Gemäss geltenden Vorschriften müssten Autoabstellplätze wie folgt bereitgestellt werden (vgl. Berechnungen in Anhang 3):

- 1. Etappe: total 37 Parkplätze, davon für Bewohner 27 Parkplätze, für Beschäftigte 5 Parkplätze, für Besucher 3 Parkplätze, für Kunden 2 Parkplätze.

- Gesamtbebauung 1. und 2. Etappe mit Ersatzneubauten: total 80 Autoabstellplätze, davon für Bewohner 70 Parkplätze, für Beschäftigte 1 Parkplatz, für Besucher 8 Parkplätze und für Kunden 1 Parkplatz.

Die benötigten Parkplätze für behinderte Personen, Beschäftigte sowie für Besucher und Kunden werden für die 1. Etappe im Bereich Arbergstrasse bereitgestellt (vgl. Parkplatznachweis 1. Etappe, Anhang 3). Im Rahmen der Realisierung der 2. Etappe werden die erforderlichen zusätzlichen Parkplätze entlang der Grundstrasse angelegt (vgl. Parkplatznachweis Gesamtbebauung, Anhang 3). Auf die Erstellung von Bewohnerparkplätzen soll grundsätzlich verzichtet werden (dazu nachfolgend Ziff. 9.4.).

- 9.3. Die Arealdurchwegung erfolgt von der Arbergstrasse über den Hofraum zwischen den Gebäuden in den Baubereichen 8 und 1 bzw. 8 und 3 und führt zwischen den Bauten in den Baubereichen 4 und 5 auf den Kehrplatz der Grundstrasse. Diese Arealdurchwegung stellt insbesondere auch die im kommunalen Richtplan vorgesehene Fussgängerverbindung zwischen Arbergstrasse und Grundstrasse sicher.

Für den Fahrradverkehr ist die Arealdurchwegung wenig geeignet. Das Gelände fällt von der Grundstrasse zur Arbergstrasse recht steil ab. Fahrradfahrer werden daher in aller Regel den kleinen Umweg in Kauf nehmen und via Grundstrasse und Hinterdorfstrasse zum Bahnhof Seen fahren. Die Arealdurchwegung soll gleichwohl auch Fahrradfahrern offen stehen, soweit dies die Sicherheit der Fussgänger nicht beeinträchtigt. Müssen zur Überwindung des Niveauunterschiedes Treppenstufen eingebaut werden, wird am Rande des Wegs eine Rampe erstellt, auf dem das Fahrrad geschoben werden kann.

- 9.4. Ziel ist die Erstellung einer möglichst autofreien Siedlung (vorn Ziff. 4). Sollte sich zeigen, dass entgegen den heutigen Erwartungen zusätzliche Bewohnerparkplätze benötigt werden, so müssen diese unterirdisch angelegt werden (Ziff. 12.5 der Gestaltungsplanvorschriften). Zeigt sich der Bedarf

vor Realisierung der zweiten Etappe, so kann die Unterterraingarage unter den Hochbauten in den Baubereichen 4, 5 und 6 platziert werden. Ist die zweite Etappe schon realisiert, so müsste die Unterterraingarage in den Hangfuss integriert werden. Die Topographie mit dem Richtung Grundstrasse ansteigenden Gelände gestattet es ohne Weiteres, die Unterterraingarage diesfalls so zu überdecken, dass die Begrünung und Nutzung des im Situationsplan bezeichneten Freiraums nicht beeinträchtigt wird.

Die möglichen Platzierungen einer Unterterraingarage sind in Anhang 3 (Parkplatznachweise 1. Etappe und Gesamtbebauung) planlich dargestellt.

- 9.5. Veloabstellplätze werden nach den jeweils geltenden Vorschriften unter Beachtung der von der kantonalen Koordinationsstelle „Veloverkehr“ publizierten Merkblätter bereitgestellt. Für die 1. Etappe sind gemäss aktuellem Planungsstand 143 Plätze erforderlich. Vorgesehen sind diese Plätze ebenerdig bei den beiden Arealzugängen (66 und 62 Plätze) und im hinteren Bereich des Hofes im Untergeschoss (36 Plätze).

## **10. Lärmschutz/Energie/Umwelt/Hochwasserschutz**

- 10.1. Das Gestaltungsplanareal ist eingezont und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung. Gemäss geltender BZO ist das gesamte Gestaltungsplanareal der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Das Areal liegt im Einflussbereich der Bahnlinie Winterthur-Seen. Die IGW der ES II können auf allen Baufeldern problemlos eingehalten werden.
- 10.2. In einer „Dienstanweisung betreffend Minergie-Standards in den Bewilligungsverfahren“ hat die Stadt Winterthur Vorgaben zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen bei Arealüberbauungen gemacht. In Übereinstimmung mit dieser Dienstanweisung sieht Ziff. 14.1 der Gestaltungsplanvorschriften vor, Neubauten und neubauartige Umbauten hätten den Zielsetzungen der

2000-Watt-Gesellschaft, konkretisiert durch den jeweils aktuellen SIA-Effizienzpfad Energie 2040, gerecht zu werden.

- 10.3. Das Gestaltungsplanareal liegt nicht im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen und ist nicht im Kataster der belasteten Flächen erfasst. Das Areal liegt sodann auch nicht im Grundwasser- oder im Gewässerschutzbereich. Es sind in all diesen Belangen im Rahmen des Privaten Gestaltungsplans keine speziellen Anordnungen zu treffen.
- 10.4. Im Gestaltungsplangebiet befinden sich keine öffentlichen Gewässer. Gemäss der mit BDV Nr. 1522/2001 genehmigten Gefahrenkarte liegt eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich) vor. Der Gestaltungsplan legt keine konkreten Schutzmassnahmen fest. Die Grundeigentümer sind zu eigenverantwortlichen Massnahmen verpflichtet.
- 10.5. Östlich des Gestaltungsplanareals verläuft die Bahnlinie Seen-Hauptbahnhof. Da das gesamte Gestaltungsplangebiet eingezont ist, kann auf die Eintragung eines NIS-Korridors im Situationsplan verzichtet werden. Gemäss Auskunft der SBB wird es Sache des Emittenten der NIS sein, dafür zu sorgen, dass die Grenzwerte bei den Bauten auf dem Gestaltungsplanareal nicht überschritten werden. Eine Beurteilung kann erst aufgrund eines konkreten Projektes mit bekannten Konstruktionen und Expositionen erfolgen.

## **11. Verfahrensverlauf**

- 11.1. Der Gestaltungsplan basiert auf den Ergebnissen des Architekturwettbewerbs, den die Eigentümerschaft in Zusammenarbeit mit den zuständigen städtischen Stellen durchgeführt hat (im Einzelnen vorn S. 3 – 6 Ziff. 2).

Den privaten Gestaltungsplan hat die Eigentümerschaft ab August 2012 ausgearbeitet. Sie wurde dabei begleitet und beraten durch Herrn Peter Baki,

Leiter Raumplanung.

**11.2.** Am 17. Mai 2013 reichte die Eigentümerschaft die Gestaltungsplanunterlagen (Gestaltungsplanvorschriften, Situationsplan, Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV) beim Baudepartement der Stadt Winterthur ein. Der Stadtrat beschloss am 5. Juni 2013 die Durchführung des Einwendungsverfahrens. Die Akten lagen gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 14. Juni bis zum 16. August 2013 in der Kanzlei des Baupolizeiamtes auf. Eingegangen sind Einwendungen der Stockwerkeigentümergeinschaft Grundstrasse 37 und der Stockwerkeigentümergeinschaft Grundstrasse 46.

**11.3.** Die städtische Fachstelle Energie hat mit Mail vom 23. Juli 2013 eine Modifikation von Ziff. 14 der Gestaltungsplanvorschriften betreffend Energie angeregt. Die Vorschläge der Fachstelle wurden bei der Überarbeitung des Gestaltungsplanes berücksichtigt.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat den Gestaltungsplan vorgeprüft. In ihrem Bericht vom 31. Oktober 2013 hält das Amt für Raumentwicklung fest, die angestrebte Verdichtung und Erneuerung im Umfeld der S-Bahn-Haltestelle Seen werde sehr begrüsst. Die Hinweise zum Situationsplan und den Gestaltungsplanvorschriften wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt und der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV entsprechend ergänzt.

**11.4.** Mit Eingaben vom 12. August 2013 und 16. August 2013 haben die Stockwerkeigentümergeinschaften Grundstrasse 37 und Grundstrasse 46, 8405 Winterthur, Einwendungen zum aufgelegten Gestaltungsplan eingereicht. Die Eigentümerschaft nimmt zu diesen Eingaben im separaten „Bericht zu den Einwendungen“ Stellung.

## **12. Anhänge:**

### 12.1. Anhang 1

Auszug aus dem Bericht des Preisgerichts April 2012 betreffend das Siegerprojekt „Frühling“ der architektengemeinschaft weberbrunner architekten ag/soppelsa architekten

### 12.2. Anhang 2

Visualisierung des zentralen Freiraums, Planungsstand Dezember 2013

### 12.3. Anhang 3

Berechnung der Fahrzeugabstellplätze nach geltendem Recht; Parkplatznachweise für 1. und 2. Etappe, Planungsstand Dezember 2013

## Anhang 1 zum Planbericht Privater Gestaltungsplan „Hagmann Areal“, Winterthur-Seen

### Projektwettbewerb

Wohnüberbauung an der Arbergstrasse 7 – 11  
8405 Winterthur

### Bericht des Preisgerichtes



April 2012

Projektwettbewerb Wohnüberbauung Arbergstrasse 7 – 11, 8405 Winterthur

## Projekt 05 Frühling

(Siegerprojekt)

Architektur

weberbrunner architekten ag / soppelsa architekten  
Binzstrasse 23  
8045 Zürich

Projektbeteiligte:

Boris Brunner, Roger Weber, Timo Wörtmann, Nicole Hangartner,  
Ana Palancar, Mario Soppelsa, Nino Soppelsa

Fachplaner

Haustechnik / Nachhaltigkeit:

Amstein + Walther AG  
Andreasstrasse 11  
8050 Zürich

Projektbeteiligter:

Adrian Altenburger

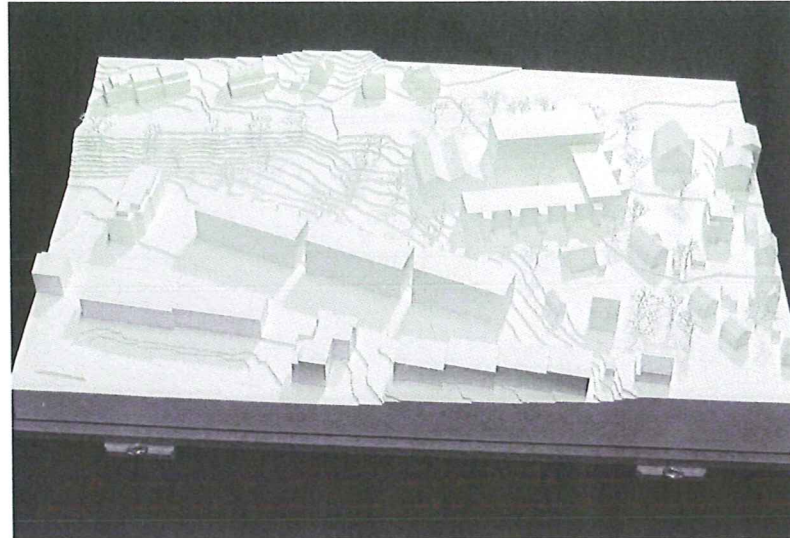
Landschaftsarchitektur:

Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH  
Ankerstrasse 3  
8004 Zürich

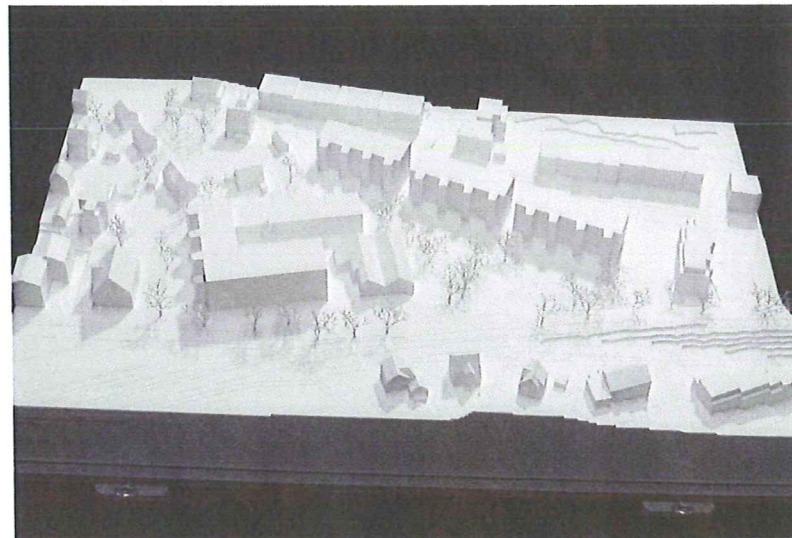
Projektbeteiligter :

Stefan Kuhn

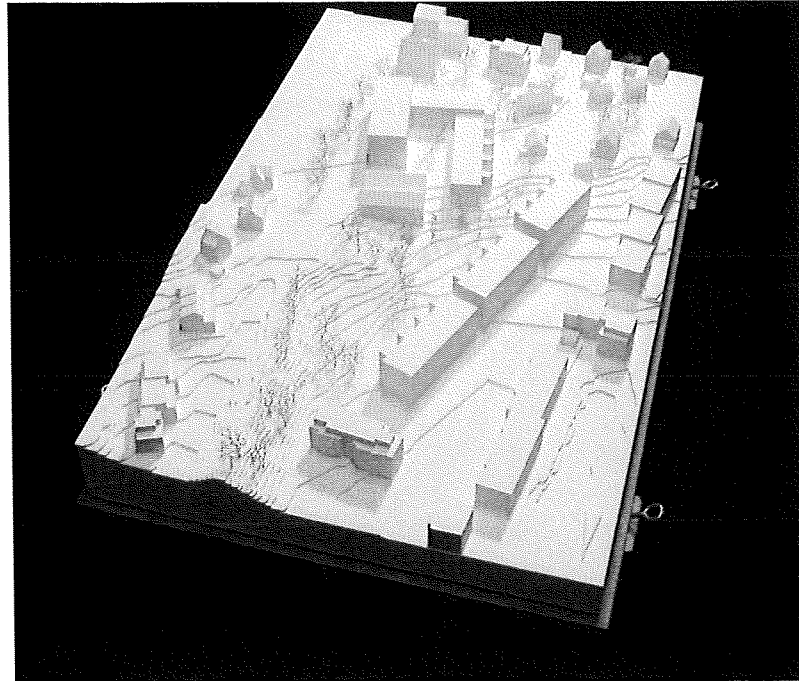
Projektwettbewerb Wohnüberbauung Arbergstrasse 7 – 11, 8405 Winterthur



Westansicht



Ostansicht



Nordansicht

**Projektbeschreibung „Frühling“**

Die bestehende Situation ist für das Projekt Frühling entwerfungsentscheidend. Der Ort behält seine Geschichte, bzw. diese wird im neuen Projekt weiter entwickelt. Wie bereits heute gliedert sich das Areal auch zukünftig in drei Bereiche: Die dichtere Bebauung im oberen Teil des Grundstücks, der freie, nach Nordwesten hin abfallende Hang und der untere Bereich an der Grundstrasse mit der zweiten Bauetappe. In der ersten Etappe wird der grosse Freiraum weiterhin unberührt belassen: Gebaut wird dort, wo bereits gebaut ist. Es entsteht ein neues Ensemble mit der bestehenden Gewerbebaute. Die Verfasser erachten es als Chance den stimmigen Bau der alten Schreinerei mit seinem lebendigen Innenleben auch langfristig zu erhalten und in ihr Projekt zu integrieren. Es entsteht ein faszinierende Komposition um einen zentralen Hof mit hoher Identität und Stimmigkeit. Allerdings erfordert das dichte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe eine gewisse Umorganisation des Betriebs. Wie bereits von den Verfassern angedeutet, muss die Zufahrt künftig über eine provisorische Strasse von der Grundstrasse her erfolgen und die Lagerflächen müssen im nordwestlichen Bereich neben der Schreinerei angeordnet werden. Nutzungskonflikte für den attraktiven Wohnhof sind zu vermeiden.

Die Baukörper um den Hof reagieren mit ihrer unterschiedlichen Geschossigkeit (drei-, vier- und fünfgeschossig) auf die jeweilige Nachbarschaft. Durch den fünfgeschossigen Gebäudekörper zur Bahn hin gelingt es zudem die entstehende Schallimmission aufzufangen. Im Innern vermittelt die umlaufende Verandaschicht geschickt zwischen dem lebendigen, zentralen Hof und den privaten Wohnungen. Währendem sie bei den niedrigeren Baukörpern als schmale Pufferzone zwischen dem belebten Hof und den privaten Wohnküchen wirkt, weitet sie sich im östlichen Gebäudeteil zum zentralen Aussenraum der Wohnungen aus. Die Wohnungsgrundrisse sind von hoher Qualität: Sie sind sorgfältig entworfen und verfügen über unterschiedliche, attraktive Raumbeziehungen und Ausblicke. Die über die ganze Gebäudetiefe diagonal angeordneten Wohn- und Essbereiche geben den Wohnungen eine räumliche Grosszügigkeit. Die vorgelagerten Balkone sind klar gefasst und bilden einen intimeren, aber grosszügig bemessenen, privaten Aussenraum. Durch die Verschiebung aus der Zimmerachse wird eine gute Belichtung der inneren Raumbereiche gewährleistet und die Bedienung von jeweils zwei Zimmern ermöglicht.

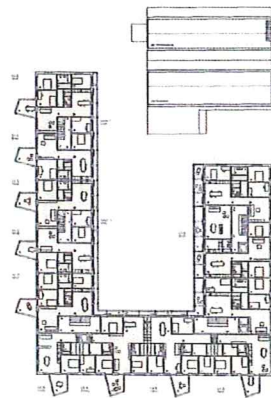
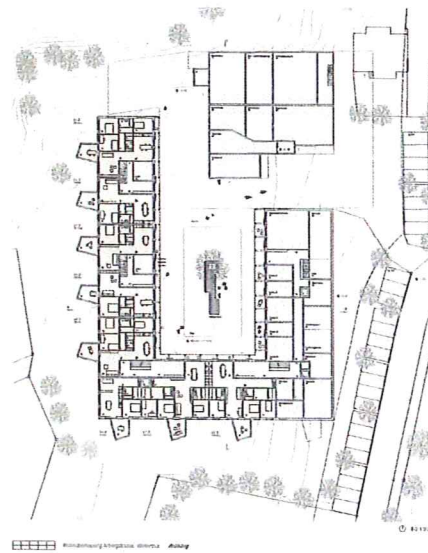
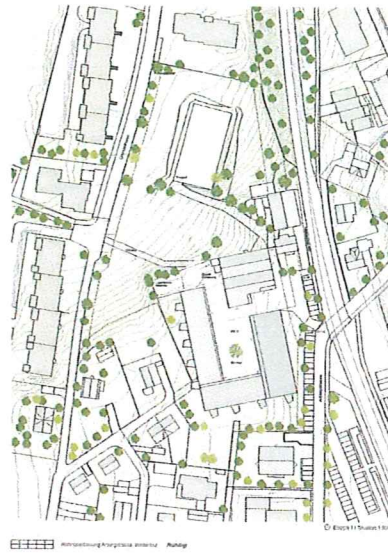
Die Gebäude sind in einer Holzmischbauweise entworfen. Massive, in Ortbeton ausgeführte Treppenhauskerne werden durch in Holzelementbauweise gefertigte Decken- und Wandelemente ergänzt. Die Hofseiten erscheinen durchgehend als Holzfassaden; die Aussenfassaden sind hingegen mit hinterlüfteten Klinkerplatten konstruiert. Diese Konstruktion ist eher aufwändig und wirkt sich im Kostenbereich entsprechend negativ aus. Sowohl in ihrem architektonischen Ausdruck als auch in Ihrer Konstruktionsweise sind diese Fassade nochmals zu überdenken und nach Möglichkeit zu vereinfachen. Umso mehr, als dass die angestrebte Rendite noch nicht erreicht ist und Potenzial zur Optimierung besteht.

Die zweite Etappe ist entlang der Grundstrasse als Zeile mit zwei Gebäudeschnitten angeordnet. Diese dienen zur besseren Durchwegung und ermöglichen zudem eine angemessene Massstäblichkeit zum Vis-a-vis und eine gute Höhenstaffelung. Obwohl die Setzung an der Strasse an sich klar und nachvollziehbar ist, überzeugen die Wohnungen dieser Etappe noch nicht im gleichen Mass wie diejenigen des Hofgebäudes. Die Grundidee des grossen Durchschussraums mit Essbereich und Balkon nach Osten und dem z.T. überhöhen Wohnbereich nach Westen, ist an sich schlüssig. Jede Wohnung hat den Blick in den attraktiven Grünraum und erhält zudem das Licht der Abendsonne, welches tief in die Wohnung hinein fällt. Auch ermöglicht die Abzeichnung der überhöhen Räume an der Westfassade ein lebendigeres Erscheinungsbild. Trotzdem wirken die Grundrisse noch eher starr und schematisch; ein aufgelöstes Raster würde eine grössere Variabilität und Vielfalt ermöglichen. Das abgehobene Wohnen zur Grundstrasse hin und die Hauszugänge erscheinen funktional gut durchdacht; zum Freiraum hin würde man sich jedoch noch direktere Zugänge wünschen.

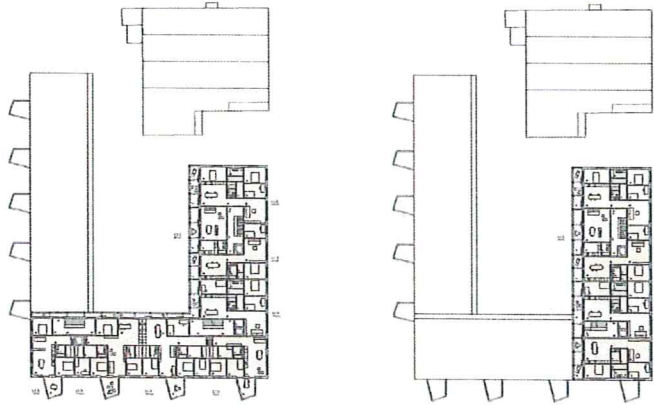
Die Freiraumgestaltung widerspiegelt den Grundgedanken des Entwurfs: Der Ort erscheint wie heute weitgehend naturbelassen als Lebensraum für Flora und Fauna und wird nur durch wenige Gestaltungselemente ergänzt: Zwei Wege sichern die Verbindung durchs Areal, Nutzgärten und ein Gemeinschaftsplatz bieten weitere Möglichkeiten des Gebrauchs. Die Anordnung der Parkplätze an der Arbergstrasse ist zu überdenken und eine Verlegung nach hinten zu prüfen, um die Ankunft vom Bahnhof her attraktiver zu gestalten. Zudem müssen deutlich mehr gedeckte Veloparkplätze angeboten werden können.

Zusammengefasst handelt es sich beim Projekt Frühling um einen sehr subtil gestalteten Entwurf, der die vorhandenen Qualitäten des Ortes geschickt aufnimmt und daraus für das grosse Areal eine identitätstiftende und überzeugende neue Bebauung entwickelt.

Projektwettbewerb Wohnüberbauung Arbergstrasse 7 – 11, 8405 Winterthur



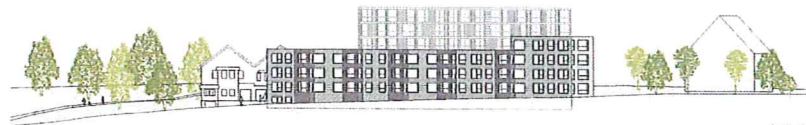
Projektwettbewerb Wohnüberbauung Arbergstrasse 7 – 11, 8405 Winterthur



Wohnüberbauung Arbergstrasse Winterthur Frühling

Arch 1/20

Arch 1/2014.04



Arch 04.12.14




Arch 04.12.14



Arch 04.12.14

Wohnüberbauung Arbergstrasse Winterthur Frühling

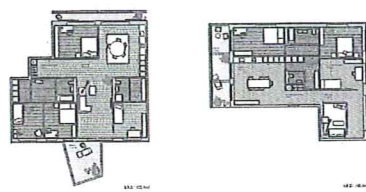
Projektwettbewerb Wohnüberbauung Arbergstrasse 7 - 11, 8405 Winterthur



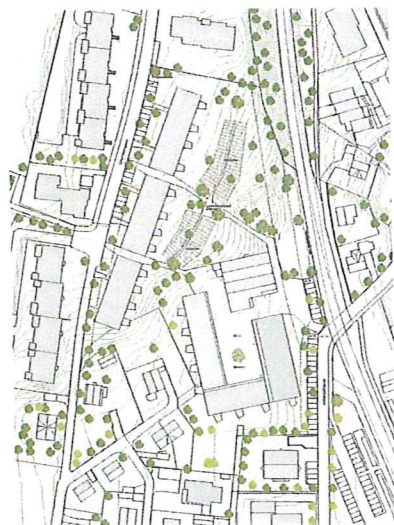
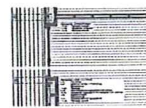
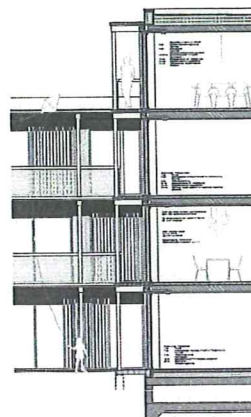
**Wohnen im Bergbauhaus**  
Die Wohnüberbauung Winterthur umfasst 22 neue Wohneinheiten in der Bergstrasse 7-11. Die Gebäude sind als dreigeschossige Wohnhäuser mit einem gemeinsamen Erdgeschoss geplant. Die Wohnungen sind in zwei Typen unterteilt: 10 Zweifamilienhäuser und 12 Einfamilienhäuser. Die Wohnungen sind mit moderner Ausstattung und hochwertigen Materialien ausgestattet. Die Gemeinschaftsräume sind ebenfalls hochwertig gestaltet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre.

**Einblick in das Bergbauhaus**  
Das Bergbauhaus ist ein historisches Gebäude, das in der Bergstrasse 7-11 in Winterthur steht. Es ist ein dreigeschossiges Wohnhaus mit einem gemeinsamen Erdgeschoss. Die Wohnungen sind in zwei Typen unterteilt: 10 Zweifamilienhäuser und 12 Einfamilienhäuser. Die Wohnungen sind mit moderner Ausstattung und hochwertigen Materialien ausgestattet. Die Gemeinschaftsräume sind ebenfalls hochwertig gestaltet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre.

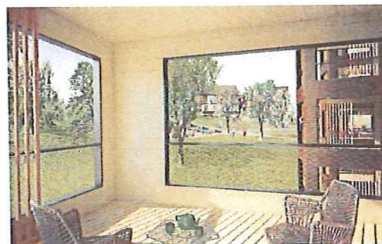
**Legende**  
 ■ Wohnfläche  
 ■ Gemeinschaftsfläche  
 ■ Freizeitanlage  
 ■ Grünfläche  
 ■ Verkehrsfläche  
 ■ Freizeitanlage  
 ■ Grünfläche  
 ■ Verkehrsfläche



Wohnüberbauung Bergstrasse Winterthur - Abbey



Wohnüberbauung Bergstrasse Winterthur - Abbey

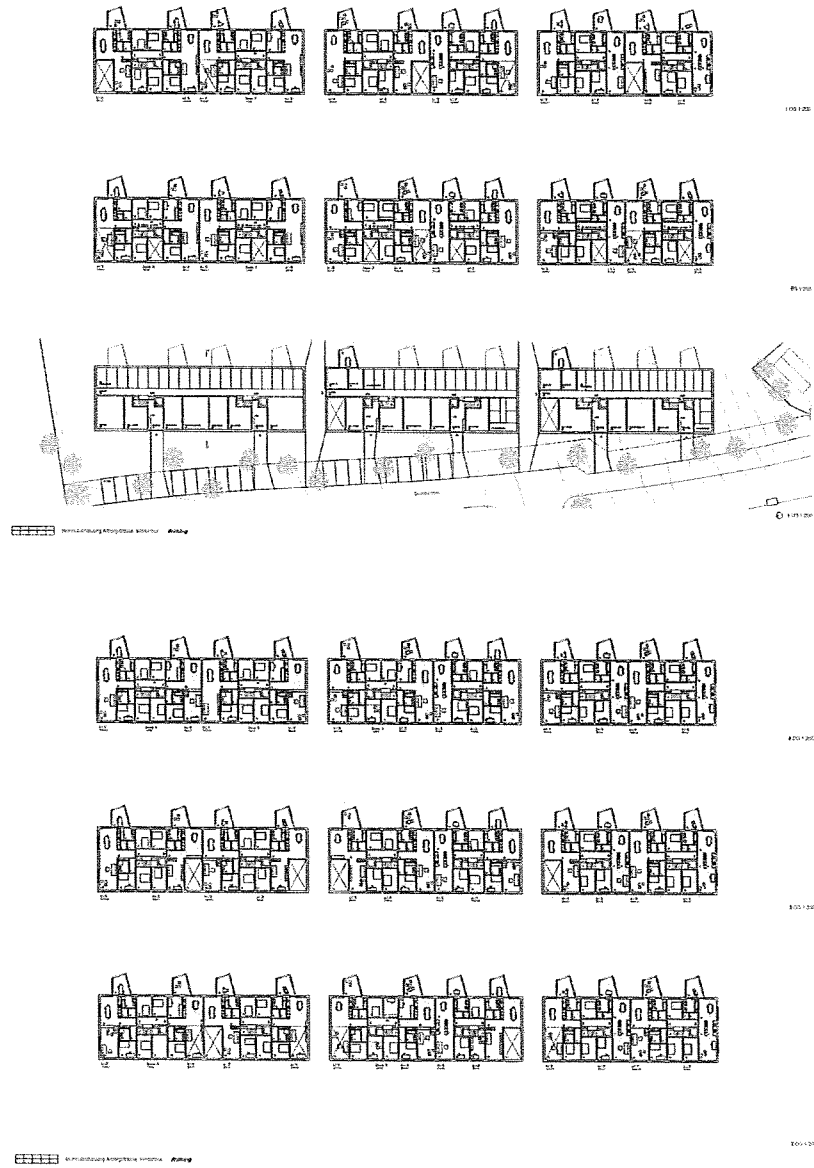


**Einblick in das Bergbauhaus**  
Das Bergbauhaus ist ein historisches Gebäude, das in der Bergstrasse 7-11 in Winterthur steht. Es ist ein dreigeschossiges Wohnhaus mit einem gemeinsamen Erdgeschoss. Die Wohnungen sind in zwei Typen unterteilt: 10 Zweifamilienhäuser und 12 Einfamilienhäuser. Die Wohnungen sind mit moderner Ausstattung und hochwertigen Materialien ausgestattet. Die Gemeinschaftsräume sind ebenfalls hochwertig gestaltet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre.

**Einblick in das Bergbauhaus**  
Das Bergbauhaus ist ein historisches Gebäude, das in der Bergstrasse 7-11 in Winterthur steht. Es ist ein dreigeschossiges Wohnhaus mit einem gemeinsamen Erdgeschoss. Die Wohnungen sind in zwei Typen unterteilt: 10 Zweifamilienhäuser und 12 Einfamilienhäuser. Die Wohnungen sind mit moderner Ausstattung und hochwertigen Materialien ausgestattet. Die Gemeinschaftsräume sind ebenfalls hochwertig gestaltet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre.

**Einblick in das Bergbauhaus**  
Das Bergbauhaus ist ein historisches Gebäude, das in der Bergstrasse 7-11 in Winterthur steht. Es ist ein dreigeschossiges Wohnhaus mit einem gemeinsamen Erdgeschoss. Die Wohnungen sind in zwei Typen unterteilt: 10 Zweifamilienhäuser und 12 Einfamilienhäuser. Die Wohnungen sind mit moderner Ausstattung und hochwertigen Materialien ausgestattet. Die Gemeinschaftsräume sind ebenfalls hochwertig gestaltet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre.

Projektwettbewerb Wohnüberbauung Arbergstrasse 7 – 11, 8405 Winterthur



Projektwettbewerb Wohnüberbauung Arbergstrasse 7 – 11, 8405 Winterthur

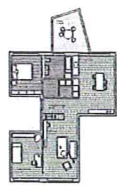
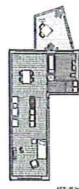


Wohnüberbauung Arbergstrasse Winterthur - Planing

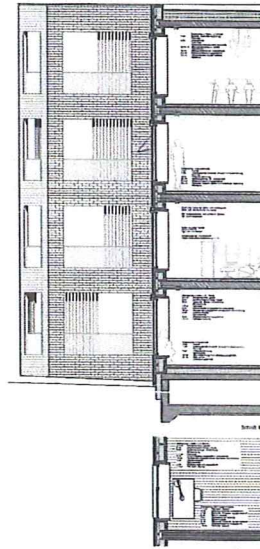


**Wohnen & für Alle**  
 Die Wohnüberbauung Arbergstrasse Winterthur ist ein Projekt, das die Bedürfnisse aller Bewohnerinnen und Bewohner in den Mittelpunkt stellt. Die Wohnungen sind so gestaltet, dass sie für alle Lebenslagen geeignet sind. Die Gemeinschaften sind so gestaltet, dass sie für alle Lebenslagen geeignet sind. Die Gemeinschaften sind so gestaltet, dass sie für alle Lebenslagen geeignet sind.

**Wohnen & für Alle**  
 Die Wohnüberbauung Arbergstrasse Winterthur ist ein Projekt, das die Bedürfnisse aller Bewohnerinnen und Bewohner in den Mittelpunkt stellt. Die Wohnungen sind so gestaltet, dass sie für alle Lebenslagen geeignet sind. Die Gemeinschaften sind so gestaltet, dass sie für alle Lebenslagen geeignet sind.



Wohnüberbauung Arbergstrasse Winterthur - Planing



**Anhang 2 zum Planbericht Privater Gestaltungsplan „Hagmann Areal“, Winterthur-Seen**

**Visualisierung des zentralen Hofraums, Planungsstand Dezember 2013**



**Anhang 3 zum Planbericht Privater Gestaltungsplan „Hagmann Areal“, Winterthur-Seen**

**Parkplatzberechnung nach der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze**

**Parkplatznachweis 1. Etappe**

**Parkplatznachweis Gesamtbebauung 1:1000**

**ARGE HAGMANNAREAL**weberbrunner architekten ag  
soppelsa architekten gmbh**Parkplatzberechnung nach der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze****1. Neubau 1.Etappe mit den Bestandesbauten:****-Neubau 1.Etappe:**Wohnen: mBGF = 6'988m<sup>2</sup>PP Bewohner: 1PP /80m<sup>2</sup> = 87PPPP Besucher: 1PP /800m<sup>2</sup> = 9PP

Reduktion Güteklasse B (30%):

PP Bewohner: 26PP

PP Besucher: 3PP

Publikumsorientierte Betriebe: mBGF = 316m<sup>2</sup>PP Beschäftigte: 1PP /80m<sup>2</sup> = 4PPPP Kunden: 1PP /100m<sup>2</sup> = 3PP

Reduktion Güteklasse B (30%):

PP Beschäftigte: 1PP

PP Kunden: 1PP

**-Bestandesbauten:****1. Gewerbebau:**Publikumsorientierte Betriebe: mBGF = 479m<sup>2</sup>PP Beschäftigte: 1PP /80m<sup>2</sup> = 6PPPP Kunden: 1PP /100m<sup>2</sup> = 5PP

Reduktion Güteklasse B (30%):

PP Beschäftigte: 2PP

PP Kunden: 1PP

Industrielle und gewerbliche Fabrikation: mBGF = 358m<sup>2</sup>PP Beschäftigte: 1PP /150m<sup>2</sup> = 2PPPP Kunden: 1PP /750m<sup>2</sup> = 0PP

Reduktion Güteklasse B (30%):

PP Beschäftigte: 1PP

PP Kunden: 0PP

Lagerflächen: mBGF = 494m<sup>2</sup>PP Beschäftigte: 1PP /300m<sup>2</sup> mBGF = 2PP

Reduktion Güteklasse B (30%):

PP Beschäftigte: 1PP

**2. Wohnhaus:**Wohnen: mBGF = 289m<sup>2</sup>PP Bewohner: 1PP /80m<sup>2</sup> = 4PPPP Besucher: 1PP /800m<sup>2</sup> = 0PP

Reduktion Güteklasse B (30%):

PP Bewohner: 1PP

PP Besucher: 0PP

**Total 1.Etappe:****PP Bewohner: 27PP****PP Beschäftigte: 5PP****PP Besucher: 3PP****PP Kunden: 2PP****TOTAL: 37PP**

## ARGE HAGMANNAREAL

**2. Gesamtbebauung 1. und 2.Etappe mit den Ersatzneubauten:****-Neubau 1.Etappe (Zahlen siehe oben):**

PP Bewohner: 26PP

PP Besucher: 3PP

PP Beschäftigte: 1PP

PP Kunden: 1PP

**-Neubau 2.Etappe:**Wohnen: mBGF = 7'973m<sup>2</sup>PP Bewohner: 1PP /80m<sup>2</sup> = 100PPPP Besucher: 1PP /800m<sup>2</sup> = 10PP

Reduktion Güteklasse B (30%):

PP Bewohner: 30PP

PP Besucher: 3PP

**Ersatzneubauten:****1. Gewerbebau (rechn. Annahme 3 Vollgeschosse (4'100m<sup>3</sup>/3/2.85m), 2 Untergeschosse):**Wohnen: mBGF = 2'398m<sup>2</sup>PP Bewohner: 1PP /80m<sup>2</sup> = 30PPPP Besucher: 1PP /800m<sup>2</sup> = 3PP

Reduktion Güteklasse B (30%):

PP Bewohner: 9PP

PP Besucher: 1PP

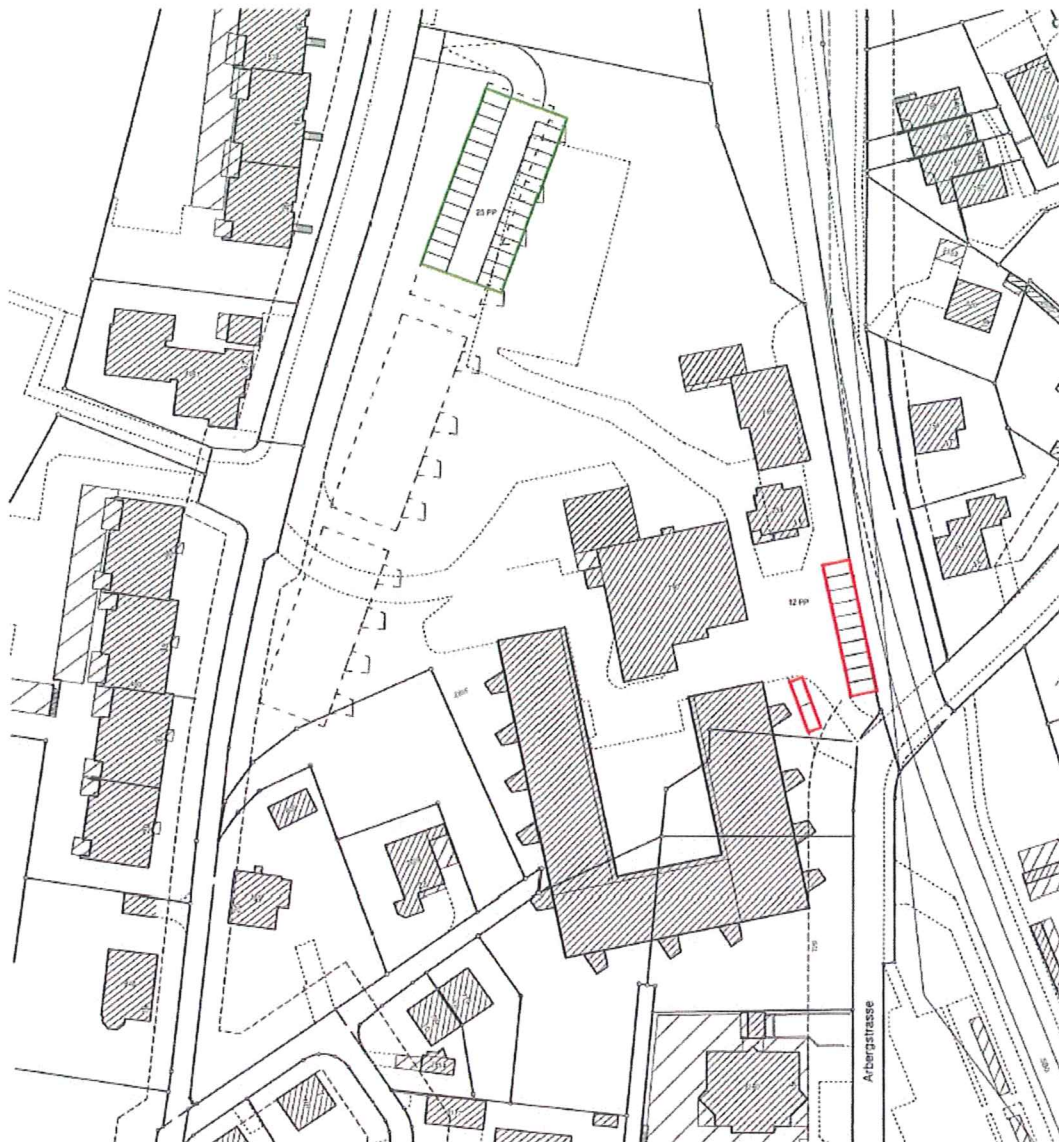
**2. Wohnhaus (rechn. Annahme 4 Vollgeschosse (2'500m<sup>3</sup>/4/2.85m), 2 Untergeschosse):**Wohnen: mBGF = 1'315m<sup>2</sup>PP Bewohner: 1PP /80m<sup>2</sup> = 16PPPP Besucher: 1PP /800m<sup>2</sup> = 2PP

Reduktion Güteklasse B (30%):

PP Bewohner: 5PP


PP Besucher: 1PP

**Total Gesamtbebauung:****PP Bewohner: 70PP****PP Beschäftigte: 1PP****PP Besucher: 8PP****PP Kunden: 1PP****TOTAL: 80PP**



Legende:

 12 PP Projekt

 25 PP Nachweis einer erhöhten Anzahl PP

37 PP (Minimum gemäss kantonaler Wegleitung)



222 Hagmannareal Winterthur

Parkplatznachweis 1.Etappe

1:1000

Plan-Nr. 222-P-004

Grösse A4


Datum: 20.11.2013

ARGE HAGMANNAREAL  
weberbrunner architekten ag  
soppelsa architekten gmbh

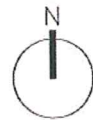


Legende:

 34 PP Projekt

 46 PP Nachweis einer erhöhten Anzahl PP

80 PP (Minimum gemäss kantonaler Wegleitung)



222 Hagmannareal Winterthur

## Parkplatznachweis Gesamtbebauung 1:1000

Plan-Nr. 222-P-005

Grösse A4

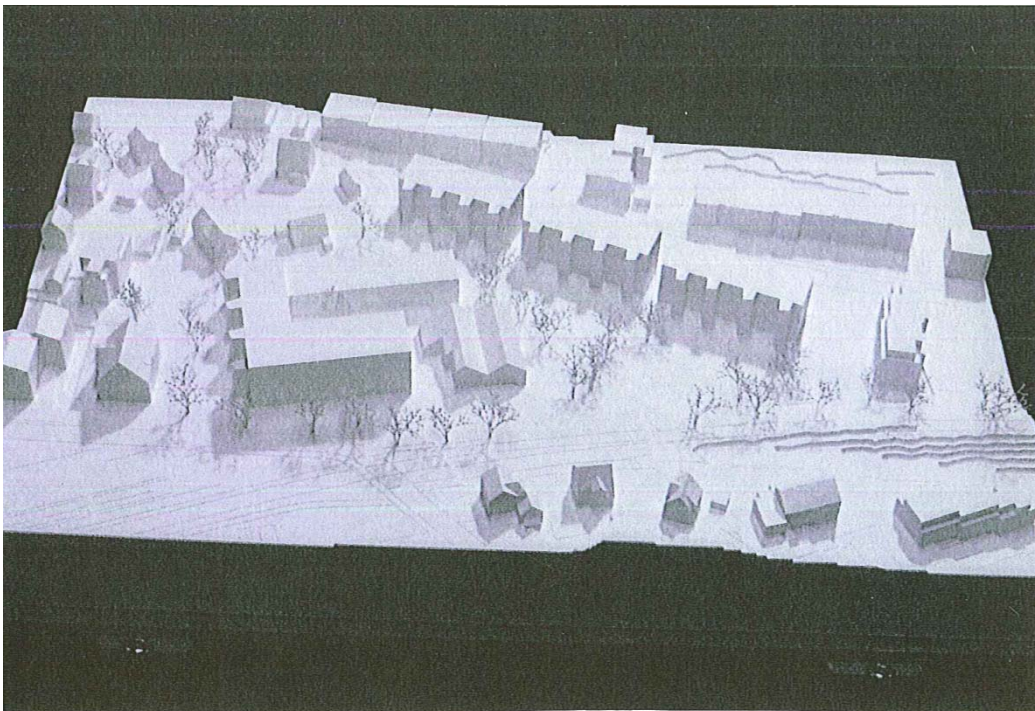
Datum: 20.11.2013

ARGE HAGMANNAREAL  
weberbrunner architekten ag  
soppelsa architekten gmbh

31. Januar 2014

# **Privater Gestaltungsplan „Hagmann-Areal“, Winterthur-Seen**

## **Bericht zu den Einwendungen**



Ostansicht Projekt „Frühling“, Projektverfasser weberbrunnerarchitekten  
ag/soppelsa architekten, Binzstrasse 23, 8045 Zürich

## **I. Verfahrensverlauf**

1. Während der Aktenaufgabe sind zwei Einwendungen eingegangen: Die eine von der Stockwerkeigentümergeinschaft Grundstrasse 37, die andere von der Stockwerkeigentümergeinschaft Grundstrasse 46 (vgl. bereits Planungsbericht Seite 20 Ziff. 11.2)
2. Die Eigentümerschaft hat sich – begleitet durch die planenden Architekten und Herrn Peter Baki, Leiter Raumplanung - am 6. November 2013 mit Vertretern der beiden Stockwerkeigentümergeinschaften zu einem Informationsaustausch getroffen. Gezeigt hat sich, dass die beiden Stockwerkeigentümergeinschaften in erster Linie Bedenken haben, die Überbauung auf den Baufeldern 4, 5 und 6 könnte zu einer Riegelbildung führen. Moniert wurde weiter, die Baufelder würden sich zu nah an der Grundstrasse befinden. Diesen beiden Hauptanliegen der Stockwerkeigentümergeinschaften wurde bei der Überarbeitung des Gestaltungsplanes Rechnung getragen. Die Eigentümerschaft nimmt zu den Einwendungen der Stockwerkeigentümergeinschaften nachfolgend Ziff. II im Einzelnen Stellung.

## **II. Bericht zu den Einwendungen**

1. Die beiden Stockwerkeigentümergeinschaften beanstanden die geplanten 5-geschossigen Bauten entlang der Grundstrasse als zu hoch. Gefordert wird eine Reduktion auf drei Geschosse, wie es in der heute existierenden Zonenplanung vorgesehen sei.

### **Stellungnahme:**

In Ziff. 6.1. des Planungsberichts wird aufgezeigt, dass der Gestaltungsplan mit den in den Baubereichen 4, 5 und 6 vorgesehenen 5-geschossigen Bauten noch nicht einmal das ausschöpft, was im Rahmen einer Arealüberbauung zulässig wäre. Eine noch weitergehende Beschränkung in der Höhe würde nach einer grossflächigeren Überbauung rufen, um an diesem Standort die geforderte bau-

liche Dichte zu erreichen. Der Freiraum müsste entsprechend verkleinert werden, und die Überbauung würde insgesamt wesentlich an Qualität verlieren. Die Eigentümerschaft hält auch im öffentlichen Interesse an der Möglichkeit, in den Baubereichen 4, 5 und 6 Bauten mit fünf Vollgeschossen zu erstellen, fest.

2. Die Stockwerkeigentümergeinschaft Grundstrasse 37 hält dafür, die drei Häuserblöcke entlang der Grundstrasse (Baubereiche 4, 5 und 6) würden wie eine Mauer wirken. Die Stockwerkeigentümergeinschaft Grundstrasse 46 spricht von einem Riegel.

Stellungnahme:

Es war nie beabsichtigt, die Bauten in den Baubereichen 4, 5 und 6 in geschlossener Bauweise zu realisieren. Den Bedenken der beiden Stockwerkeigentümergeinschaften wurde bei der Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen Rechnung getragen, indem in Ziff. 5.2. der Gestaltungsplanvorschriften neu explizit festgehalten ist, zwischen den Baubereichen 4 und 5 sowie 5 und 6 müssten Bauten einen Abstand von mindestens 4m einhalten. Zwischen den Baubereichen 4 und 5 verläuft im Übrigen gemäss Situationsplan die Arealdurchwegung.

Die Baufelder 5 und 6 wurden sodann bei Überarbeitung des Situationsplans bis zu neu 14 m (nordöstliche Ecke des Baufeldes 6) von der Grundstrasse weggerückt. Der Vorgartenbereich ist dadurch bei den Baufeldern 5 und 6 gegenüber der ursprünglichen Fassung des Situationsplans wesentlich erweitert worden.

3. Beide Stockwerkeigentümergeinschaften erachten die Zufahrt via Grundstrasse als problematisch. Die Stockwerkeigentümergeinschaft Grundstrasse 37 bezeichnet speziell die Verlegung der Zufahrt zu dem Gewerbegebäude über die Grundstrasse als inakzeptabel.

Stellungnahme:

Der Gestaltungsplan sieht Arealzugänge via Arbergstrasse und via Grundstrasse

vor. Die Bauten in den Baubereichen 1, 2, 3, 7 und 8 werden primär via Arbergstrasse, die Bauten in den Baubereichen 4, 5 und 6 primär via Grundstrasse erschlossen. Die Grundstrasse ist aufgrund ihres Ausbaus ohne Weiteres in der Lage, diesen Mehrverkehr aufzunehmen.

Bis zur Realisierung der Neuüberbauung in den Baubereichen 4, 5 und 6 sollen Zufahrten zu einzelnen in der bestehenden Gewerbeliegenschaft (Baubereich 7) domizilierten Gewerbebetriebe auch via Grundstrasse erfolgen können. Der resultierende Gewerbeverkehr ist minimal. Eine Störung der Anstösser an der Grundstrasse kann ausgeschlossen werden.

4. Beide Stockwerkeigentümergeinschaften äussern Bedenken wegen des Verzichts auf Autoabstellplätze.

Stellungnahme:

Das Gestaltungsplanareal ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn, Bus) sehr gut erschlossen und damit geradezu prädestiniert für eine weitgehend autofreie Überbauung. Den Bedenken der Stockwerkeigentümergeinschaften tragen die Gestaltungsplanvorschriften Rechnung, indem die Bauherrschaft verpflichtet wird, mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen. Vorgeschieden ist weiter, dass auf dem Gestaltungsplanareal zwei Autoabstellplätze für Car-Sharing bereitzustellen sind. Für behinderte Personen, für Beschäftigte sowie für Besucher und Kunden wird sodann eine ausreichende Zahl von Autoabstellplätzen im Bereich Arbergstrasse und Grundstrasse angelegt. Bei allfälligen Missständen wäre die Eigentümerschaft im Übrigen gehalten, weitere Abstellplätze für die Bewohner zu realisieren.

5. Die Stockwerkeigentümergeinschaft Grundstrasse 46 erachtet den Abstand der Bauten zur Grenze des eigenen Grundstückes als viel zu klein.

Stellungnahme:

Der Baubereich 6 weist zum nördlich gelegenen Grundstück Grundstrasse 46

einen Abstand von 7,5m bis 10m auf. Art. 54 BO sieht in der Zone W3/2,6 für Regelüberbauungen einen Grundabstand von 5m und einen Mehrlängenzuschlag ab 14m von einem Drittel vor. Bauten im Baubereich 6 hätten danach bei vollständiger Ausschöpfung der zulässigen Bautiefe gegenüber dem Grundstück Grundstrasse 46 einen Abstand von ca. 5,5m einzuhalten. Der gemäss Situationsplan vorgegebene Abstand von 7,5m und mehr ist grosszügig bemessen.

---