

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Sondernutzungsplanung:

- Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof»

Aufhebung von öffentlichen Strassen und Wegen:

- Entwidmung Tegerlooweg mitsamt arealinternem Fusswegnetz Kat. Nrn OB11040, OB12546 und OB17214 (teilweise)
- 

### Antrag:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof» wird zugestimmt.
2. Der Tegerlooweg mitsamt internem Fusswegnetz [Kat. Nrn, OB11040, OB12546 und OB17214 (teilweise)] wird gemäss § 38 Strassengesetz aufgehoben.
3. Der Stadtrat wird eingeladen, die Genehmigung durch die Baudirektion (Gestaltungsplan) einzuholen sowie den privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof» und die Aufhebung der Strasse zu publizieren und während der Rekursfrist aufzulegen. Der Gestaltungsplan sowie die Aufhebung der Strasse werden durch den Stadtrat mit separatem Beschluss gemeinsam in Kraft gesetzt, sobald der städtebauliche Vertrag öffentlich beurkundet ist.

### Weisung:

#### 1. Ausgangslage

Die Überbauung am Tegerlooweg (Eichwaldhof) ist in die Jahre gekommen. Eine Sanierung der Bauten wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen nicht angestrebt. Im Rahmen des normalen Lebenszyklus der Überbauung soll wiederum zeitgemässer Wohnraum entstehen.

Im Bestreben einer guten Gesamtlösung haben sich die drei Grundeigentümerinnen Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GEbW), H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG, L+B AG, HGV) für die Weiterentwicklung des Areals zusammengeschlossen und gemeinsam mit dem Amt für Städtebau eine Testplanung durchgeführt. Der Projektvorschlag von KilgaPopp Architekten / Krebs und Herde Landschaftsarchitekten wurde im Nachgang zu einem Richtprojekt vertieft, welches die Grundlage für die Neuausrichtung sowie für den Gestaltungsplan bildet.

Durch urbane Zeilenbauten entlang der Frauenfelderstrasse sowie Winkelbauten mit Gartenstadtcharakter werden vielfältige Wohnungstypologien geschaffen und unterschiedliche Nutzerinnen- und Nutzergruppen angesprochen, was die soziale Durchmischung fördert. Die geplante Neuüberbauung umfasst eine Fläche von rund 32 700 m<sup>2</sup>.

## **2. Verfahrenskoordination**

Damit das erarbeitete Richtprojekt umgesetzt werden kann, ist die Durchführung verschiedener Verfahren nötig. Neben der Festlegung eines Gestaltungsplans mit zusätzlichen baurechtlichen Vorschriften bedingt es auch die Neuregelung der Landeinteilung, Erschliessung sowie die Aufhebung des öffentlichen Tegerloowegs. Zudem ist die Revitalisierung des betroffenen Teilabschnitts des Bachs Eichwaldgraben vorgesehen.

Der Gestaltungsplan sowie die Entwidmung des Tegerloowegs mitsamt internem Fusswegnetz sind voneinander abhängig und treten deshalb gemeinsam in Kraft, das heisst erst, wenn jeder einzelne Beschluss rechtskräftig ist. Die Inkraftsetzung erfolgt mit einem separaten Stadtratsbeschluss zum Abschluss der Verfahren.

Für den Bau der künftigen Erschliessungsanlagen sowie deren Kostenteiler wurde zudem ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet. Die Zuständigkeit zur Genehmigung des Vertrages liegt beim Stadtrat und ist nicht Bestandteil dieser Weisung. Der Stadtrat hat den Vertrag gleichzeitig mit der Überweisung dieser Weisung zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Vertrag tritt erst in Kraft, nachdem die anderen Verfahren rechtskräftig abgeschlossen sind.

Die Revitalisierung des Eichwaldgrabens erfolgt in einem separaten Verfahren und ist nicht Bestandteil dieser Vorlage.

## **3. Privater Gestaltungsplan**

### **3.1 Bebauung und Freiraum**

Der Perimeter umfasst den gesamten Planungsbereich des heute einheitlich bebauten Areals mit den Parzellen Kat. Nrn. OB10376-10379, OB10382-10384, OB11039, OB11040, OB14779, OB17214, OB12546.

Das Richtprojekt sieht entlang der Frauenfelderstrasse einen fünf- bis siebengeschossigen, strassenbegleitenden Zeilenbau vor. Über abgestimmte Durchgänge wird ein Bezug zwischen der Siedlung, dem Strassenraum und dem gegenüberliegenden Industriegebiet geschaffen. Für das gartenstädtische Wohnen entlang dem Eichwaldgraben sieht das Richtprojekt bis zu fünfgeschossige Winkelbauten vor, die sich zum Bach öffnen und sich gegen Westen hin zum kleinteiligen Schoorenquartier in der Höhe reduzieren. Ein wesentliches Element bildet der zentrale Hofbereich, der dem Areal eine prägnante neue Adresse gibt und das Areal stark aufwertet.

Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung und Freiraumgestaltung eng und projektbezogen. Für alle Teile wird eine besonders gute Gestaltung verlangt. Baubereiche (z.T. mit Pflichtbaulinien), Gebäudehöhen, Abstände, Nutzungsverteilung etc. und die zulässige Baumasse werden genau festgelegt. Besonders charakteristische Elemente wie die Erdgeschossanbauten, die Höhenstaffelung oder das Fassadenrelief zur Frauenfelderstrasse ergänzen die Bestimmungen.

Die hochwertige Freiraumgestaltung mit dem gemeinsamen Hof und die Wegverbindungen durch das Baugebiet werden ebenfalls geregelt. Die Übergänge zum Gewässerraum sollen durchlässig ausgebildet und die Gartenbereiche naturnah gestaltet werden. Die Platanenallee entlang der Frauenfelderstrasse ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 PBG (Schutzverfügung vom 21. Dezember 2016).

### **3.2 Verkehr und Parkierung**

Die Bushaltestelle Pfaffenwiesen liegt in der Nähe. Das Gebiet ist gemäss GIS Kanton Zürich der ÖV-Gütekategorie D zugewiesen. Auf dem ÖV-Gütekategorieplan der Stadt Winterthur befindet sich das Areal im Gebiet C mit Übergangslösung. Die Velohauptverbindung wird auf der Frauenfelderstrasse unmittelbar entlang des Baubereichs geführt.

Massgebend für die Anzahl Abstellplätze für Autos, Motorräder und Velos ist die Vorwirkung der neuen PPVO 2017. Das Gebiet liegt im Reduktionsgebiet IV. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Schoorenstrasse. Die Autoabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte werden in einer Tiefgarage angeordnet. Plätze für Besucherinnen und Besucher können oberirdisch angelegt werden. Wird das Minimum des Parkplatzbedarfs bedeutend unterschritten, muss die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept den reduzierten Bedarf nachweisen.

### **3.3 Energie und Lärmempfindlichkeitsstufe**

Gemäss SR.14.118-2 vom 26. Februar 2014 sind für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne Minergie P®, der SIA-Effizienzpfad 2040 oder vergleichbare Standards vorgeschrieben. Diese Vorgabe wurde in die Bestimmungen des Gestaltungsplans (Art. 7.1) übernommen.

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die ES II (Immissionsgrenzwerte). Mit dem Richtprojekt können die vorgeschriebenen Werte eingehalten werden.

### **3.4 Mehrwert**

Einen grossen Mehrwert schaffen die hochwertigen Freiräume, insbesondere der zentrale Erschliessungshof sowie die Renaturierung des Eichwaldgrabens. Das Areal wird stark aufgewertet und erhält eine hochwertige neue Adresse. Durch die urbanen Zeilenbauten entlang der Frauenfelderstrasse sowie die Winkelbauten mit Gartenstadtcharakter werden zudem vielfältige Wohnungstypologien geschaffen und unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzergruppen angesprochen, was die soziale Durchmischung fördert. In den Baubereichen nahe der Schoorenstrasse

(A und H) sind Flächen für Gewerbe vorgesehen.

## **4. Sozialverträglichkeit**

Mit dem Ersatz der Bauten entstehen zeitgemässe und wirtschaftliche Bauten. Nur eine Neuüberbauung ermöglicht es, den geänderten gesellschaftlichen Umständen und den neuen Anforderungen an den Energiehaushalt gerecht zu werden.

Die Zielgruppen sind Kleinhaushalte und Haushalte mit Kindern und 1- bis 2-Personenhaushalte. Das Wohnungsangebot richtet sich an 75 % der Bevölkerung. Nicht nur finanziell oder sozial Schwächere (tiefe Einkommen, Migranten, Menschen mit Einschränkungen) sollen eine Wohnung finden, sondern auch der breite Mittelstand.

Vor Beginn des Abbruchs bestehender Wohnräume werden alle zumutbaren Anstrengungen zur Beschaffung oder Vermittlung von geeigneten Ersatzräumen für die betroffenen Mieterinnen und Mieter vorgekehrt und diese werden rechtzeitig über die Sanierung und die Massnahmen orientiert. Mieterinnen und Mieter aus den zu ersetzenden Bauten geniessen einen Vorzug bei allen drei Bauträgerinnen. Bei der erstmaligen Vermietung der Neubauten werden die Wohnräume vorab den bisherigen Mieterinnen und Mietern angeboten.

## **5. Abweichungen zur BZO**

Das Areal befindet sich gemäss Zonenplan in der dreigeschossigen Wohnzone Zone W3/2.6 und ist mit der heutigen Bebauung zu 58 % ausgenutzt (gemäss Regelbebauung nach BZO).

In der Wohnzone W3/2.6 darf die zonengemässe Vollgeschosszahl bei Arealüberbauungen (gemäss Art. 63ff BZO) um zwei Vollgeschosse sowie die Baumasse um einen Zehntel erhöht werden. Das Bauvorhaben überschreitet die Masse mit Arealüberbauung. Statt der zulässigen fünf Voll- und zwei Dachgeschosse, weist es in Teilbereichen bis zu sieben Vollgeschosse auf. Verbunden damit wird auch die maximale Gebäudehöhe überschritten. Für das 32'668 m<sup>2</sup> grosse Planungsgebiet ergibt sich für die Arealüberbauung eine Baumasse von 93'430 m<sup>3</sup> (BMZ 2.86). Mit dem Gestaltungsplan wird eine mögliche Baumasse von 126'560 m<sup>3</sup> (BMZ = 3.87) festgesetzt. Des Weiteren regelt der Gestaltungsplan mit der Festsetzung der Baufelder die Überschreitung der maximalen Gebäudelänge.

Das Testplanungsverfahren hat gezeigt, dass sich das Areal für eine Verdichtung nach innen besonders eignet und eine weitere Erhöhung der Baumasse verträglich ist. Mit der vorliegenden städtebaulichen Lösung liegt der Schwerpunkt der baulichen Dichte entlang der Frauenfelderstrasse. Somit wird das Areal durch die eigenen Bauten vor Lärm geschützt. Die Übergänge zur angrenzenden Wohnbebauung nach Westen hingegen sind durchlässig.

## **6. Öffentliche Strasse**

Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin des Tegerloowegs mitsamt arealinternem Fusswegnetz [Kat. Nrn, OB11040, OB12546 und OB17214 (teilweise)]. Der Gestaltungsplan sieht Baufelder sowie Gartenbereiche in diesen Bereichen vor. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan ist der Tegerlooweg, die Brücke beim Tegerlooweg sowie das interne Fusswegnetz zum Tegerlooweg für die Erschliessung nicht mehr notwendig. Einzig das südliche Fusswegstück direkt ab Frauenfelderstrasse zur ersten südlichen Brücke bleibt erhalten. Um den wegfallenden Erschliessungsbereich anderweitig nutzen zu können, ist vorgängig ein Entwidmungsverfahren nach § 38 Strassengesetz<sup>1</sup> notwendig. Über die Aufhebung von öffentlichen Strassen und Wegen befindet der Grosse Gemeinderat (Art. 28 Abs. 1 Ziffer 20 Gemeindeordnung). Das Entwidmungsverfahren wird zusammen mit dem Gestaltungsplanverfahren durchgeführt.

## **7. Einwendungsverfahren / Bericht Mitwirkung**

Der private Gestaltungsplan «Eichwaldhof» wurde vom 7. September 2018 bis 5. November 2018 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist sind sieben Schreiben mit insgesamt 12 Einwendungen eingegangen. Sämtliche Einwendungen und Anträge wurden eingehend geprüft und Gespräche mit den Einwendenden geführt. Drei Einwendungen werden berücksichtigt, zwei Einwendungen teilweise berücksichtigt und sieben Einwendungen nicht berücksichtigt. Der Planungsbericht zum privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof» vom 9. April 2019 umfasst ab Seite 29 die Einwendungen und zeigt auf, mit welchen Begründungen Einwände berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden konnten.

Von den Einwenderinnen und Einwendern wird insbesondere beantragt:

- a. Reduktion des siebengeschossigen Gebäudes
- b. Verzicht auf den Gewerbeanteil
- c. Verlegung der Arealerschliessung auf die nördliche Seite bzw. via Frauenfelderstrasse für den motorisierten Individualverkehr
- d. sozialverträgliche Umsetzung der Neuüberbauung, Berücksichtigung der bisherigen Mieterinnen und Mieter, die Hälfte der Wohnungen im preisgünstigen Segment

### **a. Reduktion des siebengeschossigen Gebäudes**

Aufgrund der Einwendung wurde die Thematik der Geschossigkeit gemeinsam mit der Projektverfasserin des Richtprojekts (KilgaPopp Architekten) nochmals vertieft untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass nur die bereits gewählte Höhenstaffelung mit dem siebengeschossigen Kopfbau im Bereich der Frauenfelderstrasse eine abgestimmte und sorgfältige Höhenstaffelung ermöglicht. Damit wird an der Frauenfelderstrasse ein Akzent gesetzt, der in Bezug mit der Platanenallee und dem gegenüberliegenden Strassenraum steht und im Hinblick auf die Gestaltungsanforderungen im Sinne von § 71 PBG eine stadträumlich wichtige Funktion übernimmt. Die im vertieften Variantenstudium untersuchten alternativen Lösungsansätze konnten in dieser Hinsicht nicht überzeugen und führen zu einer unbefriedigenden Gesamtlösung, was nicht im Sinne von § 71 PGB ist.

---

<sup>1</sup> Soll eine öffentliche Strasse aufgehoben werden, fasst die Strasseneigentümerin darüber einen förmlichen Beschluss, der im kantonalen Amtsblatt und in der betreffenden Gemeinde öffentlich bekanntgemacht wird (§ 38 Abs. 1 StrG).

Die Beschattung der nördlich des Kopfbaus gelegenen Liegenschaften wurde überprüft und beträgt an einem durchschnittlichen Wintertag keine zwei Stunden, was keine übermässige Belastung darstellt. Die Beschattung weicht zudem nicht wesentlich von einer durch Regelbauweise zu erwartenden Beschattung ab.

Aus diesen Gründen wird am bisherigen Bebauungskonzept festgehalten und die Einwendung nicht berücksichtigt.

**b. Verzicht auf den Gewerbeanteil**

Der Gestaltungsplan sieht für zwei Baubereiche (Südwesten, Bereich Schoorenstrasse / Frauenfelderstrasse) einen Gewerbeanteil für nicht störende Betriebe vor. Im Fokus steht hier die Bereitstellung von Nutzungsflächen, die eine Aufwertung für das gesamte Quartier schaffen können (z. B. Kita / Quartierladen / Café / Kleingewerbe) und keinen massgeblichen externen Mehrverkehr verursachen. Rund 50 % der vorgesehenen Gewerbeflächen werden voraussichtlich in Form von Atelierwohnungen konzipiert.

Im Sinne einer (leichten) Durchmischung mit quartierverträglichen Nutzungen unterstützt der Stadtrat den festgelegten Gewerbeanteil. Er wird als Mehrwert auch für das Quartier gesehen und die Einwendung entsprechend nicht berücksichtigt.

**c. Verlegung der Arealerschliessung auf die nördliche Seite bzw. via Frauenfelderstrasse für den motorisierten Individualverkehr**

Die gewählte Erschliessung via der Schoorenstrasse begründet sich unter anderem durch die Vorgabe gemäss § 240 Abs. 3 PBG, wonach Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen rückwärtig und durch die Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen hat. Die bestehenden, für die Erschliessung des Areals massgebenden Strassen im Quartier weisen Fahrbahnbreiten von sechs bis sieben Meter und einen genügenden Fussgängerschutz (Trottoirs) auf, was gemäss Zugangsnormalien ausreichend ist.

Ein zusätzlicher Direktanschluss an die Frauenfelderstrasse zur Entlastung des Quartiers wird im Zusammenhang mit der Zentrumserschliessung Neuhegi geprüft (flankierende Massnahme Frauenfelderstrasse). Dies würde voraussichtlich eine grundlegende Änderung des Verkehrssystems zur Folge haben mit entsprechenden stärker und weniger belasteten Strassenabschnitten im Quartier.

Der heutige Baubestand auf dem Gestaltungsplangebiet liegt mit der realisierten Baumasse deutlich unter der zulässigen Baumasse nach Bau- und Zonenordnung. Deshalb wird mit dem realisierten Richtprojekt bei der Annahme von 2.5 Fahrten/Tag und Parkplatz (Annahme: 50 % des Verkehrs über den Pappelweg, 50 % über Ruediweg bzw. Wallrütistrasse) voraussichtlich eine Verkehrszunahme von ca. fünf bis sieben Prozent gegenüber der heutigen Situation erfolgen. Die mit dem Gestaltungsplan vorgesehene Anzahl Parkplätze (340) orientiert sich an der Anzahl Parkplätze, die gemäss Regelüberbauung (Arealüberbauung) gefordert sind und ohne Gestaltungsplan bereits heute umgesetzt werden können. Die bauliche Mehrnutzung generiert gegenüber einer heute zulässigen Arealüberbauung kaum zusätzlichen Verkehr.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur rückwärtigen Erschliessung und zusätzlichen Einhaltung der Anzahl Parkplätze nach Regelbauweise werden die Einwendungen nicht berücksichtigt.

**d. sozialverträgliche Umsetzung der Neuüberbauung, Berücksichtigung der bisherigen Mieterinnen und Mieter, die Hälfte der Wohnungen im preisgünstigen Segment**

Die Eigentümerinnen unternehmen alle zumutbaren Anstrengungen zur Beschaffung oder Vermittlung von geeigneten Ersatzräumen für die betroffene Mieterschaft und unterstützen sich dabei auch gegenseitig. Gleichzeitig ist vorgesehen, dass bei der erstmaligen Vermietung der Neubauten die Wohnräume vorab den bisherigen Mieterinnen und Mietern angeboten werden.

Das vorgesehene Wohnungsportfolio orientiert sich an den heutigen Bedürfnissen, wobei keine übermässig grossen Wohnungsgrundrisse vorgesehen sind, sondern eine gute Durchmischung angestrebt wird. Die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum ist eines der Gestaltungsplanziele (Bestimmungen Ziffer 1.1). Bei einer der drei beteiligten Grundeigentümerinnen handelt es sich um eine Bauträgerin, die Wohnungen im preisgünstigen Segment erstellt. Somit wird mindestens ein Drittel der geplanten Wohnungen im preisgünstigen Segment realisiert.

Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

### **8. Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung wurde der private Gestaltungsplan «Eichwaldhof» dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2018 und vom 7. Oktober 2019 hat das ARE zur Vorlage Stellung genommen.

Das ARE würdigt in der Vorprüfung den überzeugenden städtebaulichen Entwurf und gibt eine positive Gesamtbeurteilung ab. Punktuell werden Präzisierungen zum Städtebau, zur Parkierung und zum Gewässer gewünscht. Die Anträge wurden im Rahmen der Überarbeitung grösstenteils berücksichtigt. Die detaillierte Beschreibung zum Umgang mit den Anträgen des AREs können dem Erläuterungsbericht zum privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof» vom 6. November 2019 (ab Seite 36) entnommen werden.

### **9. Schlussbemerkungen**

Der Stadtrat unterstützt den vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof». Mit dem Gestaltungsplan wird im Sinne der inneren Siedlungsentwicklung die Grundlage für eine hochwertige Neuüberbauung des Gebiets am Eichwaldhof geschaffen. Dank der Testplanung konnte ein qualitativvolles Richtprojekt erarbeitet werden. Die Gestaltungsplanvorgaben sichern die wesentlichen Qualitäten, so dass die Anforderungen an die besonders gute Gestaltung gewährleistet werden. Das Projekt Eichwaldhof zeigt exemplarisch, wie innere Verdichtung und die Schaffung von hochwertigen Freiräumen Hand in Hand gehen können. Mit vielfältigen Wohnungstypologien und einem Gewerbeanteil wird zugleich die Nutzungsdurchmischung gefördert. Dies stellt nicht nur für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern für das ganze umliegende Quartier einen ortsbaulichen Gewinn dar.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Bestandteile der Vorlage:

Privater Gestaltungsplan «Eichwaldhof»:

- Situationsplan vom 6. November 2019
- Bestimmungen vom 6. November 2019
- Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und § 7 PGB vom 6. November 2019
- Anhang 1, Dokumentation Richtprojekt
- Anhang 2, Parkplatzberechnung
- Anhang 3, Lärmgutachten
- Anhang 4, Objektschutzkonzept

Aufhebung von öffentlichen Strassen und Wegen

- Plan Strassenentwidmung des Tegerloowegs vom 12. Dezember 2019