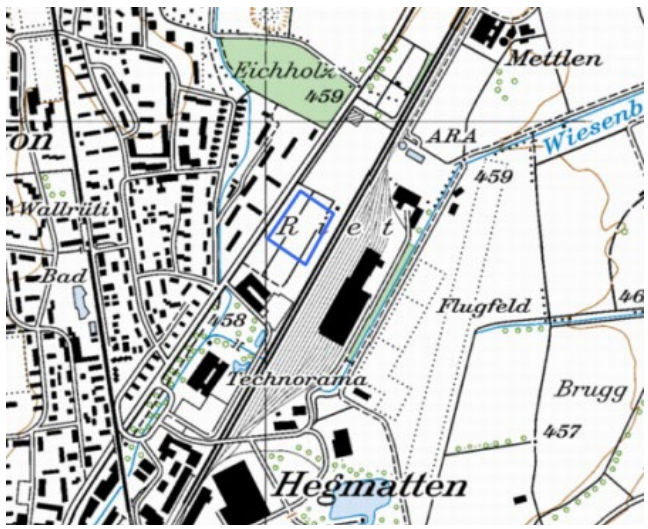
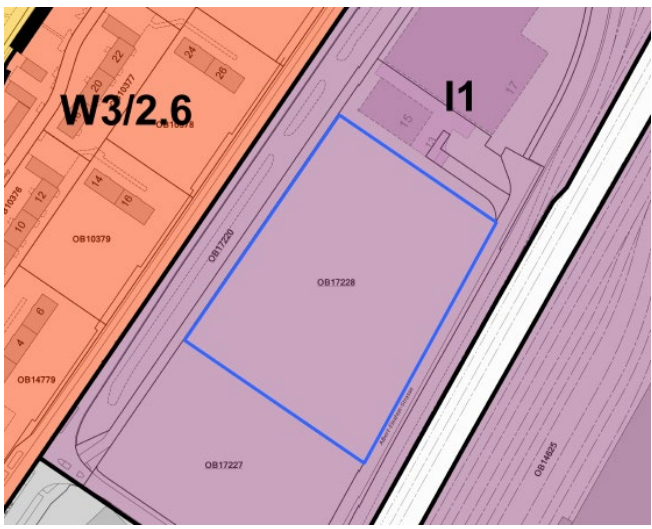


Oberwinterthur		Frauenfelderstrasse		Nr. 51	
<b>Lage und Zahlen Baulandreserve</b>					
					
Gesamtfläche Baulandreserve: 12'700 m <sup>2</sup>					
Grundstücksnummer: OB17228			Grundstücksfläche: 12'700 m <sup>2</sup>		
<b>Eigentumsbeschränkungen und Zeithorizont</b>			<b>Grundstücksnummer: OB17228</b>		
Bau- und Zonenordnung (BZO):  Bauzone 11 max. Gebäudehöhe 20 m max. Baumassenziffer (BMZ) 7  Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) ES_IV			Baureife gemäss Überbauungs- und Erschliessungsstand Kanton ZH: <input checked="" type="checkbox"/> ja (orange) <input type="checkbox"/> innert 5 Jahren (gelb) <input type="checkbox"/> langfristig (grün)  Abstandslinien Ja (vgl. Bemerkungen)		
<b>Verkehrerschliessung Baulandreserve</b>					
Autobahnanschluss: Oberwinterthur 1'650 m  Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) <input type="checkbox"/> zulässig <input checked="" type="checkbox"/> nicht zulässig			ÖV-Güteklasse <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> Keine  Bahnhof / Bahnhaltestelle: Haltestelle Wallrüti 500 m  Bushaltestelle: Pfaffenwiesen 390 m		

**Bemerkungen Baulandreserve**

## Planungsrechtliche Grundlagen

- Abstandslinien: festgesetzt (parallel Frauenfelderstrasse); projektiert (parallel Albert-Einstein-Strasse)  
<http://stadtplan.winterthur.ch/s/at6lfmuc>
- Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit: Bau eines Untergeschosses unter Berücksichtigung bestimmter Bedingungen möglich
- Näherbaurecht: Gewährung gegenseitiges Näherbaurecht (Grundstück OB17137)

## Verkehrerschliessung

- Erschliessungsstrasse: Albert-Einstein-Strasse mit Wendehammer
- Parkierung: Gemäss Grundlagen zu [Parkplatzberechnung](#)
- Langfristige ÖV-Option: Bushaltestelle bei Einfahrt Albert-Einstein-Strasse
- Langsamverkehr: Separater Veloweg entlang Frauenfelderstrasse und durchgehend entlang Albert-Einstein-Strasse

## Umgebung

- OB17137: 3-Plan Haustechnik AG, Albert-Einstein-Strasse 15
- OB17139: Baltensperger AG, Albert-Einstein-Strasse 17
- OB17227: Häpo AG (Spatenstich: 4. Nov. 2021, voraussichtlicher Bezug 2024), Albert-Einstein-Strasse 1

N. Cavigelli, 5. November 2021