



Öffentlicher Gestaltungsplan Areal Lagerplatz

Bestimmungen

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 18. Juni 2012

Der Präsident:

Der Ratsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **-7. Jan. 2013**

Für die Baudirektion:

1. Zweck

Der Gestaltungsplan "Areal Lagerplatz" bezweckt

- die Sicherstellung der Überbauung nach den in Art. 50ff BO (Grundordnung für das Sulzer-Areal Stadtmitte) festgelegten Grundsätzen;
- die Gewährleistung eines attraktiven Freiraums;
- die Festlegung der Erschliessung (Mobilität/Verkehr, Versorgung und Entsorgung).

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

1. Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan 1:500.

Geltungsbereich

2. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt.

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur massgebend.

4. Erhaltung von Gebäuden

Silhouette

1. Zum Gleiskörper hin hat die Silhouette in der Höhe gestaffelt in Erscheinung zu treten (gemäss öffentlich-rechtlichem Vertrag über die bauliche Weiterentwicklung des Sulzer-Areals Stadtmitte vom 16. September 2003).

Bestehende Gebäude

2. Gebäude die erhalten oder weitergenutzt werden und sich mit den Baufeldern des Gestaltungsplans nicht decken, können saniert, umgebaut und erweitert sowie im Rahmen der zonengemässen Nutzweise umgenutzt werden. Massvolle Erweiterungen ausserhalb der Mantellinien sind zulässig.

5. Neu- und Umbauten

Mantellinien und Gebäudehöhen

1. Neu- und Umbauten sind im Rahmen der Mantellinien und der festgelegten Gebäudehöhen zulässig. Die Mantellinien dürfen mit einzelnen technisch bedingten Aufbauten und nicht witterungsgeschützten Aussentreppen durchstossen werden. Zwischen Gebäuden im Baufeld 2 und Baufeld 5 ist ein minimaler Abstand von 7 Metern einzuhalten. Im bezeichneten Bereich darf die bestehende Halle aufgestockt werden, wobei Art. 5.3 vorbehalten bleibt.

Geschosszahlen

2. Die Geschosszahl ist innerhalb der Mantellinien frei. Beschränkungen der Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien sind zu beachten (§ 278 f. PBG).

Hochhäuser

3. Hochhäuser sind in den bezeichneten Bereichen zulässig. Zur Sicherstellung der Qualität der Hochhäuser sind internationale Konkurrenzverfahren, nach den allgemein anerkannten Regeln, durchzuführen.

Gebäude ausserhalb der Baufelder

4. Zusätzliche pavillonartige, eingeschossige Hauptgebäude und offene Hallen, die der Belebung des Areals dienen, und Nebengebäude dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Die überbaute Fläche darf insgesamt maximal 1'500 m² ausserhalb der Baufelder beanspruchen. Die bestehenden offenen Hallen der Gebäude 142 und 192 sind nicht anzurechnen.
5. Innerhalb des Areals darf ein Parkhaus mit einer Grundfläche von maximal 500 m² überbaute Fläche und einer maximalen Gebäudehöhe bis zur Kote 461.50 m ü. M. errichtet und betrieben werden. Die überbaute Fläche des Parkhauses ist der überbauten Fläche gemäss Art. 5.4 anzurechnen. Das Parkhaus hat sich gut in den Aussenraum und die Bebauungsstruktur einzufügen. Es ist so zu platzieren, dass es optimal erschlossen werden kann und die Platzbildung gewährleistet bleibt.
6. Das Parkhaus ist spätestens bis ein Jahr nach Betriebsaufgabe zurückzubauen.

Unterirdische Gebäude

7. Für unter dem gewachsenen Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile sind die Baufeldbegrenzungen nicht massgebend. In den bezeichneten Platzbereichen und in den Werkleitungskorridoren sind unter dem gestalteten Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile unzulässig. Zulässig ist eine unterirdische Verbindung zwischen Tiefgaragen unter dem Platz "Lagerplatz". Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen müssen in die Gebäude integriert werden.

6. Nutzung

Anrechenbare Geschossflächen

1. Anrechenbare Geschossflächen sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume sowie gewerblich genutzte Lagerflächen samt inneren Trennwänden.

Gesamtnutzfläche

2. Es sind maximal folgende anrechenbaren Geschossflächen zulässig:

Baufeld	anrechenbare Geschossflächen
1	26'600 m ²
2	21'600 m ²
3	7'000 m ²
4	15'000 m ²
5	22'500 m ²
Total	max. 92'700 m ²

Nutzungstransfers

3. Die anrechenbaren Geschossflächen dürfen zwischen den Baufeldern verschoben werden, die Gesamtfläche von 92'700 m² darf dabei jedoch nicht überschritten werden. Durch Nutzungstransfers darf die zulässige Geschossfläche eines Baufeldes um maximal 10% erhöht werden. Diese Beschränkung entfällt, wenn in einem Baufeld Hochhäuser entstehen. Im Baufeld 5 darf die Geschossfläche nicht durch Nutzungstransfers erhöht werden.

Besondere Nutzungen

4. Der maximale Wohnanteil beträgt 35%.
5. Die publikumsorientierten Nutzungen sind in der Regel in den Erdgeschossen anzuordnen.

7. Umgebung

Freiräume

1. Die Freiräume sind wichtige identifikationsstiftende Elemente. Sie müssen eine gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen, insbesondere des Fuss- und Radverkehrs, gerecht werden.

Plätze

2. In den Baufeldern 3 und/oder 4 ist ein Platz "Lagerplatz" von min. 1'500 m² zu schaffen. Dieser muss die gesamte Baufeldtiefe umfassen. Der Durchblick von der internen Erschliessungsachse zum Gleisfeld muss gewährleistet sein.

- | | |
|---------------|--|
| Innenhof | <ul style="list-style-type: none">3. Der bezeichnete Bereich östlich des Baufeldes 1 "Forum" ist als verkehrsfreier Platz, ausgenommen Notzufahrt und Anlieferung, herzurichten. Eine Platzüberdachung ist zulässig. Die Kranbahn ist zu erhalten.4. Die Plätze sind nutzungsoffen zu gestalten. Die Anordnung von mobilen Velo-Abstellplätzen ist zulässig.5. Sofern im Baufeld 2 ein Ersatzneubau mit Wohnnutzung erfolgt, ist ein begrünter Innenhof von min. 3'000 m² zu erstellen. |
| Dachbegrünung | <ul style="list-style-type: none">6. Flachdächer oder flach geneigte Steildächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder der Nutzung der Sonnenenergie dienen. |

8. Gestaltung

- | | |
|---------------|---|
| Anforderungen | Die Überbauung hat den Anforderungen gemäss § 71 PBG zu entsprechen. Bauten haben sich am industriellen Charakter zu orientieren. |
|---------------|---|

9. Verkehrserschliessung

- | | |
|------------------------|--|
| Fuss- und Radwege | <ul style="list-style-type: none">1. Die arealinternen Erschliessungsstiche und die Verbindung über den Platz "Forum" zur Tössfeldstrasse sind als öffentlich zugängliche Fuss- und Radwegverbindungen anzulegen. |
| Velo-Abstellplätze | <ul style="list-style-type: none">2. Für die Bemessung der minimalen Anzahl Velo-Abstellplätze ist die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich vom Oktober 1997 massgebend. Für Beschäftigte und Bewohner sind die Velo-Abstellplätze bei Neubauten und Ersatzbauten in den Gebäuden, in der Regel im Erdgeschoss, anzuordnen. Abstellplätze im Freiraum sind gedeckt und mit Abschiessvorrichtungen zu errichten. Sie sind nahe der Gebäudezugänge anzuordnen und müssen sich in das Freiraumkonzept integrieren. |
| Erschliessungsstrassen | <ul style="list-style-type: none">3. Das Areal ist über den Strassenbügel Pionierstrasse - Zur Kesselschmiede - Jägerstrasse sowie über die Tössfeldstrasse erschlossen. |

Arealinterne Erschliessung

4. Die Erschliessung des Areals für den Privatverkehr (MIV) hat über die im Situationsplan schematisch dargestellten Erschliessungsstiche mit den Anschlüssen an die Strasse "Zur Kesselschmiede" zu erfolgen. Die Breite beträgt mindestens 6 Meter. Die Zu- und Wegfahrt zum und vom Bau-
feld 1 über die Tössfeldstrasse ist zulässig. Die Erschlies-
sung des Baufeldes 4 kann wahlweise auch über das
Grundstück Kat. Nr. 1/7990 mittels einer Unterquerung der
Wylandstrasse erfolgen.

Motorrad-Abstellplätze

5. Für Motorräder sind ausreichend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl darf 10% der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.

Auto-Abstellplätze

6. Der Grenzbedarf der Abstellplätze berechnet sich nach der
Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kom-
munalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich vom
Oktober 1997.
7. Bis zur Erreichung von 200 Parkplätzen, dürfen maximal
die Minimalwerte (minimaler Pflichtbedarf) der für die zum
Zeitpunkt der Erstellung der Parkplätze geltenden Güte-
klasse erstellt werden. Übersteigt die Parkplatzzahl 200
dürfen maximal die Hälfte der Minimalwerte erstellt werden.
Massgebend für die Berechnung in diesem Fall ist die Ge-
samtzahl der Abstellplätze, minimal sind jedoch 200 Ab-
stellplätze zulässig.
8. Im Gestaltungsplanbereich dürfen gesamthaft maximal 350
Abstellplätze erstellt werden.
9. Auf dem Areal sind genügend Parkplätze für das Car-
Sharing zur Verfügung zu stellen.
10. Der Zeitpunkt der Errichtung und die Dimensionierung von
neuen unterirdischen Parkieranlagen sind freigestellt.
In Betrieb genommen werden dürfen die neuen Auto-Ab-
stellplätze aber nur in dem Umfang, wie parkplatzberech-
tigte Nutzungen realisiert sind. Mit der Bewilligung einer
neuen Parkieranlage ist die Zahl der zulässigen Park-
plätze für das gesamte Areal zu ermitteln und umzusetzen.
Im gesamten Gestaltungsplanperimeter darf die jeweils zu-
lässige Auto-Abstellplatzzahl um maximal 50 Plätze über-
oder unterschritten werden, die Gesamtzahl von 350 Auto-
Abstellplätzen darf jedoch nicht überschritten werden. Der
Gebrauch von überzähligen neuen Parkplätzen zu Parkie-
rungszwecken ist durch bauliche Massnahmen zu ver-
hindern.
11. Neu erstellte Auto-Abstellplätze sind mit Ausnahme von
einzelnen Abstellplätzen für Behinderte und Car-Sharing
unterirdisch oder in Gebäuden als Sammelparkieran-
lagen anzuordnen.

- | | |
|--|---|
| | 12. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Parkierungsanlagen sind alle baulichen, technischen und organisatorischen Voraussetzungen für eine Ausfahrtsdosierung zu treffen. |
| Bewirtschaftung der Auto-Abstellplätze | 13. Im ganzen Geltungsbereich des Gestaltungsplans dürfen weder für Bewohner noch für Beschäftigte und Kunden unentgeltlich Auto-Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Für die Bewirtschaftung müssen mindestens kostendeckende und ortsübliche Ansätze festgelegt werden. |
| Mobilitätskonzept | 14. Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das mindestens die folgenden Inhalte umfasst: <ul style="list-style-type: none">• Ziele• Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage• Parkplatzbewirtschaftung• Information/Anreize zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs• Nachfragegerechtes Car-Sharing-Angebot• Monitoring• Massnahmen, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden |
| | 15. Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben, spätestens aber ein Jahr nach Rechtskraft des Gestaltungsplans, der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen. Bei wesentlichen Änderungen ist es anzupassen. |
| Fahrtenmodell | 16. Es kann ein Fahrtenmodell vereinbart und gesichert werden. Von den Bestimmungen zu den Auto-Abstellplätzen darf abgewichen werden, soweit mit der Fahrtenlimite gewährleistet ist, dass die Anforderungen einer nachhaltigen, energieeffizienten Erschliessung erfüllt bleiben und die Strassenkapazitäten nicht negativ beeinflusst werden. |

10. Versorgung und Entsorgung

- | | |
|-----------------|--|
| Werkleitungen | 1. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Winterthur unentgeltlich eingeräumt. |
| Wärmeversorgung | 2. Für beheizte Gebäude besteht eine Anschlusspflicht an den öffentlichen Wärmeverbund. Solange der bestehende Wärmeverbund mit fossilen Energieträgern betrieben wird, sind dezentrale Ergänzungen mit thermischen Solaranlagen zulässig. |

Stromerzeugung

3. Fotovoltaische Anlagen sind zulässig.

Entwässerung

4. Der Stadtentwässerung Winterthur ist spätestens bis 2 Jahre nach Rechtskraft dieses Gestaltungsplanes ein Entwässerungskonzept für das gesamte Areal einzureichen. Grundlage bildet das öffentliche Kanalnetz gemäss dem Entwässerungskonzept des GEP 2003. Bei den künftigen Bauvorhaben wird die Stadtentwässerung die komplette Erneuerung der dazugehörigen Liegenschaftenentwässerung und die Anpassung ans das Entwässerungskonzept verlangen. Ferner sind der hydraulische und bauliche Zustand sowie die Dichtheit der privaten Sammelkanäle zu überprüfen und gegebenenfalls die entsprechenden Massnahmen zu ergreifen (Ersatz, Sanierung).

11. Umwelt

Energie

1. Bei Neubauten sind mindestens die Anforderungen gemäss dem Standard Minergie®-P (aktuelle Ausgabe) zu erfüllen.
2. Bei bestehenden Gebäuden sowie Anbauten und Aufstockungen gelten die gesetzlichen Anforderungen. Die Etappierung der wärmedämmtechnischen Gebäudesanierung und Abweichungen davon sind abhängig von der Eingriffsintensität sowie Sanierungsart und sind jeweils gebäudespezifisch im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Lärmschutz

3. Gegen die Bahnlinie hin, ist eine geschlossene Überbauung oder ein durchgehender baulicher Lärmschutz (Kote Oberkante min. 442.00 m ü. m.) zwingend. Die Sichtbezüge gemäss Art. 7.2 müssen gewahrt bleiben.
4. In den Baufeldern 1, 2, 3 und 4 dürfen an der Fassade zur Bahnlinie hin keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume angeordnet werden. Bei den seitlichen Lüftungsfenstern und bei Attikageschossen sowie bei den restlichen relevanten Empfangspunkten sind die zusätzlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Fläche von lärmabgewandten Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.
5. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Bei Wohnungen sind bei mindestens einem lärmempfindlichen Wohnraum die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten.

Störfallvorsorge

6. Innerhalb eines Bereiches von 50 Meter ab der Gleisachse des arealnächsten Bahngleises sind bei Neubauten geeignete Massnahmen zur Störfallvorsorge umzusetzen, soweit diese wirtschaftlich und technisch verhältnismässig sind. Die Anforderungen gemäss Art. 8 sind zu erfüllen.

12. Etappierung

Übergangslösungen

1. Bei etappenweiser Umnutzung und Zwischennutzungen der einzelnen Baufelder kann der Stadtrat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.
2. Das Freiraumkonzept ist entsprechend dem Fortschritt der baulichen Umnutzung umzusetzen, wobei dem Freiraum und dem Abbau der oberirdischen Abstellplätze gegenüber der baulichen Umnutzung eine Vorrangstellung zukommt. Die gemäss Berechnung nach Art. 9.6 überzähligen, bestehenden Abstellplätze sind ebenfalls etappenweise aufzuheben.

13. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan "Areal Lagerplatz" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Öffentlicher Gestaltungsplan
Areal Lagerplatz

Situationsplan
Originalmassstab 1:500

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 18. Juni 2012

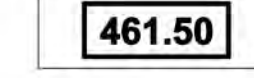
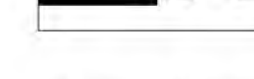
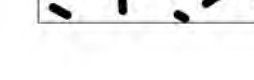
Der Präsident:

Der Ratsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 7. Jan. 2013

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 3/13

-  Geltungsbereich
-  Baufelder für Hauptgebäude
-  Bereich Aufstockung Halle 193
-  Hochhäuser zulässig
-  max. Gebäudehöhe (Kote m.ü.M.)
-  Freihaltung Zwischenräume (min. 7 Meter / Gebäudeabstand)
-  Arealzufahrten (Anordnungsspielraum)
-  Option Zufahrt Tiefgarage über Kat. Nr. 7990
-  Arealinterne Erschliessung (MIV, Anlieferung, Langsamverkehr)
-  Baufeldgrenzen / Teilbaufeldgrenze
-  Plätze

