



Öffentlicher Gestaltungsplan Sulzerareal Werk 1

Bestimmungen

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am **15.09.2014**

Die Präsidentin:

Der Ratsschreiber:

B. Winkler Fink

Dr. B. B. B.

Von der Baudirektion genehmigt am: **30. März 2015**

Für die Baudirektion:

A. Zimmerhake

1. Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan "Sulzerareal Werk 1" bezweckt:

- die Umsetzung einer qualitätsvollen Dichte und attraktiver Nutzungen im Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung
- die Schaffung eines breit gefächerten Wohnungsangebotes für eine gute soziale Durchmischung
- die Ansiedlung eines Bildungsschwerpunkts der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften
- die Schaffung von attraktiven Rahmenbedingungen für publikumsorientierte Nutzungen (Gewerbe- und Verkaufsflächen) zur Belebung des Areals
- die Regelung des spannungsvollen Miteinanders von Alt- und Neubauten zur Sicherstellung einer tragenden Arealidentität und zum Spürbarmachen der Industriegeschichte
- die Festlegung eines eigenständigen Aussenraumes zur Fortführung der hohen Aussenraumqualität im Sulzerareal und zur Gewährleistung von durchgehenden Fuss-/Radwegverbindungen abseits der Zürcherstrasse und der Strasse Zur Kesselschmiede
- das Einbinden von Hochhäusern zur Freispielung des Aussenraumes und der denkmalgeschützten Industriehallen, als Symbole des Wandels vom geschlossenen Industriequartier zum urbanen Wohn- und Arbeitsquartier
- den nachhaltigen Einsatz der Verkehrsträger mit einer schwerpunktmässigen Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr
- die Beschränkung der Fahrtenzahl von Motorfahrzeugen zur Gewährleistung einer genügenden Kapazität auf dem übergeordneten Strassennetz
- eine Energieversorgung entsprechend den Zielen der 2000 Watt-Gesellschaft.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

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

Die Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG sowie das städtebauliche Leitbild von Gigon / Guyer Architekten vom 12. November 2010 sind für Folgeplanungen und die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitende Grundlagen.

Geltungsbereich

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

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der zum Zeitpunkt des Eintretens der Rechtskraft gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur massgebend.

4. Schutzobjekte

Schutzvertrag

1. Bezüglich der Schutzobjekte 1001, 1003, 1007, 1012, 1013, 1014 und der Drehscheibe gilt der öffentlich-rechtliche Vertrag über die bauliche Weiterentwicklung des Sulzerareals Stadtmitte vom 16. September 2003. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird der genaue Schutzzumfang geklärt und bei Bedarf festgelegt (§ 205 PBG).

Sanierungen

2. Die Schutzobjekte sind im Rahmen des Erhaltungsziels gemäss Schutzvertrag zu sanieren. Massnahmen zur energetischen Sanierung sind zulässig. Die Gesamtwirkung der Schutzobjekte und wesentliche denkmalpflegerische Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Erhaltung Hallen 1007 und 1012

3. Bei den bestehenden Hallen 1007 und 1012 sind folgende Strukturen zu erhalten:
 - Halle 1007: Dachform mit Oblichtern, Tragstruktur
 - Halle 1012: Dachform mit Oblichtern, Tragstruktur, Stirnfassade Süd, min. 50% ErschliessungsraumAbweichungen zur Umsetzung der energetischen Sanierung (Prinzip Aussendämmung Dach und Innendämmung Wände), zur Erfüllung des Brandschutzes, zur genügenden Belichtung und zur Anpassung an die technischen Bedürfnisse der angrenzenden Neubauten sind zulässig.

Raumeindruck Halle 1013

4. Der Raumeindruck der Halle 1013 muss möglichst umfassend erhalten bleiben. 55% der Grundfläche müssen von Einbauten frei bleiben.
Bei der Halle 1013 ist eine Aussenisolation des Daches zulässig. Die Tragkonstruktion muss im Gebäudeinnern sichtbar bleiben. Bei den Stirnfassaden Süd und Nord und der östlichen Längswand ist eine Innenisolation (u.a. innere Isolierfenster) zulässig.

Hochhäuser	5. Neu- und Umbauten 1. Hochhäuser sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig.				
Mantellinien / Gesamthöhen	2. Neu- und Umbauten sind im Rahmen der Mantellinien und der gemäss Plan festgelegten Gesamthöhen zulässig. Technisch bedingte Aufbauten (Liftaufbauten, Kamine, Abluftrohre, Dachausstiege usw.) sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Gebäudetechnik ist generell in das Gebäudevolumen zu integrieren. Ausnahmen sind zulässig, sofern die Anlagen besonders gut gestaltet sind. Im Baufeld 3 dürfen die Geschosse oberhalb der Kote 458.00 m ü. M. maximal 30% der Gebäudegrundfläche (senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden) belegen. Die Ostfassaden der Baufelder 5b und 5c können bis maximal 2.0 m weiter ostwärts als die bezeichneten Mantellinien erstellt werden. Die Fassaden der beiden Baufelder 5b und 5c müssen jedoch gefluchtet bleiben und die Gasse zwischen dem Baufeld 5c und 3 muss mindestens 12.0 m betragen. Die Westfassade des Baufelds 3 darf folglich um maximal 2.0 m weiter ostwärts als die bezeichnete Mantellinie erstellt werden. Es darf keine Fluchtung der Westfassaden der Baufelder 1 und 3 erfolgen (Mindestversatz von 2.0 m). Bei einem übergeordneten öffentlichen Interesse, z.B. einer Nutzung durch die ZHAW, • kann die Innenhoffläche im Baufeld 2 reduziert und frei angeordnet werden; • kann der Sockelbau im Baufeld 4b auf max. Kote 468.00 m ü. M. erhöht werden.				
Zwingende Mantellinien	3. Zwingende Mantellinien gelten im Ausmass der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe. In den folgenden Baufeldern gelten die zwingenden Mantellinien gegen den zentralen Platz hin nur bis zu folgender Kote: <table data-bbox="652 1068 1136 1135"> <tr> <td>1</td><td>456.00 m ü. M.</td></tr> <tr> <td>4b</td><td>458.00 m ü. M.</td></tr> </table> Über diesen Koten besteht ein Anordnungsspielraum für die Fassade nach Massgabe des Ergebnisses des Konkurrenzverfahrens.	1	456.00 m ü. M.	4b	458.00 m ü. M.
1	456.00 m ü. M.				
4b	458.00 m ü. M.				
Geschosszahlen	4. Die Geschosszahl ist innerhalb der Mantellinien frei. Beschränkungen der Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien sind zu beachten (§ 278 f. PBG).				

- | | |
|---|---|
| Unterirdische Gebäude | 5. Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baufeldbegrenzungen nicht massgebend. In den Werkleitungskorridoren und im Bereich von Baumstandorten sind unter dem gestalteten Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile nur zulässig, wenn die Erstellung der Werkleitungen gesichert ist, respektive wenn durch eine Überdeckung von mindestens 1.5 m das Gedeihen der Bäume gewährleistet ist. Der zentrale Platz darf dabei nur örtlich zur Verbindung von Tiefgaragen unterkellert werden. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind im Situationsplan bezeichnet und müssen in die Gebäude integriert werden. |
| Vordächer, Balkone und Dachterrassen | 6. Vordächer und Balkone sind zulässig. Ihre Gestaltung und Ausprägung muss dabei direkt und klar sein und den Industriecharakter des Areals aufnehmen. Dachterrassen sind zulässig. Die Dachausstiege sowie die Nebenräume für die Infrastruktur zur Dachnutzung sind möglichst klein zu halten. |
| Erdgeschosse | 7. Die Bruttogeschosshöhe in den Erdgeschossen muss mindestens 4 m betragen. Wohnungen im Erdgeschoss können als Hochparterre ausgestaltet sein. |
| Gebäudedurchgänge | 8. Im Baufeld 4a ist der Erschliessungsraum als öffentlich zugänglicher Durchgang auszugestalten. Im Baufeld 4b ist entlang der Gleisachse zum Gebäude 1013 ein mindestens 15 m breiter und über mindestens zwei Geschosse reichender Durchgang auszugestalten. |
| Verbindung zwischen Baufeld 2 und Halle 52 (im Sulzerareal Bereich 3) | 9. Der Bau einer gedeckten Fussgänger Verbindung zwischen den Obergeschossen des Baufelds 2 und der Halle 52 im Bereich 3 des Sulzerareals ist zulässig. |

6. Nutzung

Anrechenbare und nicht 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 Sanitärräumen, sowie gewerblich genutzte Lagerflächen samt inneren Trennwänden.
2. Als nicht anrechenbar gelten die Flächen gemäss § 10 ABV sowie Flächen für den Betrieb des Gebäudes wie Leitungs- und Installationsschächte und dergleichen.

Gesamtnutzfläche Baufelder 1-5

3. Die anrechenbaren Geschossflächen für die Baufelder 1 bis 5 werden wie folgt auf die einzelnen Baufelder aufgeteilt:

Baufeld	max. zulässige Geschossflächen
1	22'000 m ²
2	17'500 m ²
3	28'000 m ²
4a	6'500 m ²
4b	17'500 m ²
5a	550 m ²
5b	2'500 m ²
5c	4'250 m ²
Total	98'800 m ²

Gesamtnutzfläche Baufelder 6-8

4. Die anrechenbaren Geschossflächen für die bereits umgenutzten Baufelder 6 bis 8 werden wie folgt auf die einzelnen Baufelder aufgeteilt:

Baufeld	max. zulässige Geschossflächen
6	4'000 m ²
7	10'400 m ²
8	10'800 m ²
Total	25'200 m ²

Zusätzliche Geschossfläche Hochhäuser

5. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche erhöht sich bei der Erstellung von Hochhäusern um folgende Werte:

Baufeld	max. zulässige Geschossflächen
1	7'000 m ² (2 Hochhäuser)
4b	17'000 m ² (1 Hochhaus)

Für die öffentlich zugängliche Nutzung im Dachgeschoss gemäss Ziff. 6.11 zusätzlich notwendigen Erschliessungsflächen werden nicht an die maximal zulässige Geschossfläche gemäss Abs. 1 dieser Ziffer angerechnet.

Nutzungsanteile

6. Der minimale und maximale Wohnanteil und der Anteil für die übrigen Nutzungen (Bildung, Produktion, Dienstleistungen etc.) betragen:

Baufeld	Wohnanteil		übrige Nutzungen	
	min.	max.	min.	max.
1	0%	85%	15%	100%
2	0%	0%	100%	100%
3	80%	100%	0%	20%
4a	0%	0%	100%	100%
4b	0%	100%	0%	100%
5a	0%	0%	100%	100%
5b	75%	100%	0%	25%
5c	75%	100%	0%	25%

Die Nutzungen der zusätzlichen Geschossflächen für Hochhäuser gemäss Ziff. 6.5. können ohne Anrechnung an die Nutzungsanteile gemäss Abs. 1 dieser Ziffer realisiert werden.

Soziale Durchmischung

7. Insgesamt sind mindestens 30% der Wohnflächen gemäss Ziff. 6.6. Abs. 1 für gemeinnütziges Wohnen und/oder preisgünstiges Wohnen für Leute in Ausbildung zu nutzen. Für die anteilige Gesamtwohnfläche zwischen 27'000 m² und 40'000 m² werden die gemeinnützigen Bauträger durch den Verein «Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Winterthur der gemeinnützigen Bauträger» vermittelt.

Autoarme Nutzungen

8. Autoarme Nutzungen haben Vorrang. Entsprechend werden die erzeugten Fahrten des motorisierten Individualverkehrs und die zulässige Parkplatzzahl begrenzt (siehe Ziff. 9.f).

Publikumsorientierte Nutzungen

9. In den Erdgeschossen rund um den zentralen Platz sind publikumsorientierte Nutzungen, dazu zählen auch Bildungsnutzungen, anzuordnen.

Räume für Kinderkrippen, Kindergarten und Horte

10. Für Kinderkrippen, Kindergarten und Horte sind von der Grundeigentümerschaft im Werk 1 ein der lokalen Nachfrage entsprechendes Raumangebot zu für diese Nutzung angemessenen und ortsüblichen Konditionen bereitzustellen.

Öffentlich zugängliches Dachgeschoss im Hochhaus 4b

11. Für das Dachgeschoss des Hochhauses im Baufeld 4b ist eine öffentlich zugängliche Nutzung vorzusehen.

Keine Nutzungstransfers

12. Es sind keine Nutzungstransfers zwischen den Baufeldern zulässig. Bei überwiegenden öffentlichen Interessen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.
13. Die auf Liegenschaften im Geltungsbereich des Gestaltungsplans im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen betreffend Ausnützungsbeschränkungen (Ausnützungsreverse, Ausnützungstransfers) werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans im Grundbuch gelöscht. Die Vorschriften über die zulässige anrechenbare Geschossfläche treten an deren Stelle.

7. Umgebung

Konzept Freiraum

1. Die Aussenräume und die Plätze sind wichtige identifikationsstiftende Elemente. Sie müssen eine besonders gute gestalterische Qualität aufweisen, den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht und konzeptionell einheitlich ausgestattet werden. Wegleitende Grundlage für die Beurteilung ist das Freiraumkonzept im städtebaulichen Leitbild.
2. Der Aussenraum ist in folgende Teile zu gliedern:
 - Zentraler Platz
 - Eingangsplätze
 - Gassenräume mit Gartenbändern

Öffentliche Räume

3. Die öffentlich zugänglichen Aussenräume mit dem zentralen Platz, den Eingangsplätzen und den Gassenräumen, mit Ausnahme der Grundstücke der Baufelder 6, 7 und 8, sind nach Fertigstellung unentgeltlich der Stadt zum Eigentum zu übertragen. Die Stadt übernimmt deren Betrieb, Unterhalt und Erneuerung.
Bei der Landabtretung beteiligen sich die Eigentümer der neu zu erstellenden Baufelder 1 bis 5 mit einem einmaligen und zweckgebundenen Beitrag von Fr. 6.0 Mio. an den Unterhalts- und Erneuerungskosten.

Dachbegrünung

4. Flachdächer oder flach geneigte Steildächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind.

Biodiversität

5. Bei der Bepflanzung der Aussenräume sind ökologisch wertvolle einheimische Pflanzenarten einzusetzen, wo es die Standorterfordernisse zulassen.

6. An geeigneten Stellen sind spezielle Nistgelegenheiten für Fledermäuse und Wildbienen sowie für arealtypische Vogelarten anzubringen.
7. Während der Brutzeit der Mauer- und Alpensegler dürfen im Bereich der Nistplätze keine Bauarbeiten durchgeführt werden. Ist dies nicht möglich, müssen vor Ankunft der Segler die Einflugöffnungen verschlossen werden.

8. Gestaltung

Anforderungen

1. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung, insbesondere der Tradition der industriellen Nutzbauten, so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für die Materialisierung. Die Überbauung hat den Anforderungen gemäss § 71 PBG zu entsprechen.

Konkurrenzverfahren

2. Zur Sicherstellung der Qualität sind auf allen Baufeldern ausser 5a sowie 6 bis 8 Konkurrenzverfahren nach den allgemein anerkannten Regeln durchzuführen.

Umsetzung Freiraumkonzept

3. Das Freiraumkonzept ist im Rahmen einer kooperativen Planung von Grundeigentümerschaft und Stadt im Hinblick auf die Nutzerbedürfnisse zu konkretisieren.

9. Verkehrserschliessung

Arealerschliessung

1. Das Areal ist über den Strassenbügel Pionierstrasse – Zur Kesselschmiede – Jägerstrasse erschlossen.
2. Die Zu- und Wegfahrt durch Privatverkehr (MIV) zu und von den Tiefgaragen hat möglichst auf kürzestem Weg über die im Situationsplan schematisch dargestellten Anschlüsse und Erschliessungswege zu erfolgen.
Auf einzelne Anschlüsse kann unter Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Quartierserschliessung verzichtet werden. Die weiteren Flächen können für die Anlieferung und die Notzufahrt genutzt werden.
3. Für die Feuerwehzufahrt müssen alle befahrbaren Bereiche auf eine Tragfähigkeit von mindestens 18 Tonnen ausgelegt sein.

- | | |
|-----------------------|--|
| Fuss- und Radwege | 4. Die öffentlich zugänglichen Fuss- und Radwegverbindungen sind gemäss den schematischen Angaben im Plan anzulegen. Die Fuss- und Radwegverbindungen müssen mit Ausnahme der Verbindung durch die Halle 1012 während 24 Stunden pro Tag zugänglich sein. Für die Verbindung durch die Halle 1012 ist eine allfällige sicherheitsbedingte Schliessung während der Nacht zulässig, jedoch zeitlich so kurz als möglich zu halten. |
| Bushaltestellen | 5. Im Rahmen der Bauvorhaben entlang der Strasse zur Kesselschmiede sind die Voraussetzungen für absehbare Bushaltestellen zu berücksichtigen. |
| Veloabstellplätze | 6. Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden. Für Beschäftigte, Bewohnerinnen und Bewohner sind die Abstellplätze bei Neubauten und Ersatzbauten in den Gebäuden an gut zugänglicher Lage anzuordnen. Abstellplätze im Freiraum sind mit Haltevorrichtungen zu errichten. Besucher-Abstellplätze im Freiraum sind nahe der Gebäudezugänge anzuordnen und müssen sich in das Freiraumkonzept gemäss Leitbild integrieren. |
| Motorradabstellplätze | 7. Für Motorräder sind ausreichend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl darf 15% der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten. Für Beschäftigte und Bewohner/innen sind die Abstellplätze in den jeweiligen unterirdischen Parkieranlagen anzuordnen. |
| Autoabstellplätze | <p>8. Die Zahl der Abstellplätze für Personenwagen berechnet sich nach der stadträtlichen Dienstanweisung betreffend Berechnung Parkplatzbedarf im Baubewilligungsverfahren vom 2. Februar 2011. In der vorliegenden Güteklasse A ist höchstens das Minimum der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich vom Oktober 1997 zulässig.</p> <p>Eine freiwillige Reduktion der Parkplatzzahl in Abstimmung mit dem Mobilitätskonzept gemäss Ziff. 9.24. ist anzustreben.</p> <p>Von der Regelung gemäss dieser Ziffer ausgenommen sind die bereits realisierten Baufelder 7 und 8.</p> <p>9. Auf dem Areal sind entsprechend der Nachfrage genügend Parkplätze für das Carsharing zur Verfügung zu stellen.</p> |

10. Der Zeitpunkt der Errichtung und die Dimensionierung von neuen unterirdischen Parkieranlagen sind freigestellt. In Betrieb genommen werden dürfen die neuen Autoabstellplätze aber nur in dem Umfang, wie parkplatzberechtigte Nutzungen realisiert sind. Im gesamten Gestaltungsplanperimeter darf die jeweils zulässige Autoabstellplatzzahl um maximal 50 Plätze über- oder unterschritten werden, die Gesamtzahl der zulässigen Autoabstellplätze darf jedoch nicht überschritten werden.
 11. Mit baulichen und/oder betrieblichen Massnahmen ist sicherzustellen, dass die Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze nicht von Besucherinnen und Besuchern beziehungsweise Kundinnen und Kunden benutzt werden.
 12. Sämtliche Abstellplätze mit Ausnahme von einzelnen Abstellplätzen für den Güterumschlag müssen unterirdisch angeordnet werden.
 13. Die Abstellplätze für die Baufelder 5a, 5b und 5c sind in den Tiefgaragen der Baufelder 1 und 3 zu erstellen.
 14. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Parkieranlagen sind alle baulichen, technischen und organisatorischen Voraussetzungen für die automatische Erfassung aller Ein- und Ausfahrten von Autos zu treffen.
 15. Im ganzen Geltungsbereich des Gestaltungsplans dürfen weder für Bewohner/innen noch für Beschäftigte und Kunden/Kundinnen unentgeltlich Autoabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Für die Bewirtschaftung müssen mindestens Investitions- und Betriebskosten deckende und ortsübliche Ansätze festgelegt werden.
Kunden- und Beschäftigtenparkplätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften.
 16. Die Parkieranlagen für Personenwagen und Zweiräder sind mit baulichen Vorkehrungen (mind. Leerrohre und Platzreserven) für die Realisierung von individuell abrechenbaren Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen.
 17. Das Fahrtenmodell regelt die zulässige Fahrtenenerzeugung zu den Hauptverkehrszeiten im Sulzerareal Werk 1 auf den Baufeldern 1 bis 6. Als Fahrten gelten alle Zufahrten zu und Wegfahrten aus den Parkieranlagen.
- Bewirtschaftung der Autoabstellplätze
- Anschlüsse für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen
- Fahrtenmodell

18. Die Zahl der zulässigen Fahrten wird zu den Hauptverkehrszeiten wie folgt beschränkt:
- 16.00-19.00 Uhr Montag-Freitag 200 Fahrten/Stunde
 - 11.00-15.00 Uhr Samstag 200 Fahrten/Stunde
- Die Hauptverkehrszeiten sind jährlich entsprechend den tatsächlich gemessenen Ganglinien zu überprüfen. Bei deutlichen Verschiebungen der Ganglinien kann die Stadt die Hauptverkehrszeiten für das Werk 1 anpassen.
19. Jeder Nutzung steht die anteilmässige Anzahl Fahrten zu. Die massgebende Zuordnung der Fahrtenzahl wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.
20. Die Umsetzung des Fahrtenmodells und die Erfassung der Fahrtenzahl erfolgen durch eine von Grundeigentümerschaft und Stadt Winterthur bestimmte unabhängige Betreiberorganisation.
21. Die Betreiberorganisation erstattet der Stadt Winterthur Bericht über die ausgelösten Fahrten im Werk 1.
22. Wird die zulässige Fahrtenzahl je Kalenderjahr überschritten, hat die Grundeigentümerschaft im Rahmen des Mobilitätskonzeptes Massnahmen zur Einhaltung der Fahrtenzahl zu treffen. Bei einer Überschreitung der bewilligten Fahrtenzahl wird zudem eine Abgabe pro überzählige Fahrt erhoben. Im jeweils folgenden Jahr mit einer Überschreitung erhöht sich diese Abgabe.
23. Die Detailbestimmungen zur Umsetzung des Fahrtenmodells werden in einer separaten Vereinbarung zwischen Grundeigentümerschaft und Stadt Winterthur geregelt.

Mobilitätskonzept

24. Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das mindestens die folgenden Inhalte umfasst:
- Ziele
 - Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage
 - Umsetzung der Parkplatzbewirtschaftung
 - Informationen/Anreize zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs
 - Nachfragegerechtes Carsharing-Angebot
 - Energieeffiziente Geschäfts-Fahrzeug-Flotten
 - Monitoring
 - Massnahmen, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden

25. Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen. Bei wesentlichen Änderungen ist es anzupassen.

10. Energie und Umwelt

Energie

1. Neubauten und neubauartige Umbauten haben den Zielsetzungen der 2000 Watt-Gesellschaft, konkretisiert durch den jeweils aktuellen SIA Effizienzpfad Energie 2040, gerecht zu werden. Der Nachweis kann pro Gebäude, pro Baufeld oder über das gesamte Areal erfolgen.
Die bereits umgenutzten respektive neu erstellten Bauten der Baufelder 6 bis 8 werden nicht in die Betrachtung mit einbezogen.
2. Bei bestehenden Gebäuden gelten energetisch, sofern denkmalpflegerisch vertretbar, die gesetzlichen Anforderungen. Die wärmedämmtechnischen Gebäudesanierungen sind abhängig von der Eingriffsintensität und jeweils gebäudespezifisch im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
3. Die Stadt Winterthur wird in die Planung für das Energiekonzept einbezogen. Es herrscht „open book policy“.

Altlasten

4. Das Sulzerareal Werk 1 ist im Kataster der belasteten Standorte als Betriebsstandort (Teilflächen) und teilweise als Ablagerungsstandort eingetragen. Die Teilflächen sind als "belastet ohne schädliche oder lästige Einwirkungen" oder als "belastet und überwachungsbedürftig" klassiert.
Bei einer Neuüberbauung ist nachzuweisen, dass keine Belastungen überbaut werden, die eine Umweltgefährdung darstellen können und dass der Standort nicht sanierungsbedürftig wird (z.B. infolge Entsiegelung von heute versiegelten Flächen).
Vor Erteilung einer Baubewilligung müssen die erforderlichen Untersuchungen erfolgen sowie für alle belasteten Baufelder die Sanierungskonzepte ausgearbeitet und rechtskräftig genehmigt sein.

Lärmschutz

5. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

11. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

1. Die Werkleitungskorridore sind von unterirdischen Bauten freizuhalten oder die Werkleitungen entsprechend zu sichern. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Winterthur unentgeltlich eingeräumt.
2. Die Wasserleitungen im Privatgrund werden von Stadtwerk Winterthur zulasten der Grundeigentümerschaft erstellt und bei einer Übertragung ins öffentliche Eigentum zum Zeitwert durch Stadtwerk Winterthur übernommen. Durchleitungsrechte werden von der Stadt keine übertragen.
3. Die Abwasserleitungen sind durch die Bauherrschaft zu erstellen. Für die Erstellung braucht es eine Bewilligung der Stadtentwässerung. Mit der Übernahme der öffentlich zugänglichen Aussenräume durch die Stadt gemäss Ziff. 7.3. werden auch die im öffentlichen Grund liegenden und nach den Vorgaben der Stadtentwässerung erstellten Hauptsammelleitungen von der Stadt übernommen, sofern die Schächte mit Lastwagen zugänglich sind. Die Erschliessungsleitungen der einzelnen Baufelder bleiben im Privatbesitz.

Entwässerung

4. Der Stadtentwässerung Winterthur ist spätestens bis zur Eingabe des ersten Baugesuches ein Entwässerungskonzept für das gesamte Areal einzureichen. Grundlage bildet das öffentliche Kanalnetz gemäss dem Entwässerungskonzept des aktuellen GEP (Genereller Entwässerungsplan).
5. Das Sulzerareal Werk 1 wird gemäss dem Teil-GEP "SLM/Sulzer-Areale" im Mischsystem entwässert. Auch im Mischsystem muss Regenabwasser wenn möglich versickert werden. Bei den einzelnen Bauvorhaben sind deshalb die Möglichkeiten für die Versickerung zu prüfen. Um die Abflussspitzen bei grossem Wasseranfall zu brechen, sind geeignete Rückhaltemassnahmen zu treffen.

Wärmeversorgung

6. Es gilt der jeweils gültige kommunale Energieplan.

12. Etappierung

Zentraler Platz

1. Der zentrale Platz ist zusammen mit der ersten Bebauung auf den Baufeldern 1 oder 3 oder 4b vollständig zu erstellen. Aufgrund der für die Baustelleninstallation erforderlichen Flächen kann maximal 1/3 der Platzfläche erst nach vollständiger Realisierung der angrenzenden Baufelder fertig gestellt werden, wobei ein möglichst einheitliches Gesamtbild zu erreichen ist.

Realisierung
Baufeld 4a

2. Die Realisierung des Baufelds 4a muss spätestens mit der Realisierung des zweiten Baufelds der angrenzenden Baufelder 1, 2 und 4b sichergestellt werden.

Übergangslösungen

3. Bei Realisierung der einzelnen Baufelder in Etappen kann der Stadtrat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

13. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der Stadtrat bestimmt gestützt auf Art. 77 BZO den Zeitpunkt des Inkrafttretens nach der kantonalen Genehmigung.

Die Inkraftsetzung setzt voraus, dass die vertraglichen Regelungen zur Landabtretung der öffentlichen Aussenräume und zum Fahrtenmodell unterzeichnet sind.

Öffentlicher Gestaltungsplan
SULZERAREAL Werk 1Situationsplan
Originalmassstab 1:500

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 15. 09. 2014

Die Präsidentin:

Der Ratschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 30. März 2015

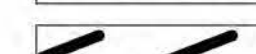
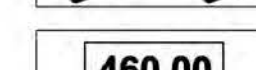
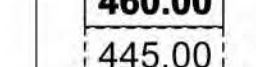
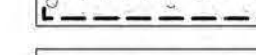
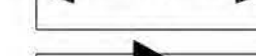
Für die Baudirektion:

BDV Nr. 1817/14

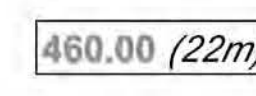
Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 34083 - 18.9.2014

Festlegungen

-  Geltungsbereich
-  Baubereichsgrenze / Teilbereichsgrenze mit Anordnungsspielraum
-  Zwingende Mantellinie
-  Anordnungsspielraum Baubereiche 1 und 3 / 5b und 5c
-  Ungefähre Lage Tiefgarageneinfahrt
-  Hochhäuser zulässig
-  max. Gesamthöhe (Kote m ü.M.)
-  min. Gesamthöhe (Kote m ü.M.)
-  Freiräume
-  E: Eingangsplätze, Z: Zentraler Platz, G: Gartenbänder
-  Durchgänge
-  Arealanschlüsse MIV
-  Arealinterne Haupteerschliessungswege (MIV und Fuss- und Radwege)
-  Fuss- und Radwege

Informative Angaben

 Gesamthöhe gemessen ab gemittelter Nullhöhe 438.00 m ü. M. (massgebend sind immer die Koten m ü.M.)

1) Ausnahmebestimmung Ziffer 5.2

2) Ausnahmebestimmung Ziffer 5.2: max. 468.00 (30m)

0 5 10 20 30 40 50 m

