



Privater Gestaltungsplan "Milchküche"

gemäss § 85 ff PBG

Gestaltungsplanvorschriften

Mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Gestaltungsplan 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften

Festgesetzt durch SBB AG Bern
Immobilien, Portfolio-Management, 8021 Zürich

Unterschriften

Zürich, den 09.01.2006

Im Amtsblatt ausgeschrieben am

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom

8. MAI 2006

Der Präsident:

Der Sekretär

Genehmigung Baudirektion

Von der Baudirektion
genehmigt am: 13. Okt. 2006

BDV Nr. 153106

Für die Baudirektion

Auftraggeber



metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Telefon 056 460 91 11
Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Inhaltsverzeichnis

<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes	3
§ 3 Perimeter	3
§ 4 Verhältnis zur Bauordnung und übergeordnetem Recht	3
<i>Bebauung</i>	3
§ 5 Grundmasse	3
§ 6 Mantellinien und Freihaltebereich	4
§ 7 Etappierung und Realisierung	4
§ 8 Bereich für Durchgang im Erdgeschoss	5
§ 9 Velostation	5
§ 10 Architektonische Gestaltung	5
§ 11 Technisch oder betrieblich bedingte Bauten	5
§ 12 Bereich für Überdachung, Auf- und Abgänge	6
§ 13 Bahnhof-Parkhaus	6
<i>Erschliessung und Parkierung</i>	6
§ 14 Anlieferung und Entsorgung	6
§ 15 Parkierung	6
§ 16 Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen	6
§ 17 Erschliessung Velostation	6
<i>Aussenraum</i>	7
§ 18 Freiraum	7
<i>Schlussbestimmungen</i>	7
§ 19 Inkrafttreten	7

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹ Für das Areal „Milchküche“ beim Bahnhof Winterthur wird ein privater Gestaltungsplan gemäss § 85 ff BPG festgesetzt.

² Der Gestaltungsplan bezweckt, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und funktionale Überbauung auf dem Gebiet „Milchküche“ in Winterthur. Er soll zudem eine wirtschaftliche Nutzung sowie eine etappenweise Entwicklung des Planungsgebietes ermöglichen.

Zweck

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Verbindlich sind folgende Bestandteile:

- Gestaltungsplan 1:500 (GP)
- Gestaltungsplanvorschriften

*Bestandteile des
Gestaltungspla-
nes*

² Der Planungsbericht dient der Erläuterung der technischen Inhalte und des Verfahrens.

§ 3 Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter ist im Plan bezeichnet.

Perimeter

§ 4 Verhältnis zur Bauordnung und übergeordnetem Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur von der Baudirektion genehmigt mit BDV-Nr. ARV/369 vom 28. März 2001. Das übergeordnete Recht bleibt vorbehalten.

*Verhältnis zur
Bauordnung und
übergeordnetem
Recht*

² Im ganzen Gestaltungsplanperimeter ist die Empfindlichkeitsstufe III massgebend.

Bebauung

§ 5 Grundmasse

¹ Zulässig sind 6 Vollgeschosse, 1 anrechenbares Untergeschoss und 1 Dachgeschoss über Flachdächern.

Geschosszahl

² Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit max. 10% Neigung erlaubt.

Gebäudehöhe

³ Die max. Gebäudehöhe beträgt 25 Meter.

⁴ Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Hochbauten darf in allen Bereichen nur durch technisch bedingte Dachaufbauten überschritten werden.

§ 6 Mantellinien und Freihaltebereich

1 Mantellinie für Hauptgebäude:

Der Baubereich für Hauptgebäude kann unter Einhaltung der übrigen GP-Bestimmungen, insbesondere betreffend Freihaltebereich und Durchgang im EG, vollflächig bebaut werden.

Mantellinien

2 Mantellinie Auskragung erste Etappe, Seite Bahnhofplatz:

Ab einer Gebäudehöhe von 15 m ist im Rahmen der Mantellinie ein Gebäudevorsprung mit einer maximalen Länge von insgesamt 54 m erlaubt. Die gegenüberliegende, nicht auskragende Fassade (bahnhofseitig) der jeweiligen auskragenden Obergeschosse ist von der Hauptgebäudefassade um 3 m zurückzusetzen.

3 Mantellinie Auskragung zweite Etappe, Seite Geleise:

Ab einer Gebäudehöhe von 15 m ist im Rahmen der Mantellinie ein Gebäudevorsprung mit einer maximalen Länge von insgesamt 73 m erlaubt. Die gegenüberliegende, nicht auskragende Fassade (bahnhofplatzseitig) der jeweiligen auskragenden Obergeschosse ist von der Hauptgebäudefassade um 2.5 m zurückzusetzen.

4 Mantellinie Gebäudevorsprung zweite Etappe, Seite Bahnhofplatz:

In der 2. Etappe kann unter der Voraussetzung einer überzeugenden städtebaulichen und architektonischen Lösung ein Gebäudevorsprung mit einem Volumen von maximal einem Drittel des innerhalb der „Mantellinie Gebäudevorsprung“ theoretisch möglichen Gesamtvolumens realisiert werden.

5 Mantellinie Höhenbegrenzung:

Das Gebäudevolumen wird nach oben durch die Mantellinie Höhenbegrenzung begrenzt. Unterhalb dieser Höhenbegrenzungslinie ist die Geschossanordnung und Volumenordnung im Rahmen der übrigen GP-Bestimmungen frei. Die Höhenbegrenzungslinie darf nur durch technisch bedingte Dachaufbauten überschritten werden. Massgebend für die Höhenbegrenzung ist der im Plan bezeichnete Messpunkt.

6 Der Freihaltebereich im Erdgeschoss ist als Arkade für den Fussverkehr zu gestalten. Die Arkaden können kommerziell genutzt werden, soweit der Fussverkehr nicht beeinträchtigt wird.

*Freihaltebereich
im EG*

7 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind unterirdische Bauten erlaubt.

*Unterirdische
Bauten*

§ 7 Etappierung und Realisierung

1 Die zeitlich gestaffelte Realisierung von Hoch- und Tiefbauten in zwei Etappen ist im Rahmen der übrigen Bestimmungen des Gestaltungsplanes möglich. Die erste Etappe liegt zwischen Aufnahmegebäude und Betriebsgebäude Milchküche.

Realisierung

2 Teilrealisierungen müssen sich gut ins Gesamtbild einfügen.

Teilrealisierung

3 Während der Zeit der Realisierung kann der Stadtrat oberirdische Parkplätze, Provisorien, z.B. in Bezug auf die Erschliessung von Gebäuden, sowie andere Bauten gemäss PBG § 220 befristet bewilligen.

*Provisorische
Bauten*

§ 8 Bereich für Durchgang im Erdgeschoss

¹ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs ist im Erdgeschoss ein freier Durchgang für die Erschliessung des Perrons 1 sowie als Zugang für eine allfällige Rampe in die unterirdische Velostation offen zu lassen. Im Falle der etappenweisen Realisierung ist der Durchgang bereits im Rahmen der ersten Etappe zu realisieren.

² Die Mindestbreite beträgt bei einer alleinigen Nutzung durch FussgängerInnen 4.5 Meter. Bei einer Mitbenutzung durch Velos (Erschliessung Velostation) ist bei der Erstellung der 2. Etappe eine Durchgangsbreite von 8 Metern im Erdgeschoss einzuhalten. Statische Abstützungen sind erlaubt.

³ Innerhalb dieses Durchganges dürfen keinerlei Anlagen wie Möblierungen, kommerzielle Nutzungen, Billetautomaten, Werbetafeln, Treppen und Rampen erstellt werden.

*Bereich für
Durchgang im
Erdgeschoss*

§ 9 Velostation

¹ Auf dem Areal sind mindestens 1'500 Veloabstellplätze zu realisieren, welche zum überwiegenden Teil der Bahnkundschaft zur Verfügung gestellt werden. Bei einer etappenweisen Realisierung müssen in der ersten Etappe min. 900 Veloabstellplätze erstellt werden. Im Bereich der zweiten Etappe müssen sowohl bei einem Abbruch des Dienstgebäudes als auch bei der Realisierung der zweiten Etappe 600 Veloabstellplätze erstellt werden. Während der einzelnen Bauetappen müssen ungefähr 600 Veloparkplätze zur Verfügung stehen.

² Im Rahmen der Bauabwicklung müssen die heute bestehenden Veloabstellplätze durch Provisorien ersetzt werden. In Zusammenarbeit mit der Stadt Winterthur ist ein entsprechendes Ablaufkonzept zu erarbeiten.

³ Aus Sicherheitsaspekten ist die Velostation grosszügig und übersichtlich zu dimensionieren und während den Bahnbetriebszeiten betreut. Von Vorteil ist eine Bewachung und eine Kombination mit Dienstleistungen für den gesamten Mobilitätsbereich.

Velostation

§ 10 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionen und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung über das ganze Gebiet erzielen. Dies gilt insbesondere für die etappenweise Realisierung.

² Grosse architektonische Sorgfalt muss auf den Gebäudeabschluss gegenüber dem Aufnahmegebäude, die Eingangssituation zum Bahnhof und den nordöstlichen Gebäudeabschluss gelegt werden.

³ Material-, Farbkonzept und Umgebungskonzept sind von der Bauherrschaft mit dem Baugesuch einzureichen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.

*Architektonische
Gestaltung*

*Abschluss West
und Ost*

§ 11 Technisch oder betrieblich bedingte Bauten

¹ Die Erstellung von technisch oder betrieblich bedingten Bauten oder Vorrichtungen (z.B. Bus- und Perrondächer, Trafostation, Bauten des öffentlichen Verkehrs und dgl.) ist im ganzen Gestaltungsplanperimeter zulässig, soweit sie architektonisch gut gestaltet sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

*Technisch oder
betrieblich be-
dingte Bauten*

² Im ganzen Gestaltungsplangebiet sind bahntechnische Installationen (Automaten für Fahrkarten, Sitzbänke und dgl.), Rampen sowie Vordächer zulässig.

*Bahntechnische
Installationen,
Rampen und
Vordächer*

§ 12 Bereich für Überdachung, Auf- und Abgänge

¹ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs sind grosszügige Überdachungen sowie Auf- und Abgänge (Treppen, Rampen, Lifte) in die Personenunterführung Nord sowie auf das Parkdeck zulässig.

*Bereich für
Überdachung,
Auf- und Abgän-
ge*

² Es ist darauf zu achten, dass die Zugänglichkeit des Perrons 1 für Pikettfahrzeuge und allgemeine Unterhaltsarbeiten sowie für Sanitäts- und Rettungsfahrzeuge in diesem Bereich gewährleistet ist.

§ 13 Bahnhof-Parkhaus

Die neue Überbauung kann in geeigneter Weise an das bestehende Parking über den Geleisen angeschlossen werden.

*Bahnhof-
Parkhaus*

Erschliessung und Parkierung

§ 14 Anlieferung und Entsorgung

Die Anlieferung und Entsorgung erfolgt über den Bahnhofplatz-Nord. Sie muss für jede Etappe gewährleistet sein.

Anlieferung

§ 15 Parkierung

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters müssen oberirdisch mind. 9 Kurzzeit-Parkplätze (inkl. Standplätze für Polizei) im Bereich der ersten Etappe zur Verfügung stehen.

Parkierung

² Im Aussenraumkonzept (vgl. § 18) ist die Möglichkeit für oberirdische Velo-Kurzzeitparkplätze auszuweisen.

§ 16 Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen

¹ Die im Plan bezeichnete öffentliche Fuss- und Velowegverbindung vom Bahn Fussweg zum Bahnhofplatz muss in einer stützenfreien Mindestbreite von 3.5 m dauernd sichergestellt und freigehalten werden.

*Öffentliche
Fuss- und Weg-
verbindungen*

² Der Zugang zur Personenunterführung Nord ist auf attraktive Art und Weise zu gewährleisten.

§ 17 Erschliessung Velostation

¹ Die Haupteerschliessung der Velostation hat über befahrbare Rampen zu erfolgen. Die Zufahrt ab Bahnhofplatz muss für jede Etappe gewährleistet sein.

*Erschliessung
Velostation*

² Für die geplante direkte Veloerschliessung aus Richtung Dreieckplatz sowie für die geplante Veloquerung ist im Untergeschoss ein Durchgangsbereich von 5.5 m für die Zirkulation und Durchfahrt freizuhalten. Innerhalb dieses Durchganges dürfen keinerlei Anlagen wie Möblierungen, kommerzielle Nutzungen, Billetautomaten, Werbetafeln, Treppen und Rampen erstellt werden.

*Durchgangsbe-
reich Unterge-
schoss*

³ Angrenzend an den Durchgangsbereich ist die Zugänglichkeit der Untergeschosse und der Velostation zu gewährleisten.

⁴ Es ist eine unterirdische Fussgänger Verbindung von der Velostation zur Personenunterführung Nord sicher zu stellen.

Aussenraum

§ 18 Freiraum

¹ Für die Einreichung des Baugesuchs ist ein Aussenraumkonzept mit Klärung der Vorfahrt, Erschliessung, Publikumsbereiche und Baumstandorten zu erstellen.

Freiraum

² Nach Möglichkeit ist ein Teil des Baumbestandes zu schonen. Im Aussenraumkonzept ist zu definieren, welche Bäume erhalten werden und wo allenfalls neue Bäume zu pflanzen sind.

Schlussbestimmungen

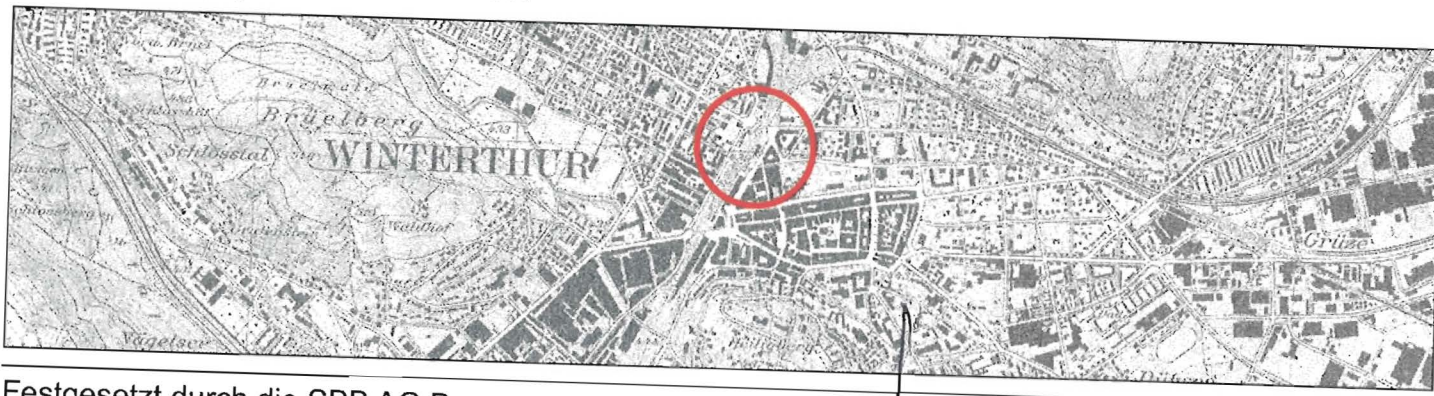
§ 19 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Inkrafttreten

Exemplar der Gemeinde

Gestaltungsplanvorschriften



Unterschriften

Im Amtsblatt ausgeschrieben am

Der Präsident: _____
Der Sekretär: _____

BDV Nr. 153 / 06

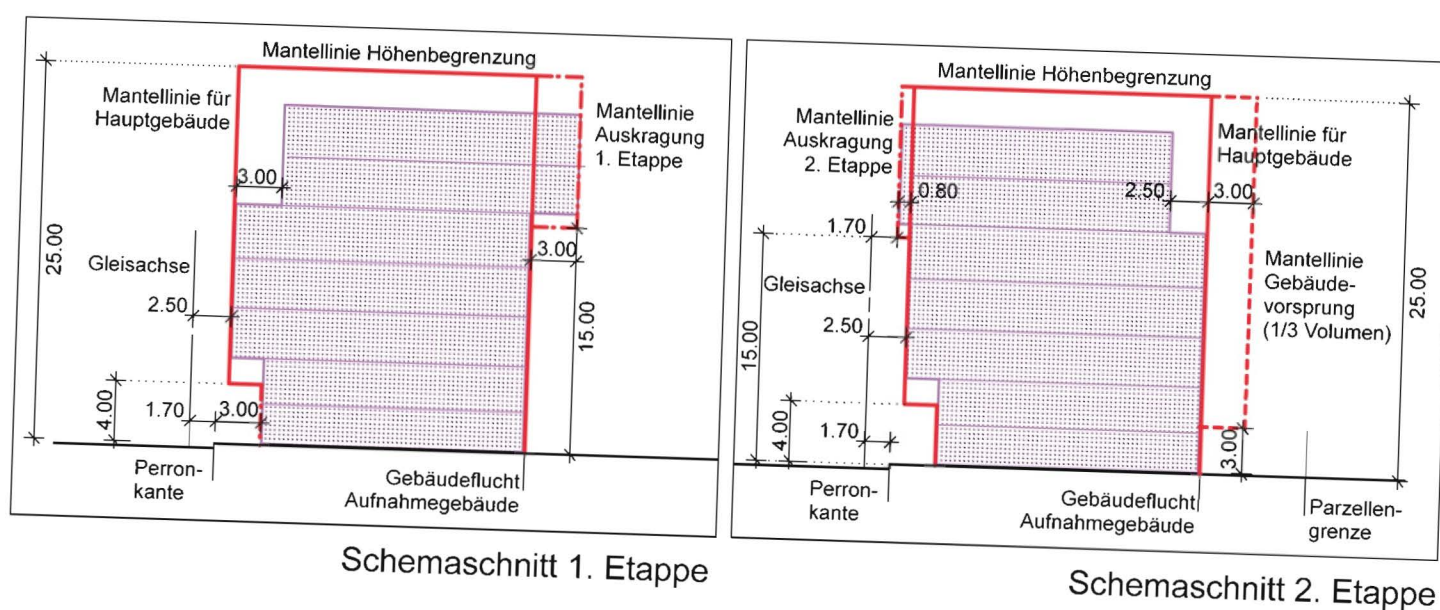
H. Zimmerhake

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Projekt-Nr.	41-964C
Datei	pläne/cad/GP/GP_01_V16.pln
Plan-Nr.	1
Format	84/ 60
Gez. / Geprüft	MAB/BS
Erstelldatum	22.12.2005

Planung **Metron Raumentwicklung AG** Stahlrain 2 / 5200 Brugg T: 056 460 91 11 F: 056 460 91 00 info@metron.ch www.metron.ch



Genehmigungsinhalt

- | | |
|--|---|
|  | Gestaltungsplanperimeter |
|  | Mantellinie für Hauptgebäude / Höhenbegrenzung |
|  | Mantellinie für Auskragung 1. Etappe und 2. Etappe |
|  | Mantellinie Gebäudevorsprung 2. Etappe |
|  | Freihaltebereich im Erdgeschoss |
|  | Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung zum Bahnfussweg |
|  | Bereich für Durchgang im Erdgeschoss |
|  | Bereich Überdachung, Auf- und Abgänge |

	Unterirdischer Relaisraum
	Betriebsgebäude Milchküche / Perrondach 1
	Anschlussbereich Veloquerung Nord
	Messpunkt
	Geplante Velounterführung
	Geplante Bushaltestelle
	Bereich für Parkierung Kurzzeitparkplätze
	Bereich für Erschliessung Velostation
	Bereich für Anlieferung
	Geplante Duckerleitung, Kanalisation
	Bestehende Bäume

