

Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 22. Dezember 1994

SISKA Heuberger Holding AG:

A. Hüllmich

Genossenschaft Fenaco:

H. Ruggel *B. Forster*

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 20. Nov. 1995

Der Präsident:

W. H. Müller

Der Sekretär:

U. Müller

Vom Regierungsrat am 21. Feb. 1996
mit Beschluss Nr. 493

genehmigt:

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

[Signature]



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "SISKA-AREAL-BANANE"

BAUVORSCHRIFTEN

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan "SISKA-AREAL-BANANE" bezweckt, das in der Industriezone I2 vorhandene Bauvolumen einer seiner zentralen Lage entsprechenden Mischnutzung zuzuführen. Neben der Erhaltung von Arbeitsplätzen sollen in angemessenem Umfang Wohnungen sowie ein Hotel-Garni realisiert werden.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften, aus dem Situationsplan "Baubereiche und Erschliessung" Mst. 1:1000 sowie aus dem Plan "Nutzungsschema/Gebäudehöhen". Sein Geltungsbereich ergibt sich aus dem Situationsplan.

3. Ergänzendes Recht

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

4. Neubauten, Umbau, Abbruch

- 4.1. Massgebend sind die Pläne "Baubereiche" und "Gebäudehöhen". Ausserhalb der Baubereiche sind Eingangsvorbauten,

Notausgänge und dgl. sowie besondere Gebäude nach Massgabe des PBG (Velo-, Mofaunterstände, etc.) zulässig, sofern sie eine maximale Höhe von 4 m nicht überschreiten und insgesamt nicht mehr als 15% der Hofffläche beanspruchen.

4.2. Der Schutzzumfang für das inventarisierte Gebäude (Baubereich A) wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

4.3. Der Abbruch des bestehenden Parkdecks erfolgt, sobald die neu unterirdisch anzuordnenden Autoeinstellplätze bezugsbereit sind.

5. Nutzweise

5.1. Für die Anordnung der Nutzflächen gilt der Plan "Nutzungsschema" als Richtlinie. Eines der bestehenden Gebäude der Baubereiche B2 und B3 soll wieder der Wohnnutzung gewidmet werden.

5.2. Für die neu zugelassenen Nutzungen gelten folgende Richtwerte (in % der anrechenbaren Geschossflächen):

Hotel: 15% - 25%

Wohnungen: 15% - 25%

5.3. Der Abtausch von Nutzungen ist unter Berücksichtigung der Umweltaspekte zulässig.

6. Gestaltung

Bei der Umgestaltung bestehender Gebäude, bei der Gestaltung des Freiraums und bei der Erstellung neu zulässiger An- und Nebenbauten ist auf gute Gestaltung und Einordnung zu achten.

7. Erschliessung

- 7.1. Die Zu- und Wegfahrtsbereiche für die neue UT-Parkierung, für die Besucherabstellplätze und für die Anlieferung sind im Plan "Baubereiche und Erschliessung" schematisch dargestellt. Der bahnseitige Geleiseanschluss für gewerbliche Betriebe bleibt erhalten.

Die Fussgängererschliessungen sind behindertengerecht zu realisieren.

- 7.2. Insgesamt sind (gemäss Altbestand) max. 190 Parkplätze zulässig. Die dem Baubereich A baurechtlich zugeordneten 50 Einstellplätze sind im Gestaltungsplangebiet unterirdisch nachzuweisen. Die weiteren 140 Plätze für die Baubereiche B1, B2 und B3 sind - abgesehen von den erforderlichen, höchstens 30 Besucherparkplätzen - unter Abbruch des bestehenden Parkdecks neu unterirdisch anzuordnen.
- 7.3. An geeigneter, gut zugänglicher Lage sind rund 200 gedeckte Velo-/Mofaabstellplätze zu erstellen.

8. Umgebung/Grünflächen

- 8.1. Bezogen auf den Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist eine Fläche von mindestens 20% als Grünbereich herzurichten. Längs der Brunnengasse ist neu eine Baumallee zu pflanzen. Die Dächer im Baubereich B1 sind (unter Vorbehalt von Ziffer 8.2.) soweit möglich extensiv zu begrünen.
- 8.2. Für die Wohnungen sind in angemessenem Umfang Dachgärten herzurichten. Im Zusammenhange mit diesen Dachgärten sind über dem 4. OG im Baubereich B1 auch nicht technisch bedingte Dachaufbauten zulässig, jedoch höchstens bis

zu einer Höhe von 3,50 m und insgesamt maximal über 30% der Dachflächen des Baubereiches Bl.

9. Lärmempfindlichkeitsstufe

Es sind die massgebenden Grenzwerte gemäss Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung des Bundes einzuhalten.

10. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "SISKA-AREAL-BANANE" tritt mit der amtlichen Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Winterthur, 22.12.1994/5.4.1995

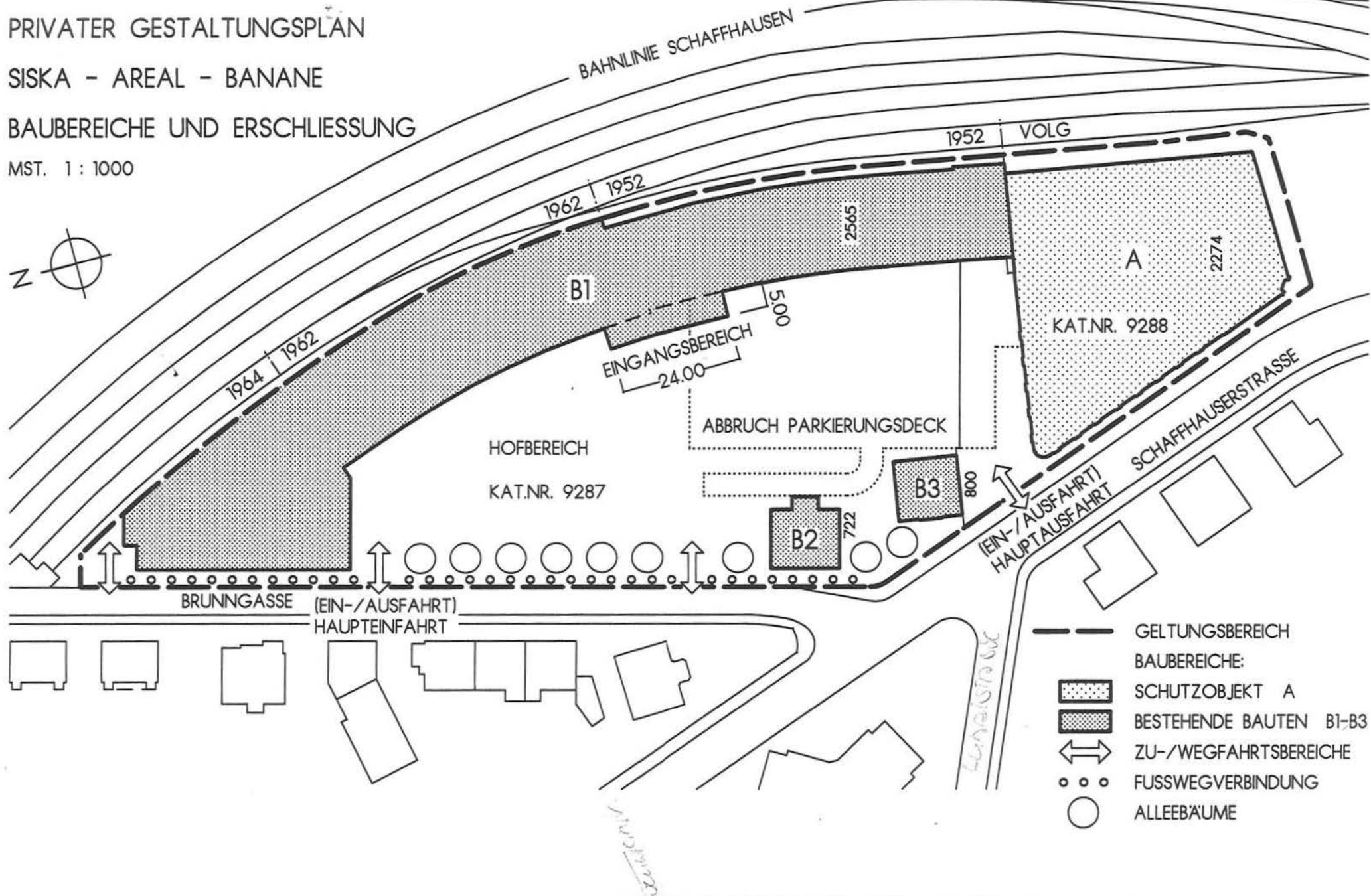
KANTON ZÜRICH
STADT WINTERTHUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

SISKA - AREAL - BANANE

BAUBEREICHE UND ERSCHLIESSUNG

MST. 1 : 1000



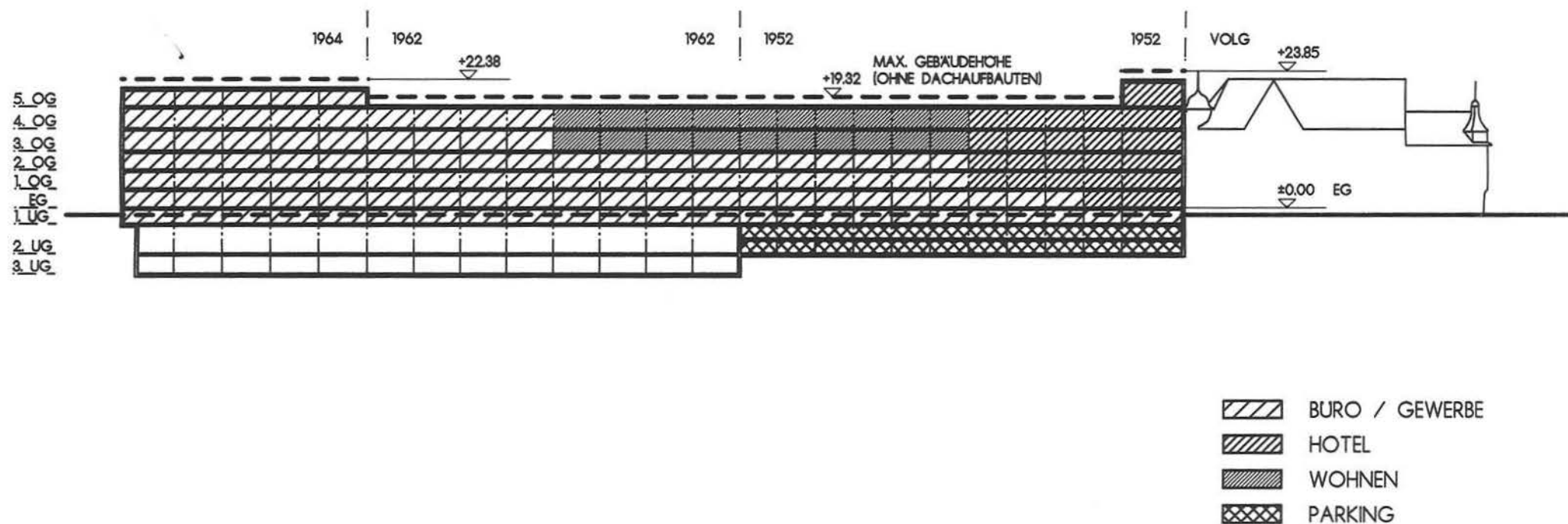
KANTON ZÜRICH

STADT WINTERTHUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

SISKA - AREAL - BANANE

NUTZUNGSSCHEMA / GEBÄUDEHÖHEN



Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan

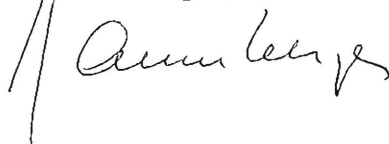
„SISKA - AREAL BANANE“

Ergänzung bzw. Abänderung der Bauvorschriften

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 1. November 1997

SISKA Heuberger Holding AG & Genossenschaft Fenaco

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Baumberger, Winterthur



Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom 13. September 1999

Der Präsident:



Der Stadtschreiber:



Genehmigung der Baudirektion vom 29. Mai 2000 *BDV Nr. 655*



Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur hat an seiner Sitzung vom 13. September 1999 auf Antrag der Parlamentarischen Planungskommission beschlossen:

Den folgenden Änderungen der Bauvorschriften des privaten Gestaltungsplans „Siska-Areal Banane“ wird zugestimmt:

Ziff. 7.2 (Neufassung)

„Insgesamt sind maximal 222 Parkplätze zulässig. Davon dürfen maximal 33 Parkplätze oberirdisch angeordnet werden.“

Ziff. 8.1 (Ergänzung)

„Alle Flächen, die nicht als Erschliessungsflächen (Zufahrten, Zugänge, oberirdische Parkplätze) benötigt werden, mindestens aber 20 % der Gesamtfläche des Bezugsgebiets des Gestaltungsplans, sind als Grünbereich herzurichten.“