



Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan Stationsareal Winterthur Seen

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

Die Grundeigentümerin:
SBB Kreisdirektion III:

Schweizerische Bundesbahnen
Kreisdirektion III
Hauptabteilung Liegenschaften
Abteilungschef

Wied

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom: **20. März 1995**
der Präsident:

R. Brühwiler

der Sekretär:

Ullrich

Vom Regierungsrat am **23. Aug. 1995** mit Beschluss Nr. **2554** genehmigt.

Vor dem Regierungsrate,
der Staatsschreiber:

Hum



Planpartner AG

M. Steiger + L. Huber
dipl. Arch. ETH/SIA
Planer BSP

Klausstr. 26
8034 Zürich
Telefon 01 383 28 28



Schweizerische Bundesbahnen
Kreisdirektion III

Auftrag Nr. 4528

Datum: 13.05.1994

4528/05/40513/TVors

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan "Stationsareal Winterthur Seen" 13. Mai 1994

[4528/05/50727/8Vorschriften]

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Überbauung, eine rationelle und verkehrssichere Erschliessung sowie eine zweckmässige Nutzung des Stationsareals Winterthur Seen.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Plan 1 : 500 zusammen.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan 1 : 500 bezeichnete Teilgebiet des Grundstücks Kat.-Nr. 3/9439.
- 3 Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt die Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 11. März 1986.

Planungs- und Baubestimmungen

Art. 3 Empfindlichkeitsstufe

Für das Gestaltungsplangebiet ist die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV massgeblich.

Art. 4 Baubereiche

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist in folgende Baubereiche eingeteilt:
 - Baubereich A (Südtrakt):
 - A1 (Längsbau)
 - A2 (Sockel mit Kleinbauten)
 - Baubereich B (Zwischentrakt)
 - B1 (Stationshalle)
 - B2 (unterirdische Bauten)
 - Baubereich C (Nordtrakt)
 - Baubereich D (Aussen- und Umgebungsanlagen, Nebenbauten).
- 2 Bauten und Anlagen sind nur in den dafür bestimmten Baubereichen zulässig. Im Baubereich D sind neben Aussen- und Umgebungsanlagen nur Nebenbauten ("Besondere Gebäude") auf höchstens 5 % der Fläche des Baubereiches zulässig.

³ Einzelne oberirdische Vorsprünge sowie Beschattungs- und Fluchtbalkonstruktionen der Baubereiche A - C dürfen die Gebäudemantellinien um höchstens 2 m überragen.

Art. 5 Nutzungsmass, Gebäudeabmessungen, Geschosszahl

¹ Die massgebende Nutzfläche (mNF) darf insgesamt 5'500 m² nicht übersteigen.

² Unter der massgebenden Nutzfläche (mNF) wird die für die Ausnutzungsziffer anrechenbare Fläche in den Vollgeschossen gemäss § 255 PBG sowie zusätzlich die Fläche der Wohn- und Arbeitsräume in Dach- und Untergeschossen (Innenmass) samt den zugehörigen Erschliessungsflächen verstanden.

³ Die Gebäudeabmessungen (Länge, Breite, Höhe) werden durch die im Plan 1 : 500 bezeichneten Baubereiche, Arkaden-/Perronbaulinien und Gebäudemantellinien bestimmt.

⁴ Im Baubereich A2 darf die im Plan 1 : 500 bezeichnete Höhenkote von 473.40 m.ü.M. nur auf maximal 15% der Baubereichsfläche beansprucht werden.

⁵ Die Zahl der Voll- und Dachgeschosse wird durch die in den Schnitten (Plan 1 : 500) bezeichneten Profile bestimmt. Im Baubereich D sind keine Untergeschosse zulässig. In allen übrigen Baubereichen ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Art. 6 Nutzweise

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist grundsätzlich für Bahnnutzung, Wohnnutzung und höchstens mässig störende Gewerbenutzung bestimmt.

² Wohnnutzung ist nicht zulässig in den Baubereichen B und D, im Erdgeschoss des Baubereichs C sowie im an den Baubereich B anstossenden Erdgeschossteil des Baubereichs A.

³ Der Mindestwohnanteil hat 50 % der gesamthaft im Gestaltungsplangebiet vorhandenen anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Der Mindestwohnanteil muss erst nach Erstellung der letzten Bauetappe erfüllt sein.

Art. 7 Gestaltung, Umgebungsgestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erreicht wird.

² Die im Plan 1 : 500 bezeichnete Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

³ Der im Plan bezeichnete Spielplatz ist spätestens zusammen mit dem Südtrakt (Baubereich A) zu erstellen.

Art. 8 Etappierung

Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist grundsätzlich zulässig. Baubewilligungen dürfen jedoch nur erteilt werden, wenn der Nachweis über eine gute Gesamtgestaltung aller Etappen erbracht ist. Die Baubehörde kann zudem im Rahmen der Baubewilligung sichernde Bestimmungen bezüglich der Fertigstellung der Gesamtüberbauung erlassen.

Erschliessungsbestimmungen**Art. 9 Fussgängererschliessung**

1 Die Fussgängerverbindungen gemäss Plan sind etappierungsgerecht zu erstellen.

2 Im Bereich B1 sind zwei Durchgänge vom Bahnhofplatz zum Hausperron mit einer Mindestbreite von insgesamt 7 m (exklusive Treppe) bei der Personenunterführung, respektive von 6 m im nördlichen Teil, zu erstellen. Die Durchgänge sowie die Bereiche der Perronbaulinie haben eine minimale Höhe von 3.2 m im Licht aufzuweisen.

Art. 10 Parkierung

1 Im Gestaltungsplangebiet dürfen maximal 80 Parkplätze erstellt werden. Davon dürfen maximal 45 Parkplätze oberirdisch angelegt werden.

2 Für die Primärnutzung als P+R-Anlage (Park + Ride) sind 20 bis 30 Parkplätze der Parkplätze gemäss Abs. 1 bereitzustellen. Die Park-and-Ride-Parkplätze sind im Gestaltungsbereich D anzuordnen.

3 Für die B+R-Anlage (Bike + Ride) sind minimal 120 gedeckte Abstellplätze für Velos und Mofas bereitzustellen.

Art. 11 Versorgung

Die Wärmeversorgung hat entweder mittels Nutzung von Abwärme bzw. erneuerbaren Energieträgern oder aber mittels Erdgas, allenfalls in Kombination mit Heizöl (Zweistoffeuerung), zu erfolgen.

Schlussbestimmungen**Art. 12 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich in Kraft.

Privater Gestaltungsplan Stationsareal Winterthur Seen

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Plan 1:500

Die Grundeigentümerin:
SBB Kreisdirektion III:

Schweizerische Bundesbahnen
Kreisdirektion III
Hauptabteilung Liegenschaften
Abteilungsleiter *Wied*

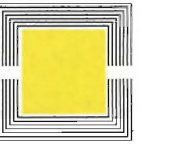
Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom: 20. März 1995
der Präsident: *R. B. B. B.* der Sekretär: *Wied*

Vom Regierungsrat am 23. Aug. 1995 mit Beschluss Nr. 2554 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,
der Staatschreiber:

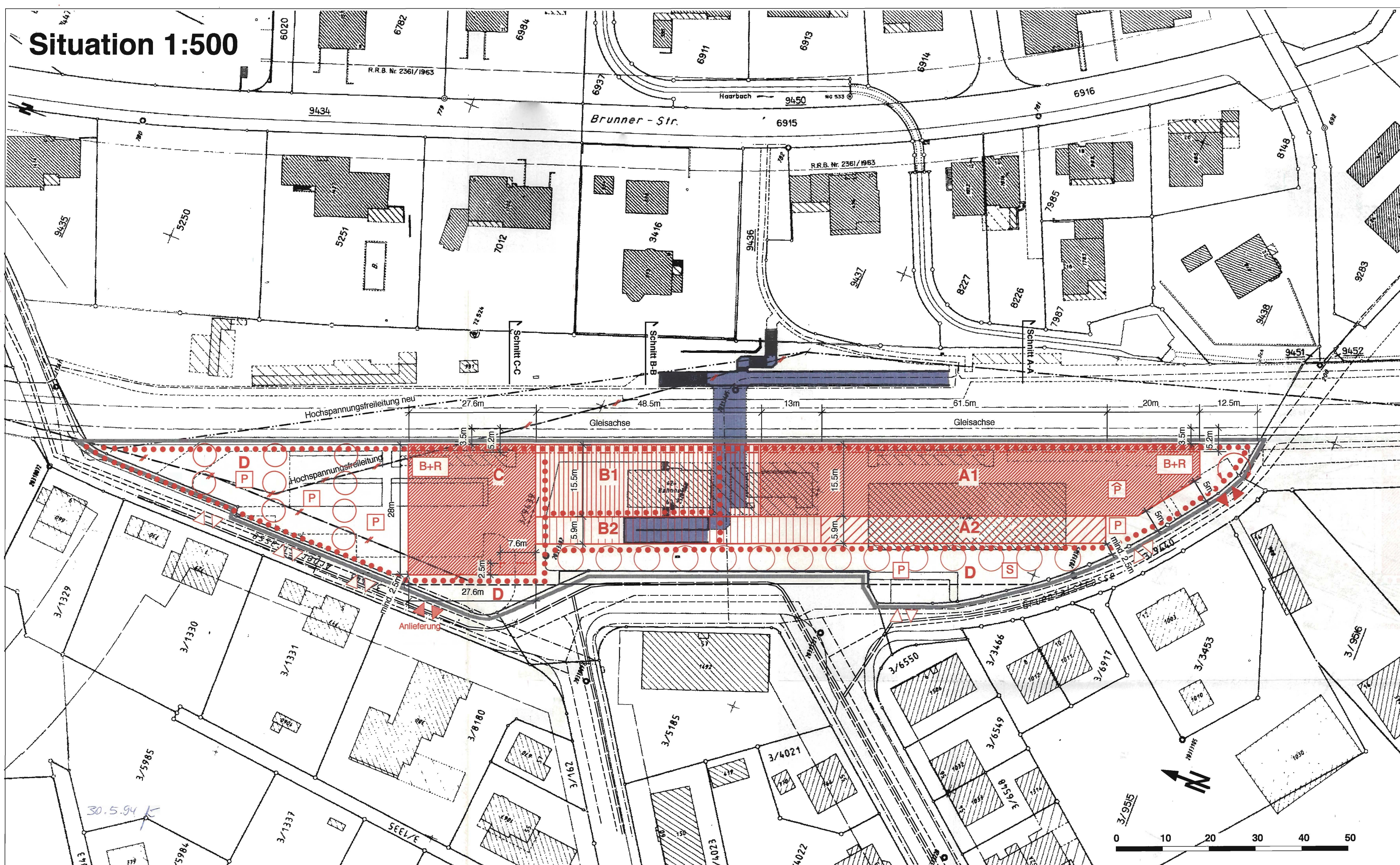


Planpartner AG
M. Steiger + L. Huber
dipl. Arch. ETH/SIA
Planer BSP



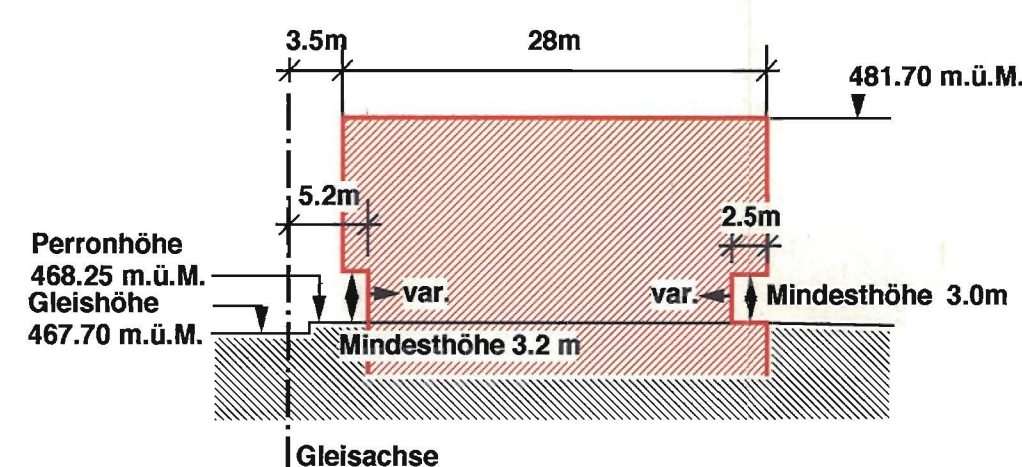
Schweizerische Bundesbahnen
Kreisdirektion III

Auftrag Nr. 4528	Datum: 13.05.1994	Grösse: 60 x 84 cm
Plan Nr. 01	Gez. pa / um	4528/05/40513/Plan

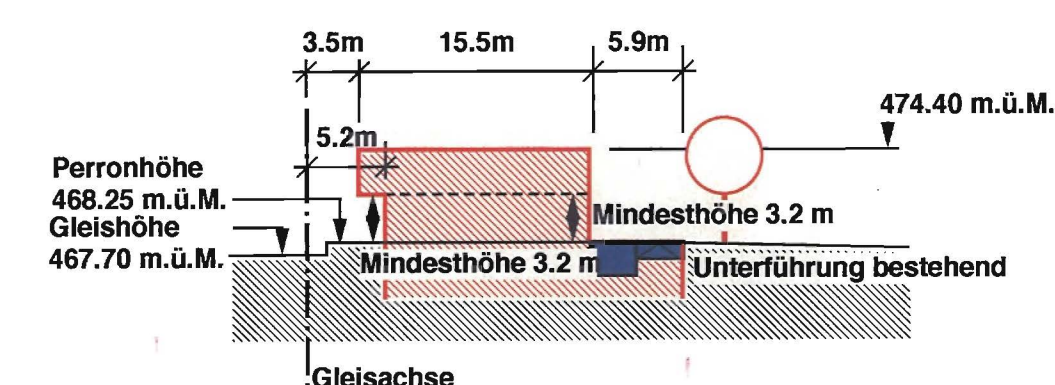


Schnitte 1:500

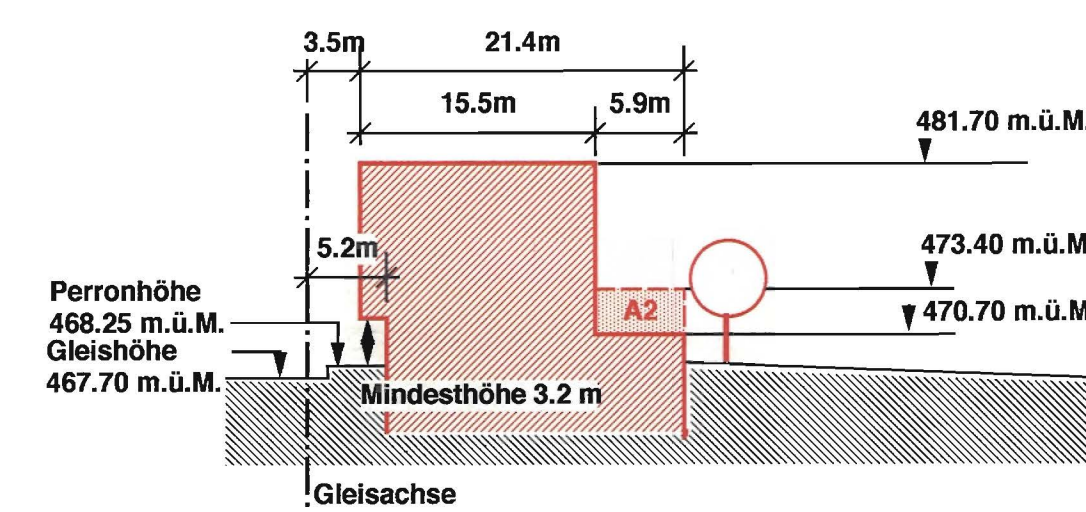
Schnitt Baubereich C



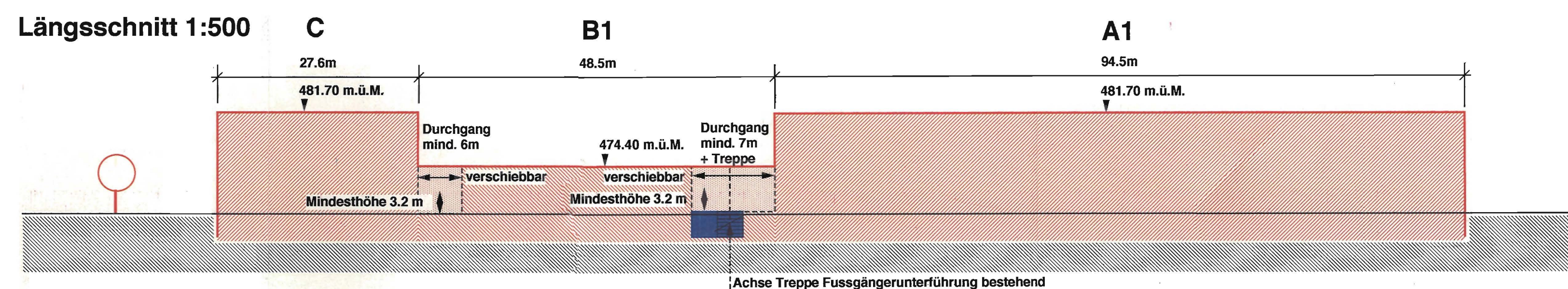
Schnitt Baubereiche B1, B2



Schnitt Baubereiche A1, A2



Längsschnitt 1:500



Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Arkadenbaulinie / Perronbaulinie
- Gebäudemantellinie
- Baubereiche A, B, C, D
- Oberirdische Parkierung, Lage schematisch
- Ein- und Ausfahrten oberirdische Parkierungen, Lage schematisch
- Anlieferung
- Unterirdische Parkierung, Lage schematisch
- Ein- und Ausfahrt unterirdische Parkierung, Lage schematisch
- Wendemöglichkeit
- Öffentliche Velo- und Mofaabstellplätze (Bike&Ride), Lage schematisch
- Öffentlicher Fussweg (Lage schematisch)
- Bepflanzungskonzept (Bäume schematisch)
- Spielplatz, Lage schematisch

Technische Erschliessung

- Wasser
- Kanalisation
- Gas
- Elektrizität
- Hochspannungsfreileitung (bestehend / geplant, Lage schematisch; Abstandssache für Hochbauten 8,60 m)

Information:

- Personenunterführung bestehend
- Bushaltestelle bestehend
- Strassenprojekt, Lage schematisch
- Baulinienaufhebung, in einem separaten Verfahren