

Privater Gestaltungsplan
"Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 1"

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt

am: 12.07.01 Sulzer - Immobilien AG

Paul Wanner *W. WIMMENTHALER*

am: 12.07.01 Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
Kat. Nr. 9474

vertreten durch Sulzer Immobilien AG

Paul Wanner *W. WIMMENTHALER*

am: Stadt Winterthur

Vom Stadtrat zugestimmt am:

11. Juli 2001

Der Präsident:

i. V. H. Vogt

Der Schreiber:

A. Froehlich

Von der Baudirektion genehmigt am: 20. Dez. 2001

Für die Baudirektion:

H. Zimmerhake

BDV Nr. 14341 01

Suter • von Känel • AG

Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80 Fax 01/252 05 46 e-mail svkplaner@swissonline.ch

34083 - 9.7.2001

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan "Sulzer -Areal Zürcherstrasse, Bereich 1" bezweckt:

- die Sicherstellung der Überbauung nach der in Art. 50ff Bauordnung der Stadt Winterthur (BO) festgelegten Grundordnung für das Sulzer - Areal Stadtmitte" vom 3. Oktober 2000¹;
- die Bezeichnung der Schutzobjekte;
- die Festlegung der Erschliessung (Verkehr, Versorgung, und Entsorgung).

2. Bestandteile

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

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung und zum Erschliessungsvertrag

Kommunale Bau- und Zonenordnung

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

Erschliessungsvertrag

2. Für den Bau der Erschliessungsanlagen gilt der Erschliessungsvertrag vom 14. Juli 1999.

4. Schutzobjekte

Schutzobjekte

1. Die im Plan schraffierten Gebäude bzw. Gebäudeteile sind Einzelschutzobjekte im Sinne von § 203 PBG und im Rahmen einer sinnvollen Nutzung zu erhalten.

Abweichungen

2. Abweichungen von den bestehenden Abmessungen sind unter Vorbehalt von Absatz 2 wie folgt zulässig:

- Gebäude entlang der Zürcherstrasse (Baubereiche A+B): Aufstockung bis auf die im Plan festgelegte Gesamthöhe sowie technische Aufbauten.

Die zulässigen Aufstockungen müssen architektonisch, städtebaulich und mit Rücksicht auf die Schutzobjekte besonders gut gestaltet sein.

¹ vom Regierungsrat erstmals genehmigt am 16. März 1994 mit RRB Nr. 762/1994

- Übrige Gebäude (Baubereiche C+F): technische Aufbauten sowie Abweichungen, die eine sinnvolle Nutzung der Gebäude erleichtern.

Die Gesamtwirkung der Schutzobjekte und wesentliche denkmalpflegerische Belange dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

Schutzumfang

3. Der genaue Schutzzumfang wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5. Neu- und Umbauten

Mantellinien und Höhen

1. Neu- und Umbauten sind im Rahmen der Mantellinien und der festgelegten Gesamthöhe bzw. der bestehenden Gebäudevolumen zulässig. Die Gesamthöhen dürfen mit einzelnen technisch bedingten Dachaufbauten durchstossen werden.

Zwingende Mantellinien

2. Wo im Plan zwingende Mantellinien festgelegt sind, müssen die entsprechenden Fassaden diese Linien einhalten. Im Baubereich A und B gilt die zwingende Mantellinie entlang der bezeichneten Abwicklung nur im Umfange des heutigen Gebäudebestandes.

6. Nutzung

Gesamtnutzfläche

1. Die anrechenbaren Geschossflächen werden wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt (Richtwerte):

Baubereich	anrechenbare Geschossflächen
A	ca. 5'500 m ²
B	ca. 2'100 m ²
C	ca. 6'150 m ²
D	ca. 11'000 m ²
E	ca. 6'000 m ²
F	ca. 4'500 m ²
Total	max. 35'262 m ²

Die anrechenbaren Geschossflächen dürfen zwischen den Baubereichen verschoben werden, die Gesamtfläche von 35'262 m² darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

Besondere Nutzungen

2. Die besonderen Nutzungen (Art. 53 Abs.1, lit. b und c BO) werden im wesentlichen wie folgt angeordnet:
 - Wohnnutzungen im Baubereich F und in den oberen Geschossen der übrigen Baubereiche
 - Publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen der Baubereiche A, B, C, D und E

7. Gestaltung

- | | |
|-------------|--|
| Grundsatz | 1. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung, insbesondere der auf der früheren industriellen Nutzung basierenden städtebaulichen Struktur, so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Ziffer 4.2 dieser Bestimmungen. |
| Aussenräume | 2. Die Aussenräume und die Plätze sind wichtige identifikationsstiftende Elemente. Sie müssen eine gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden. |
| Begrünung | 3. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind. Allfällige Fassadenbegrünungen sowie die Begrünung der Aussenräume und der Plätze werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt. |

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

- | | |
|-----------------------------|--|
| Zufahrt | 1. Die oberirdische Erschliessung erfolgt über die Pionierstrasse resp. den Bahnmeisterweg (Notzufahrt / Güterumschlag). Arealintern sind Fahrbereiche und Wendemöglichkeiten für die Anlieferung offen zu halten. Durchfahrten im Erdgeschoss von Bauten müssen eine lichte Höhe von mind. 3.8m aufweisen. |
| Parkierung | 2. Im Hinblick auf die gemäss Erschliessungsvertrag zu realisierende gute Fussgängererschliessung zum Hauptbahnhof, dürfen max. folgende Abstellplätze erstellt werden: <ul style="list-style-type: none">• Wohnnutzung 1 Parkplatz auf 100 m2
 Geschossfläche• übrige Nutzungen 1 Parkplatz auf 150 m2
 Geschossfläche |
| Anordnung der Abstellplätze | 3. Die Abstellplätze sind vorzugsweise in einem Parkhaus unterzubringen, welches im Gebiet der Baubereiche D und / oder E realisiert werden soll. Die Zufahrt ab Pionierstrasse, eine unterirdische Verbindung zum Parkhaus westlich der Pionierstrasse und eine direkte Zufahrt ab der Zürcherstrasse sind im Plan schematisch festgehalten. Für die direkte Zufahrt in die Tiefgarage ab der Zürcherstrasse ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass ein Anschluss ohne Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Zürcherstrasse erfolgen kann. |

Oberirdische Parkplätze

4. Solange die Bauten in den Baubereichen D und E noch nicht realisiert sind, dürfen in einer Übergangszeit auch oberirdische Parkplätze erstellt werden. Im Endzustand dürfen oberirdisch nur Parkplätze für den Güterumschlag und im Einzelfall baurechtlich bewilligte Plätze (z.B. Invalidenparkplätze) zur Verfügung stehen.

Fuss- und Radwegnetz

5. Das öffentliche Fuss- und Radwegnetz ist gemäss den schematischen Angaben im Plan anzulegen. Die ungefähre Lage der Veloabstellplätze ist im Plan bezeichnet.

9. Versorgung und Entsorgung

Grundsatz

1. Werkleitungen für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Erdgas und Kommunikation sind unter den arealinternen Strassen und im Bereich der Strasse zur Kesselschmiede, dem Bahnmeisterweg und der Pionierstrasse anzulegen.

Energiekonzept

2. Im Zuge der baulichen Realisierung ist ein dem jeweiligen Stand der Technik entsprechendes Energiekonzept vorzulegen. Dabei sind bestehende Wärmeversorgungsanlagen in der Umgebung, sowie die Nutzung der vorhandenen Grundwasserfassung mitzubersücksichtigen.

10. Empfindlichkeitsstufe

Immissionsgrenzwerte

1. Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung einzuhalten, was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.

Lüftungsfenster

2. An den Fassaden zur Zürcherstrasse und zur Eisenbahnlinie dürfen keine Lüftungsfenster von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen vorgesehen werden.

11. Etappierungen

Übergangslösungen

Bei etappenweiser Realisierung der einzelnen Baubereiche kann der Stadtrat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

12. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 1" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Privater Gestaltungsplan
"Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 1"

Situationsplan

1: 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt

am: 12.07.01 Sulzer Immobilien AG

Paul Wanner *W. IMMMENTHALER*

am: Stockwerkeigentümer- vertreten durch
Gemeinschaft Kat. Nr. 9474 Sulzer Immobilien AG

Paul Wanner *W. IMMMENTHALER*

am: Stadt Winterthur

^{vgl. Prot.}
Vom Stadtrat zugestimmt am:

Der Präsident:

i.U. H. Vogt

11. Juli 2001

Der Schreiber:

A. Frey

Von der Baudirektion genehmigt am: 20. Dez. 2001

Für die Baudirektion

BDV Nr. 14341 01

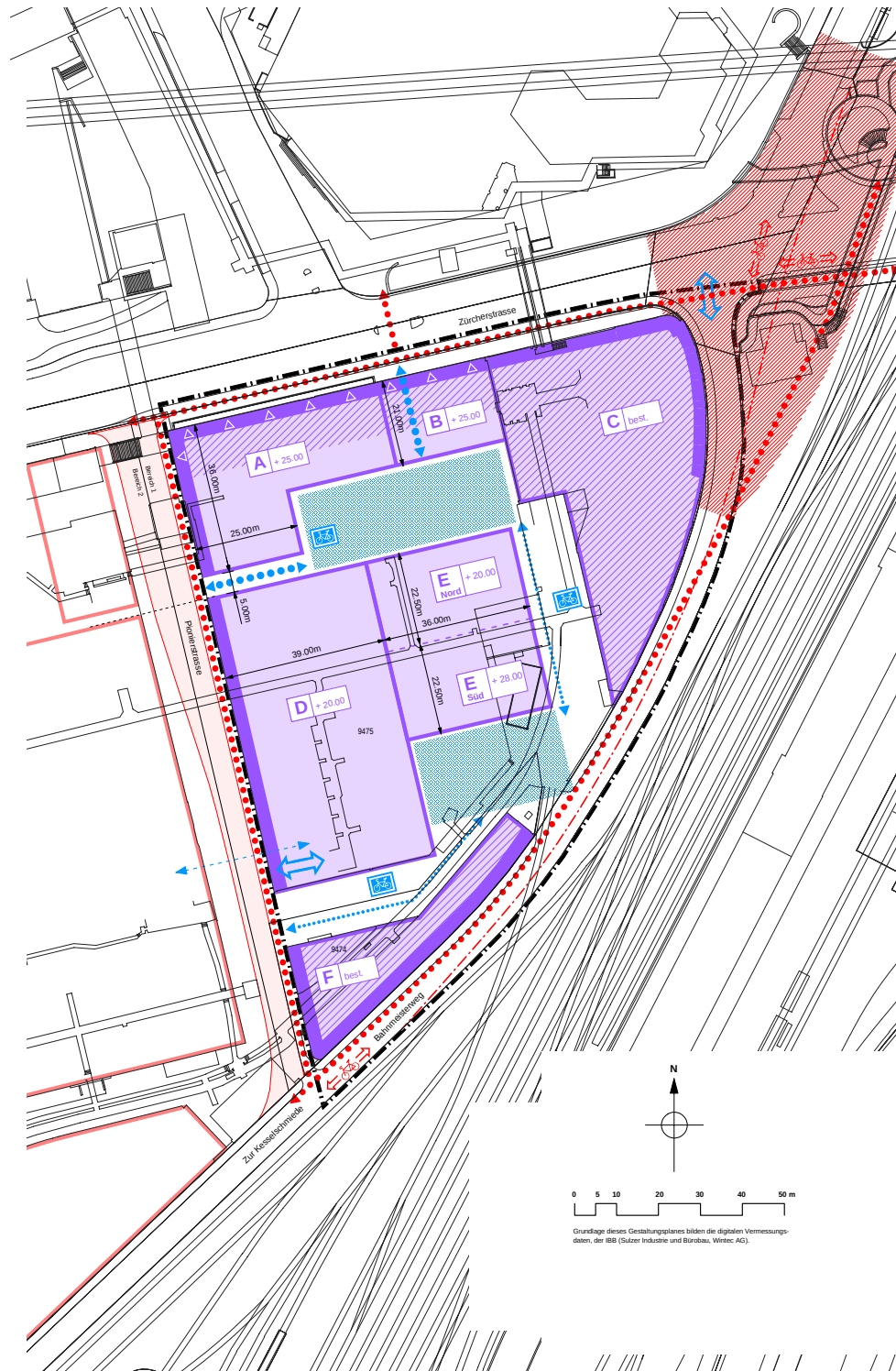
G. Zimmermann

Suter • von Känel • AG

Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Kleinstrasse 15, 8008 Zürich

^{21.12.01}
Telefon 01/252 74 80 Fax 01/252 05 46 e-mail svkplaner@swissonline.ch

34083 - 9.7.2001



Privater Gestaltungsplan "Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 1"

Situationsplan

1: 500 (Verkleinerung 1:1000)

Von den Grundeigentümern festgesetzt

am: 12.7.2001 Sulzer Immobilien AG
sig. Wanner / Muhmenthaler

am: 12.7.2001 Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
Kat. Nr. 9474
verreitet durch Sulzer Immobilien AG
sig. Wanner / Muhmenthaler

Vom Stadtrat zugestimmt am: 11.7.2001

Der Präsident: Der Schreiber:
sig. Vogt sig. Frauenfelder

Von der Baudirektion genehmigt am: 20.12.2001

Für die Baudirektion: BDV Nr. 1434/2001
sig. Zimmerhald

Suter + von Känel + Wild + AG

Orts- und Regionalplaner FSU sas
Baumacherstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 01/315 13 90 Fax 01/315 13 99 info@suv.ch 34083 - 9.7.2001

Verbindlicher Inhalt

	Geltungsbereich
	Schutzobjekte
	Baubereiche mit Bezeichnung und max. Gesamthöhe
	Mantellinien
	zwingende Mantellinien bestehende Gebäudeteile
	zwingende Mantellinien
	Platzgestaltung
	öffentliches Fusswegnetz / Hauptachsen
	öffentliches Fusswegnetz / Nebenachsen
	Abstellplätze für Zweiräder
	Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage
	Unterirdische Verbindung zu Parkhaus im GP "Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"

Informativer Inhalt

	städtisches Fusswegnetz
	städtische Velorouten
	Bereich für eine Überquerung der Zürcherstrasse (Fussgänger und Velos)
	Fahrbahnfläche Pionierstrasse
	Baubereiche GP "Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"
	Interessenlinie SBB