



1. Zweck

Der private Gestaltungsplan „Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2“ bezweckt

- die Sicherstellung der Überbauung nach den in Art. 50ff BO (Grundordnung für das Sulzer-Areal Stadtmitte vom 3. Oktober 2000) festgelegten Grundsätzen;
- die Festlegung der Erschliessung (Verkehr, Versorgung und Entsorgung).

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

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

Geltungsbereich

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

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

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

4. Erhaltung von Gebäuden

Schutzobjekte Gebäude
2, 7, 8, 11 und 87

1. Es gilt der öffentlich-rechtliche Vertrag über die bauliche Weiterentwicklung des Sulzer-Areales Stadtmitte vom 16. September 2003.
2. Aufstockungen und Anbauten sind zulässig. Das Schutzobjekt darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Das Gebäude 2 darf teilweise abgebrochen werden, sodass ein Gebäudeunterbruch zwischen Gebäude 2 und 3 entsteht. Zulässig sind zudem technisch bedingte Aufbauten.

Schutzobjekt Gebäude 3

3. Das bestehende Gebäude 3 im Baubereich E ist ein Einzelschutzobjekt im Sinne von § 203 PBG und im Rahmen einer sinnvollen Nutzung zu erhalten. Eine Aufstockung um zwei Vollgeschosse ist zulässig.

Schutzumfang

4. Der genaue Schutzumfang wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5. Neu- und Umbauten

Mantellinien

1. Neu- und Umbauten sind im Rahmen der Mantellinien und der festgelegten Gesamthöhen zulässig. Die Mantellinien dürfen mit einzelnen technisch bedingten Aufbauten durchstossen werden. Der bestehende Gebäudeteil zwischen Baubereich D und E kann erneuert und umgebaut werden.

Zwingende Mantellinien

2. Zwingende Mantellinien gelten im Ausmass der bestehenden Gebäudehöhe.

6. Nutzung

Gesamtnutzfläche

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

Baubereich	anrechenbare Geschossflächen
A	28'700 m ²
B	11'000 m ²
C	400 m ²
D	2'300 m ²
E	5'800 m ²
F	11'100 m ²
Total	max. 59'300 m ²

2. Die anrechenbaren Geschossflächen dürfen zwischen den Baubereichen verschoben werden, die Gesamtfläche von 59'300 m² darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

Besondere Nutzungen

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

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.

Grundlage Beurteilung

2. Grundlage für den Gestaltungsplan und Massstab für die Beurteilung einzelner Bauvorhaben sind die Projektideen der Architekten Krischanitz & Frank vom Januar 2006.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Erschliessungsstrassen

1. Das Areal ist durch die Pionierstrasse und die Turbinenstrasse erschlossen.

Abstellplätze

2. Es gilt der vom Stadtrat Winterthur am 16. August 2003 genehmigte öffentlich-rechtliche Vertrag über die Parkierung auf dem Sulzer-Areal Zürcherstrasse.
3. Im Gestaltungsplanbereich dürfen maximal 470 unterirdische oder gedeckte Abstellplätze erstellt werden.

Fuss- und Radwege

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

9. Umgebung

Aussenräume

1. Die Aussenräume und die Plätze sind wichtige indentifikationsstiftende Elemente. Sie müssen eine gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Begrünung

2. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind. Allfällige Fassadenbegrünungen sowie die Begrünung der Aussenräume und des Platzes werden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren geregelt.

10. Versorgung und Entsorgung

- | | |
|-----------------|--|
| Werkleitungen | 1. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Winterthur unentgeltlich eingeräumt. |
| Wärmeversorgung | 2. Im Zuge der baulichen Realisierung ist ein dem jeweiligen Stand der Technik entsprechendes Energiekonzept vorzulegen. Die Wärmeversorgung erfolgt mit erneuerbaren Energien und/oder über das städtische Fernwärmenetz. |

11. Umwelt

- | | |
|-----------------------|--|
| Lärmschutz | 1. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. |
| Energie | 2. Neubauten im Baubereich A und B sind im Minergie-Standard gemäss Stand 2007 zu erstellen oder haben hinsichtlich des Heizenergiebedarfs die Werte der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion gemäss Ausgabe 2002 um mindestens 20% zu unterschreiten. |
| Umweltverträglichkeit | 3. Die Umweltverträglichkeit des bisher für den Bereich 2 rechtsgültigen Gestaltungsplanes wurde im Rahmen der Baubewilligung für das Projekt megalou im Grundausbau mit 700 Parkplätzen und 15'000m ² Verkaufsfläche nachgewiesen (BAB-Nr. 598 g-I-95). Die Umweltverträglichkeit ist auch für den revidierten Gestaltungsplan mit weniger Abstellplätzen und weniger Verkaufsfläche gegeben. |
| Altlasten | 4. Mit Ausnahme des Baubereiches D und des grössten Teils der Turbinenstrasse ist das Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2 im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Die Baubereiche A, B, C, und E gelten als "belastete Standorte ohne Sanierungsbedarf". Für den Baubereich F müssen vor Erteilung einer Baubewilligung die erforderlichen Untersuchungen erfolgen sowie sowie für alle belasteten Baubereiche die Sanierungskonzepte ausgearbeitet und rechtskräftig genehmigt sein. |

Übergangslösungen

12. Etappierung

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

Inkrafttreten

13. Schlussbestimmungen

Der private Gestaltungsplan „Sulzer-Areal Zürcherstrasse Bereich 2“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. Gleichzeitig tritt der am 5. Juli 1995 vom Regierungsrat genehmigte, private Gestaltungsplan „Sulzer-Areal Zürcherstrasse Bereich 2“ ausser Kraft.



Privater Gestaltungsplan "Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"

Situationsplan

1: 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt

am 11.03.08 Sulzer Immobilien AG (Kat. Nr. 9671, 9672)

W. IMMUNENTHALER

am 11.03.08 Sulzer Vorsorgeeinrichtung (Kat. 9576)

am 18.3.08 SGI Schweizerische Gesellschaft
für Immobilien AG (Kat. Nr. 9687)

am 31.3.08 Winterthur Leben (Kat. Nr. 9575)

Jürg Burkhard

Martin Munz

Stadt Winterthur



Vom Stadtrat zugestimmt am
Der Präsident:

19.11.2008

Der Schreiber:

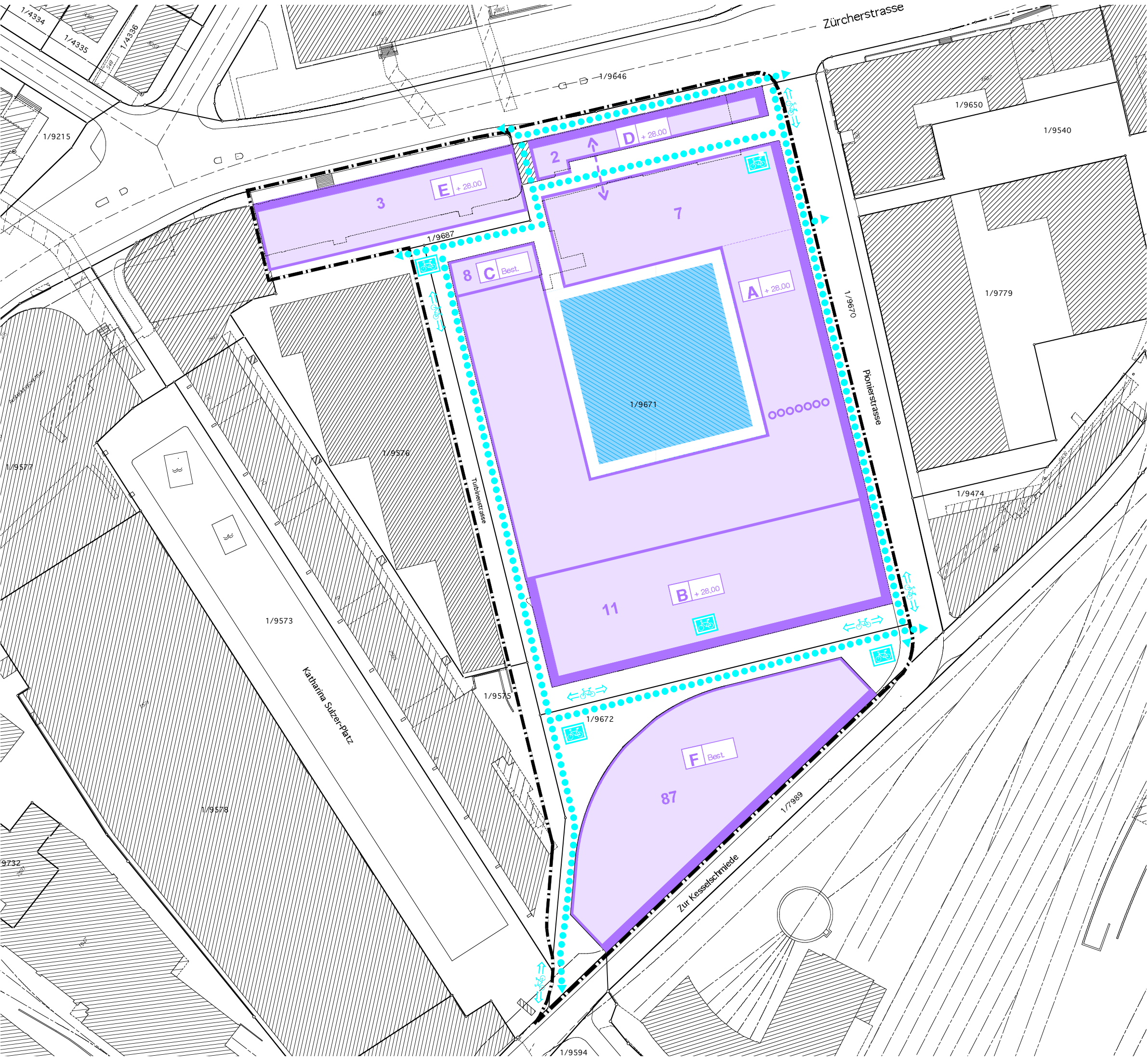
A. Frauenknecht

Stadtpräsident Ernst Wohlwend Von der Baudirektion genehmigt am: 26. MRZ. 2009

Für die Baudirektion:

A. Zimmerhake

BDV Nr. 41109



Privater Gestaltungsplan
"Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"

Situationsplan

1:1000

Von den Grundeigentümern festgesetzt

am Sulzer Immobilien AG (Kat. Nr. 9671, 9672)

am Sulzer Vorsorgeeinrichtung (Kat. 9576)

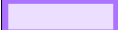
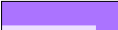
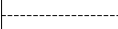
am SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG (Kat. Nr. 9687)

am Winterthur Leben (Kat. Nr. 9575)

Vom Stadtrat zugestimmt am
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion: BDV Nr.

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 - 29.2.2008

- Verbindlicher Inhalt
-  Geltungsbereich
 -  Baubereiche mit Bezeichnung und max. Gesamthöhe
 -  Mantellinien
 -  zwingende Mantellinien
 -  Gebäudedurchgang (Lage örtlich nicht verbindlich)
 -  Passerelle
 -  Platzgestaltung
 -  Fusswegnetz
 -  Abstellplätze für Zweiräder
 -  Velorouten
- Information
-  Gebäudenummern
 -  Bestehende Fassaden

