

Privater Gestaltungsplan
"Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 3"

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt

am: 14.09.01 Sulzer Immobilien AG:

Paul Wacina W. IMMUNENTHALER

am: 2.10.01 Schweizerische Gesellschaft
für Immobilien AG:

Carion

vgl. Prot
Vom Stadtrat zugestimmt am: 3. OKT. 2001

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

i. U. H. Vogt

A. Frauenfeld

Von der Baudirektion genehmigt am: 18. Dez. 2001

Für die Baudirektion: *Zimmerhald* BDV-Nr. 1391/01

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan "Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 3" 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.

¹ vom der Baudirektion genehmigt am 28. März 2001
mit BDV Nr. ARV/369-2001

- | | |
|---------------|--|
| Aufstockungen | 2. Abweichungen von den bestehenden Abmessungen sind unter Vorbehalt von Ziffer 4.3 bis auf die im Plan festgelegte Gesamthöhe zulässig. Die Aufstockungen müssen architektonisch, städtebaulich und mit Rücksicht auf die Schutzobjekte besonders gut gestaltet sein. Zulässig sind zudem technische Aufbauten. |
| Gesamtwirkung | 3. Die Gesamtwirkung der Schutzobjekte und wesentliche denkmalpflegerische Belange dürfen durch die Aufstockungen nicht beeinträchtigt werden. |
| Schutzzumfang | 4. 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 | <p>2. Wo im Plan zwingende Mantellinien festgelegt sind, müssen die entsprechenden Fassaden diese Linien einhalten. Die zwingenden Mantellinien gelten nur im Umfange des heutigen Gebäudebestandes. Geringfügige, technisch bedingte Abweichungen bei nicht gemäss Ziffer 4 geschützten Fassaden sind zulässig.</p> <p>In den bezeichneten Bereichen sind Vorbauten, Laubengänge udgl. zulässig. Die bestehende Kranbahn kann erhalten werden.</p> |
| Hochhäuser | 3. In den Baubereichen E und F (ausgenommen die im Plan auf den bisherigen Bestand beschränkten Gebäude und unter Vorbehalt von Ziffer 5.4) sind Hochhäuser zulässig. |

Projektierungskonkurrenz

4. Im Hinblick auf eine soweit möglich mit der Erhaltung des Gebäudes 53 verträgliche Umnutzung sowie für die Feststellung des Umfanges der Erhaltung des Gebäudes 53 wird eine Projektierungskonkurrenz für den Baubereich F durchgeführt.
Der genaue Schutzzumfang des Gebäudes 53 wird im Baubewilligungsverfahren festgesetzt (Ziffer 4.4.). Für allfällige Aufstockungen gelten überdies die Ziffern 4.3. und 7.3.

6. Nutzung

Gesamtnutzfläche

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

Baubereich	anrechenbare Geschossflächen
A	ca. 2'750 m ²
B	ca. 500 m ²
C	ca. 17'500 m ²
D	ca. 10'500 m ²
E	ca. 10'000 m ²
F	ca. 27'000 m ²
G	ca. 4'100 m ²
Total	max. 72'358 m ²

Die anrechenbaren Geschossflächen dürfen zwischen den Baubereichen verschoben werden, die Gesamtfläche von 72'358 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 in den Baubereichen C, D, E2 und F
 - Publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen der Baubereiche

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 dieser Bestimmungen.

Projekte im Baubereich C

2. Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben im Baubereich C bilden die Projektideen des erstrangierten Wettbewerbsprojektes Kaufmann, van der Meer + Partner.

Ortsbaulicher Gewinn

3. Soweit eine Hochhausbewilligung gemäss PBG erforderlich ist, muss der Ortsbauliche Gewinn des Projektes im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

Aussenraum

4. Der Katharina Sulzer-Platz ist ein wichtiges, identifikationsstiftendes Element. Die Platzgestaltung muss eine gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden. Bauliche Massnahmen sowie die Freiraumgestaltung müssen dem industriellen Charakter und der räumlichen Definition des Platzes Rechnung tragen.

Begrünung

5. 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 Turbinenstrasse und den Katharina Sulzer-Platz (Notzufahrt / Güterumschlag).

Parkierung

2. Es gilt die „Vereinbarung über die Parkierung auf dem Sulzer-Areal-Zürcherstrasse“ vom Stadtrat Winterthur genehmigt am 6. Mai 1998.

Anordnung der Abstellplätze

3. Die Abstellplätze sind vorzugsweise in Parkhäusern unterzubringen. Die Zufahrt erfolgt ab der Strasse zur Kesselschmiede oder der Turbinenstrasse.

Oberirdische Parkplätze

4. Solange nicht sämtliche Bauten in den Baubereichen 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 und Kommunikation sind unter den arealinternen Strassen (Turbinenstrasse und dem Katharina Sulzer-Platz) zu verlegen.

Energiekonzept

2. Im Zuge der baulichen Realisierung ist ein dem jeweiligen Stand der Technik entsprechendes Energiekonzept vorzulegen. Dabei sind bestehende Wärmeversorgungsanlagen in der Umgebung zu berücksichtigen.

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 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 3" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

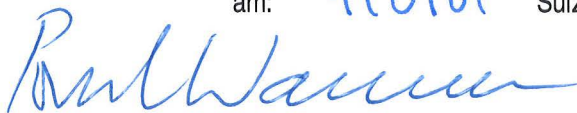
**Privater Gestaltungsplan
"Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 3"**

Situationsplan

1: 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt

am: 14.09.01 Sulzer Immobilien AG:

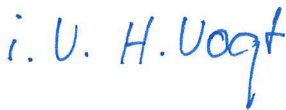
am: 2.10.01 Schweizerische Gesellschaft
für Immobilien AG:



Vom Stadtrat zugestimmt am: 3. OKT. 2001

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:





Von der Baudirektion genehmigt am: 18. Dez. 2001

Für die Baudirektion

BDV Nr. 1391/01



Suter • von Känel • Wild • AG

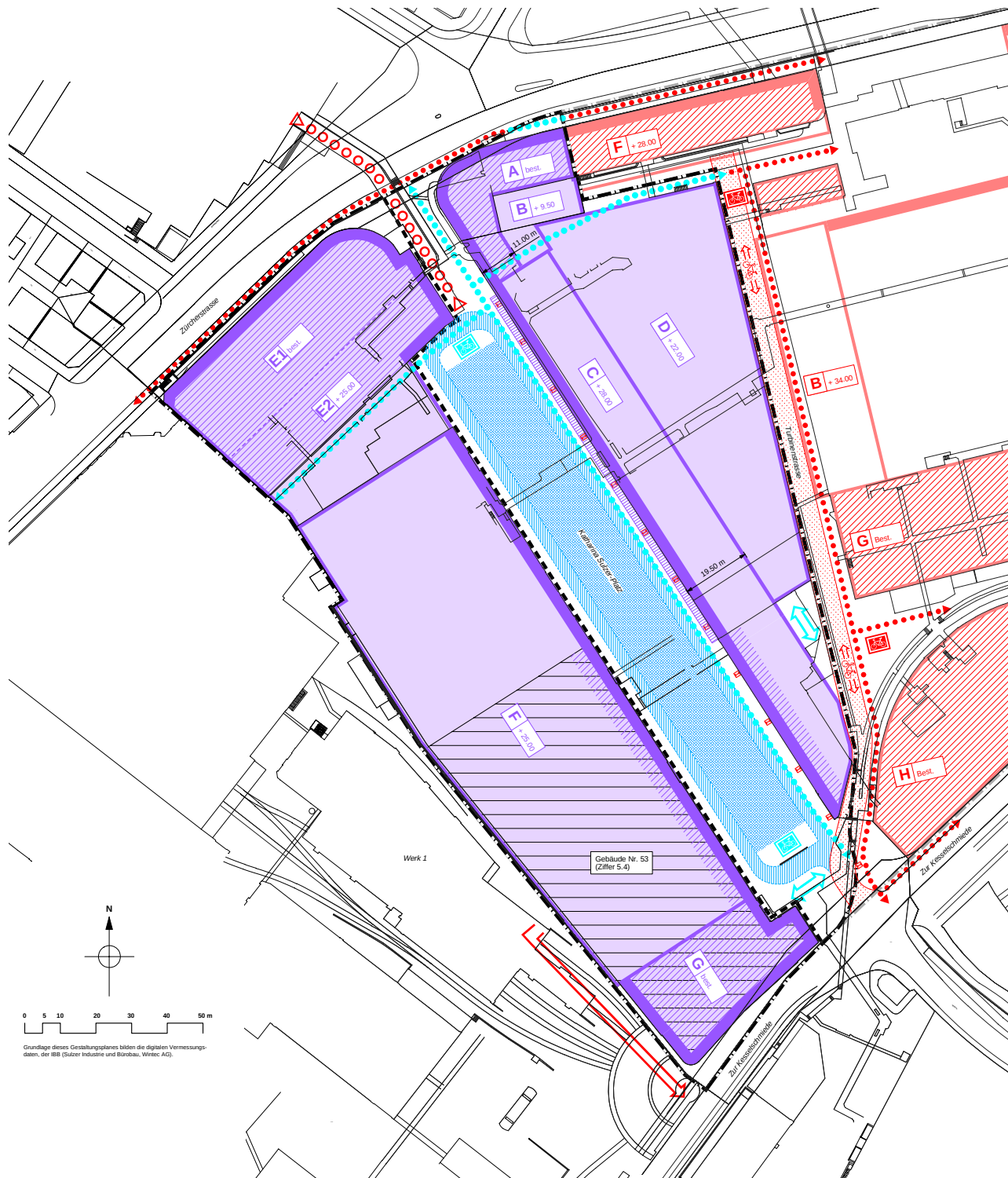
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 01/315 13 90

Fax 01/315 13 99

info@skw.ch

34083 - 7.9.2001



Privater Gestaltungsplan "Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 3"

Situationsplan

1: 1000

Von den Grundeigentümern festgesetzt
am: 14.9.2001 Sulzer Immobilien AG;
sig. Wanner / sig. Muhmenthaler
am: 2.10.2001 Schweizerische Gesellschaft
für Immobilien AG;
sig. Caviezel

Vom Stadtrat zugestimmt am: 3.10.2001
Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
sig. Vogt sig. Frauenthaler

Von der Baudirektion genehmigt am: 18.12.2001
Für die Baudirektion: BDV Nr. 1391/01
sig. Zimmerhali

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU via
Baumacherstr. 42 Postfach 9050 Zürich
Telefon 01315 13 90 Fax 01315 13 99 info@swk.ch 34080 - 79.2001

Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich
- Abgrenzung Ostteil und Westteil
- Schutzobjekte
- Baubereiche mit Bezeichnung und max. Gesamthöhe
- Mantellinien
- zwingende Mantellinien
- Baubereich Vorbauten, Laubengänge udgl.
- Platzgestaltung
- öffentliches Fusswegnetz
- Abstellplätze für Zweiräder
- Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage
- Oberirdische Anlieferungsbereiche

Informativer Inhalt

- Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage über Werk 1
- öffentliches Fusswegnetz ausserhalb Beizugsgebiet
- Personenunterführung Brühlleek
- städtische Velorouten
- Fahrbahnfläche Turbinenstrasse
- Baubereiche GP "Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"
- Schutzobjekte GP "Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"
- Krahnbahn