

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kommunale Nutzungsplanung:

- Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans «Areal Lagerplatz»

V. Nachtrag zur Bau- und Zonenordnung:

- Änderung von Art. 1, 46, 50, 51, 53 (neue Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht)

Antrag:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Areal Lagerplatz» wird festgesetzt.

2. Die Bau- und Zonenordnung vom 3. Oktober 2000 (Textteil; BO) wird durch einen V. Nachtrag wie folgt geändert:

2.1 In Art. 1 Abs. 2 lit. c) («Zentrumszonen») wird zwischen «Z4» und «Z6» neu «Z5» eingefügt.

2.2 In Art. 46 werden in der Tabelle zwischen «Z4» und «Z6» neu die Grundmasse der «Z5» wie folgt eingefügt:

«Grundmasse:	Z5
a) Vollgeschosse:	5
b) Dachgeschosse:	
- unter Schrägdächern	1
- über Flachdächern	1
c) Anrechenbare Untergeschosse:	1
d) Freiflächenziffer:	-
e) Ausnützungsziffer:	200%»

2.3 Art. 50 («Kapitel III. Spezielle Vorschriften für das Sulzerareal Stadtmitte») wird wie folgt neu gefasst:

«- Schaffung eines ~~neuen~~, städtebaulichen und architektonisch gut gestalteten, in sich funktionsfähigen Stadtteils unter Beachtung der Aspekte der Sicherheit und einer guten Mischung der einzelnen Nutzungsarten mit Schwergewicht auf der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor

- ~~Sicherstellung eines substantiellen~~ Regelung des Wohnanteils (Minimum und/oder Maximum)

- Erhaltung der städtebaulichen Struktur und der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz

2.4 Art. 51 Abs. 1 («Kapitel III. Spezielle Vorschriften für das Sulzerareal Stadtmitte») wird wie folgt neu gefasst:

«¹Die Überbauung des Areals hat in Etappen aufgrund von Gestaltungsplänen zu erfolgen. Für den Bereich Lagerplatz ist ein öffentlicher Gestaltungsplan ~~oder private Gestaltungspläne mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates~~ zu erstellen.

2.5 Art. 53 («Kapitel III. Spezielle Vorschriften für das Sulzerareal Stadtmitte») wird wie folgt neu gefasst:

«¹Für die Gestaltungspläne gelten folgende Grundmasse und Nutzungsvorschriften:

a) ~~Ausnutzungsziffer 250%~~ Verschiebungen Ausnutzung

~~In den einzelnen Bereichen gemäss Ergänzungsplan darf die Ausnutzungsziffer von 250% nicht überschritten werden.~~ In den im Ergänzungsplan bezeichneten Bereichen 1 – 3 sind Verschiebungen der Ausnutzung zwischen einzelnen Gestaltungsplänen innerhalb eines Bereichs und zwischen anstossenden Bereichen ~~sind~~ zulässig.

b) Wohnanteil

Für den Wohnanteil in den Bereichen werden folgende Werte festgelegt: ~~Der Wohnanteil in den einzelnen Bereichen richtet sich nach dem Ergänzungsplan:~~

- Bereich 1 min. 15%
- Bereich 2 min. 20%
- Bereich 3 min. 25%
- Bereich Areal Lagerplatz max. 35%

c) Publikumsorientierte Nutzungen

min. 10% ~~(mit Ausnahme von Bereich 4 gemäss Ergänzungsplan).~~

d) Hochhäuser

Hochhäuser sind generell zulässig.

e) Erschliessung

Die Erschliessung hat ressourcensparend und mit Rücksicht auf die Strassenkapazitäten zu erfolgen. Es sind Mobilitätskonzepte zu erarbeiten.»

Abs. 2 unverändert

Abs. 3 wird gestrichen und durch folgende Neufassung von Abs. 4 ersetzt: «³Der Stadtrat kann den im Rahmen eines Bereiches zu realisierenden Wohnanteil angemessen reduzieren oder erhöhen, wenn überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.»

3. Im Zonenplan, im Ergänzungsplan Sulzerareal Stadtmitte und im Ergänzungsplan mit den Festlegungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV wird das Gebiet «Areal Lagerplatz» als Zentrumszone Z5GP mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt.

4. Der Stadtrat wird eingeladen, den Festsetzungsbeschluss zum öffentlichen Gestaltungsplan «Areal Lagerplatz» und zur Änderung der Bau- und Zonenordnung zu publizieren und während der Rekursfrist aufzulegen sowie die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen. Der Gestaltungsplan und die Änderungen der Bau- und Zonenordnung treten mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Über die künftige Entwicklung des Lagerplatzareals wurde vom Sommer 2006 bis Ende 2007 eine Testplanung durchgeführt. Mit Abschluss dieses Verfahrens lag ein Entwicklungskonzept vor, das Regeln für eine künftige Nutzung und Umnutzung aufzeigt und das ähnlich den bisherigen Umnutzungen im Sulzerareal die industrielle Charakteristik respektiert. Es wurde von der damaligen Eigentümerin Sulzer Immobilien ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet, welcher einen schrittweisen Transformationsprozess aus dem Bestand erlaubt. Ange-

strebt wurde ein urbanes Mischquartier. Von besonderer Bedeutung waren, neben Aspekten des Städtebaus und der Aussenraumgestaltung, die Respektierung der kleinteiligen Zwischennutzungen, die Anordnung künftiger Nutzungen sowie verschiedene Erschliessungs- und Umweltfragen. Im April 2009 überwies der Stadtrat den Gestaltungsplan und die geänderte Bau- und Zonenordnung an den Grossen Gemeinderat. Anfangs 2009 erwarb die Stiftung Abendrot das Lagerplatzareal. Sie konnte dem Gestaltungsplan grundsätzlich zustimmen, äusserte jedoch noch stärker den Wunsch, das Areal im Bestand weiterzuentwickeln (mit Aufstockungen an einzelnen bestehenden Gebäuden) und das Thema Mobilität aktiver anzugehen. Am 29. März 2010 wurde darum das Geschäft GGR-Nr. 2009/042 betreffend kommunale Nutzungsplanung: Änderung der Bau- und Zonenordnung (Zentrumszone Z5 mit öffentlichem Gestaltungsplan) und Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans «Areal Lagerplatz» durch den Stadtrat zurückgezogen und durch den Grossen Gemeinderat als erledigt abgeschlossen.

In der Folge wurde der Gestaltungsplan im Sinne der Stiftung Abendrot überarbeitet, durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen und öffentlich aufgelegt. Zu einer weiteren Überarbeitung nach der zweiten öffentlichen Auflage kam es aufgrund der Vorprüfung des Kantons sowie laufender Projektierungen der Stiftung Abendrot. Der nun vorliegende öffentliche Gestaltungsplan und die Änderungen der Bau- und Zonenordnung (Textteil BO) Art. 1, 46, 50, 51, 53 (neu Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht) wurden wiederum vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und vom 17. Oktober bis 15. Dezember 2011 öffentlich aufgelegt. Dazu sind keine Einwendungen eingegangen.

2. Rückblick auf die Verfahren

2.1 Städtebauliche Studie und erste Fassung Gestaltungsplan (erste öffentliche Auflage)

Die Stadt Winterthur und die vormaligen Grundeigentümerinnen (Sulzer Immobilien AG und Die Post) führten vom Sommer 2006 bis Ende 2007 eine Testplanung für eine Entwicklungsstrategie im Areal Lagerplatz durch. Im Anschluss an die Testplanung erfolgten die Vertiefung des Konzeptes in Zusammenarbeit mit Boesch Architekten in Form einer städtebaulichen Studie und letztlich die Erarbeitung des Gestaltungsplans und der notwendigen Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung.

Der Gestaltungsplan sowie die Änderung der Bau- und Zonenordnung BZO wurden vom Stadtrat im April 2008 zur Publikation und öffentlichen Auflage frei gegeben. Gleichzeitig wurden verschiedene Verbände und Vereine eingeladen, dazu Stellung zu nehmen. Im Rahmen des Einwendungsverfahrens wurden zwei Einwendungen vorgebracht, welche bereinigt werden konnten. Der Stadtrat überwies im April 2009 den Gestaltungsplan und die geänderte BZO an den Grossen Gemeinderat.

2.2 Erwerb durch Stiftung Abendrot und deren neues Nutzungskonzept

Die Stiftung Abendrot erwarb Anfangs 2009 das Lagerplatzareal und führte im Herbst 2009 zusammen mit ihren Mieterinnen und Mietern, mit Nachbarschaften und mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt eine Zukunftskonferenz zur Weiterentwicklung des Areals durch. Darauf basierend formulierte die neue Eigentümerin ein Nutzungskonzept, das die nachhaltige Entwicklung in den Bereichen Mobilität, Aussenraum, Wohnen, Durchmischung und Nutzung sowie Energie und Umwelt garantieren soll. Das Nutzungskonzept sieht vorläufig keine Abbrüche vor und geht neben der Bebauung und Nutzung auch auf den Betrieb des Areals ein.

Gleichzeitig wurden der Gestaltungsplan und die entsprechende Änderung der Bau- und Zonenordnung in der Sachkommission des Grossen Gemeinderates, Bau- und Betriebskommission (BBK), behandelt. In der zweiten Lesung war die Stiftung Abendrot vertreten. Sie signalisierte, dass sie dem laufenden Gestaltungsplan grundsätzlich zustimmen könne, von ihrer Seite jedoch noch stärker der Wunsch bestehe, das Areal im Bestand weiterzuentwickeln. Dazu seien insbesondere einzelne Aufstockungen an bestehenden Gebäuden vorgesehen. Zudem wäre sie gerne bereit, das Thema Mobilität aktiver anzugehen.

2.3 Gesamtüberarbeitung Gestaltungsplan, weitere Änderungen aufgrund von Projektierungen der Stiftung Abendrot (zweite und dritte öffentliche Auflage)

Aus diesem Grund hat der Stadtrat das Geschäft zurückgezogen und der Grosse Gemeinderat hat es am 29. März 2010 als erledigt abgeschrieben. Das Amt für Städtebau wurde vom Stadtrat beauftragt, in Zusammenarbeit mit den städtischen Fachstellen die Stiftung Abendrot bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans zu unterstützen. In einem ersten Schritt haben Boesch Architekten das städtebauliche Konzept angepasst. Auf dieser Grundlage wurden der Gestaltungsplan und die Änderungen in der BZO überarbeitet und auf die neuen Bedürfnisse ausgerichtet. Die Unterlagen wurden Ende 2010 ein zweites Mal aufgelegt. Einwendungen sind dazu keine erfolgt.

In seiner Vorprüfung verlangte der Kanton hingegen Änderungen in Bezug auf den Lärmschutz, die Störfallvorsorge und Nachweise in Bezug auf das Entwässerungskonzept und die Verkehrserschliessung. Die Hinweise wurden aufgenommen und die Unterlagen überarbeitet.

Die Stiftung Abendrot brachte in der Folge aufgrund ihrer laufenden Projektierung nochmals weitere Änderungen ein. Damit eine Kletterhalle realisiert werden kann, soll eine Aufstockung der Halle 193 (heutige Trendsporthalle Block) auf bis 25 Meter Höhe ermöglicht werden. Als Zwischenlösung für die zentrale Parkierung soll ein vollautomatisches Parkhaus entstehen, bis sich eine Lösung für die Parkierung innerhalb der Baufelder abzeichnet. Damit wird das Areal praktisch verkehrsfrei. Nach einer allfälligen Betriebsaufgabe ist das Parkhaus innerhalb eines Jahres zurückzubauen.

Da diese Änderungen substanzieller Natur sind, wurde eine erneute öffentliche Auflage nötig. Auf das städtebauliche Konzept von Boesch Architekten vom September 2010 und die BZO Revisionsvorlage haben die Änderungen keinen Einfluss, weshalb diese Dokumente nicht mehr Gegenstand dieser öffentlichen Auflage waren.

Innerhalb der Frist der dritten öffentlichen Auflage vom 17. Oktober bis 15. Dezember 2011 gingen keine Einwendungen ein.

3. Öffentlicher Gestaltungsplan / Änderung der BZO

3.1 Projektidee / Städtebauliches Konzept

Von besonderer Bedeutung sind die Anordnung der verschiedenen Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistungen, Verkauf, Freizeit und Sport, Wohnungen usw.) und die Einbindung der Option ZHAW ins Gesamtgefüge. Es sollen Arbeits- und Ausbildungsstätten und (in einem untergeordneten Mass) Wohnungen mit grosser Attraktivität geschaffen werden. Es sind weiterhin nutzungsflexible Erdgeschosse (Verkaufsflächen, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnateliers, Werkstätten usw.) vorgesehen, welche das Areal beleben.

Die Testplanung hat aufgezeigt, dass durch die Übernahme der «Fussabdrücke» im Areal an die industrielle Vergangenheit angeknüpft werden kann und die industrielle Tradition gewahrt bleibt. Insbesondere wird auch der Silhouette zum Gleiskörper hin Beachtung geschenkt.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept von Boesch Architekten aus dem Herbst 2010 sieht eine flexible Etappierung vor, bei der weder zwingende Erstinterventionen noch das Tempo der Umsetzung vorgegeben sind. Ein präzise ausgearbeitetes Freiraumkonzept und das stark am Bestand orientierte Bebauungskonzept stellen sicher, dass die hohe städteräumliche Qualität des Areals zu jedem Zeitpunkt und mit jedem Zwischenschritt gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund ist es möglich, bis auf weiteres alle Gebäude bestehen zu lassen, sie umzunutzen, umzubauen oder aufzustocken. Die Neubaubereiche sind auf die heutigen Bebauungen abgestimmt, so dass Bestandesbauten bis zur Neubebauung des Baubereiches bestehen bleiben und weiter genutzt werden können. Das Areal hat keinen definierten Endzustand, sondern es entwickelt sich in flexiblen Schritten aus dem Bestand heraus.

3.2 Mobilität und Umwelt

Mit dem überarbeiteten Gestaltungsplan wird die Stiftung Abendrot in ihrem Bestreben unterstützt, das Areal bezüglich Mobilität, Energie und Umwelt nachhaltig zu entwickeln. Das Areal ist mit allen Verkehrsträgern gut erschlossen. Schwerpunktartig wird eine Erschliessung mittels Langsamverkehr und öffentlichem Verkehr gefördert. Die Freiräume werden als Begegnungszone ausgestaltet und weitgehend autofrei gehalten. Durch die im Bebauungskonzept vorgesehene grosse Durchlässigkeit auf Erdgeschossenebene entsteht ein dichtes Netz von Verbindungen für Fussgängerinnen und Fussgänger auf dem Areal.

Mit den Massnahmen eines Mobilitätskonzepts werden die Verkehrsteilnehmenden zu einem nachhaltigen Verkehrsverhalten motiviert. Dazu gehören unter anderem eine Parkplatzbewirtschaftung, Anreize zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs und ein nachfragegerechtes Car-Sharing-Angebot. Die Zielerreichung wird mit einem jährlichen Monitoring überprüft. Bei Zielverfehlung kann der Stadtrat geeignete Massnahmen anordnen, damit die Anforderungen einer nachhaltigen Erschliessung erfüllt bleiben und die Strassenkapazitäten nicht übermässig belastet werden.

Die Anzahl Autoabstellplätze wurde anhand der maximalen Geschossflächen und aufgrund der begrenzten Strassenkapazität hergeleitet. Neue Auto-Abstellplätze sind in der Regel unterirdisch oder in Gebäuden als Sammelparkieranlagen zu erstellen.

Mit dem im Gestaltungsplan vorgeschriebenen Minergie®-P-Standard für Neubauten wird die Grundeigentümerin in ihrer Zielsetzung unterstützt, den Energieverbrauch des Areals nachhaltig zu senken. Fotovoltaische Anlagen sind auf dem ganzen Areal zulässig. Es besteht eine Anschlusspflicht an den öffentlichen Wärmeverbund.

3.3 Änderung der BZO

Der öffentliche Gestaltungsplan Areal Lagerplatz basiert auf den Grundannahmen einer Zentrumszone Z5, welche neu geschaffen werden muss. Dies bedingt eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, die parallel zum Gestaltungsplanverfahren durchgeführt wird. Die Änderungen legen die Grundmasse für die Zentrumszone Z5 (Ausnützungsziffer 200 %) fest und die speziellen Vorschriften für das Sulzerareal Stadtmitte werden an die Bestimmungen im Gestaltungsplan und die Erfahrungen aus den bisherigen Verfahren in diesem Gebiet angepasst (Ausnützungsschiebungen innerhalb der Bereiche, Wohnanteile, Pflicht für Mobilitätskonzepte).

Die Änderungen lauten im Wortlaut:

Art. 1, 1.c)
Zonen

1. Bauzonen
- c) Zentrumszonen (örtlich mit Gestaltungsplanpflicht)
- Zentrumszonen Z3
- Z4
- Z5**
- Z6
- Z7

Art. 46
Grundmasse

Es gelten folgende

<i>Grundmasse:</i>	<i>Z3</i>	<i>Z4</i>	<i>Z5</i>	<i>Z6</i>	<i>Z7</i>
<i>a) Vollgeschosse:</i>	3	4	5	6	7
<i>b) Dachgeschosse:</i>					
- unter Schrägdächern	2	2	1	2	2
- über Flachdächern	1	1	1	1	1
<i>c) Anrechenbare Untergeschosse:</i>	1	1	1	1	1
<i>d) Freiflächenziffer:</i>	20%	-	-	-	-
<i>e) Ausnützungsziffer:</i>	-	-	200%	-	250%

Art. 50
Zonenzweck

- Schaffung eines ~~neuen~~, städtebaulich und architektonisch gut gestalteten, in sich funktionsfähigen Stadtteils unter Beachtung der Aspekte der Sicherheit und einer guten Mischung der einzelnen Nutzungsarten **mit** Schwergewicht **auf der** Schaffung neuer Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor
- ~~Sicherstellung eines substantiellen~~ **Regelung des Wohnanteils (Minimum und/oder Maximum)**
- Erhaltung der städtebaulichen Struktur und der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz

Art. 51
Gestaltungsplanpflicht
1. Grundsatz

1 Die Überbauung des Areals hat in Etappen aufgrund von Gestaltungsplänen zu erfolgen. Für **den Bereich Lagerplatz** ist ein öffentlicher Gestaltungsplan ~~oder private Gestaltungspläne mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates~~ zu erstellen.

2. Ausnahmen

2 Die Umnutzung von Schutzobjekten unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen ist von der vorgängigen Gestaltungsplanpflicht ausgenommen. Solcherart umgenutzte Bauten sind in spätere Gestaltungspläne zu integrieren.

Art. 53
Grundmasse / Besondere Nutzungen

- 1 Für die Gestaltungspläne gelten folgende Grundmasse und Nutzungsvorschriften:
- a) ~~Ausnützungsziffer 250%~~ **Verschiebungen Ausnützung** ~~In den einzelnen Bereichen gemäss Ergänzungsplan darf die Ausnützungsziffer von 250% nicht überschritten werden. In den im Ergänzungsplan bezeichneten Bereichen 1-3 sind~~ **Verschiebungen der Ausnützung** zwischen einzelnen Gestaltungsplänen innerhalb eines Bereichs und zwischen anstossenden Bereichen

sind zulässig.

b) Wohnanteil

Für den Wohnanteil in den Bereichen werden folgende Werte festgelegt: Der Wohnanteil in den einzelnen Bereichen richtet sich nach dem Ergänzungsplan:

- Bereich 1 min. 15%
- Bereich 2 min. 20%
- Bereich 3 min. 25%
- Bereich Areal Lagerplatz max. 35%

c) Publikumsorientierte Nutzungen

min. 10% (mit Ausnahme von Bereich 4 gemäss Ergänzungsplan).

d) Hochhäuser

Hochhäuser sind generell zulässig.

e) Erschliessung

Die Erschliessung hat ressourcensparend und mit Rücksicht auf die Strassenkapazitäten zu erfolgen. Es sind Mobilitätskonzepte zu erarbeiten.

² Die publikumsorientierten Nutzungen sind im Rahmen der Überbauung der einzelnen Bereiche zu realisieren. Verschiebungen zwischen anstossenden Bereichen sind zulässig.

~~³ Erfasst ein Gestaltungsplan nicht einen ganzen Bereich, ist der konkrete Wohnanteil unter Berücksichtigung der Immissionssituation und der Nutzungsmöglichkeiten des vom Gestaltungsplan nicht erfassten Teilbereichs festzulegen. Die Realisierung der Wohnanteile ist in den Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.~~

^{3 4} Der Stadtrat kann den im Rahmen eines Bereiches zu realisierenden Wohnanteil angemessen reduzieren **oder erhöhen**, wenn überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

3.4 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Der öffentliche Gestaltungsplan «Areal Lagerplatz» und die Änderung der Bau- und Zonenordnung basieren auf einer Testplanung und einem daraus entwickelten städtebaulichen Konzept. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Charakteristik des Ortes und garantiert zu jedem Zeitpunkt des Transformationsprozesses eine hohe städteräumliche Qualität. Das Freiraumkonzept bietet die Grundlage zu einer attraktiven Gestaltung der Aussenräume. Es werden die Voraussetzungen geschaffen, damit sich eine urbane Mischnutzung mit der entsprechenden Nutzungsverteilung entwickeln kann. Ein besonderes Augenmerk gilt den Fragen der Mobilität und der Umwelt. Mit einem fortschrittlichen Mobilitätskonzept und einem hohen Energiestandard wird ein Beitrag zur Verminderung der Umweltbelastung geleistet. Die minimierten Erschliessungsflächen und der Grundgedanke der Koexistenz führen zu einer hohen Aufenthaltsqualität im Areal für alle Nutzerinnen und Nutzer.

3.5 Bestandteile der Vorlage

Die Revisionsvorlage besteht aus dem öffentlichen Gestaltungsplan Areal Lagerplatz sowie der entsprechenden Anpassung der Bau- und Zonenordnung. Geändert werden der Zonenplan, der Ergänzungsplan Sulzerareal Stadtmitte sowie der Ergänzungsplan mit den Festlegungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung («Rückseite» des Zonenplans). Es handelt sich insgesamt um folgende Dokumente:

- Situationsplan 1:500 vom 16. Dezember 2011
- Bestimmungen zum Gestaltungsplan vom 16. Dezember 2011
- Revision Zonenplan vom 10. Oktober 2008
- Revision Bau- und Zonenordnung vom 16. Dezember 2011 (betrifft Art. 1 Ziff. 1 lit. c); Art. 46, 50, 51, Art. 53 Ziff. 1 lit a), b), c), e); Art. 53 Ziff. 3.)
- Revision Ergänzungsplan Sulzerareal Stadtmitte vom 10. Oktober 2008
- Revision Ergänzungsplan mit den Festlegungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV vom 10. Oktober 2008

Informativ sind:

- Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und §7 PBG
- Städtebauliches Konzept vom 8. September 2010

4. Schlussbemerkungen

Mit dem vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan und der entsprechenden Änderung der Bau- und Zonenordnung werden die politischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich vertretbare und wirtschaftlich wünschbare Weiterentwicklung des Lagerplatzareals geschaffen. Bereits der ursprüngliche, von Sulzer Immobilien und der Stadt erarbeitete öffentliche Gestaltungsplan Areal Lagerplatz war auf breite Zustimmung gestossen.

Die neue Eigentümerin, die Stiftung Abendrot, beabsichtigt, das Areal noch stärker im Bestand zu entwickeln (mit einzelnen Aufstockungen an bestehenden Gebäuden) und das Thema Mobilität aktiver anzugehen, was zu einer Überarbeitung des Gestaltungsplans geführt hat. Im Rahmen der dritten öffentlichen Auflage, die aufgrund des neuen Parkierungskonzepts mit einer zentralen, vollautomatischen Anlage nötig wurde, sind keine Einwendungen erhoben worden, was auf eine hohe Akzeptanz bei der direkt betroffenen Mieterschaft und der angrenzenden Bevölkerung schliessen lässt. Der Stadtrat ist überzeugt, dass das Lagerplatzareal auf der Basis der vorliegenden Planung qualitativ und richtungsweisend weiter entwickelt werden kann.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

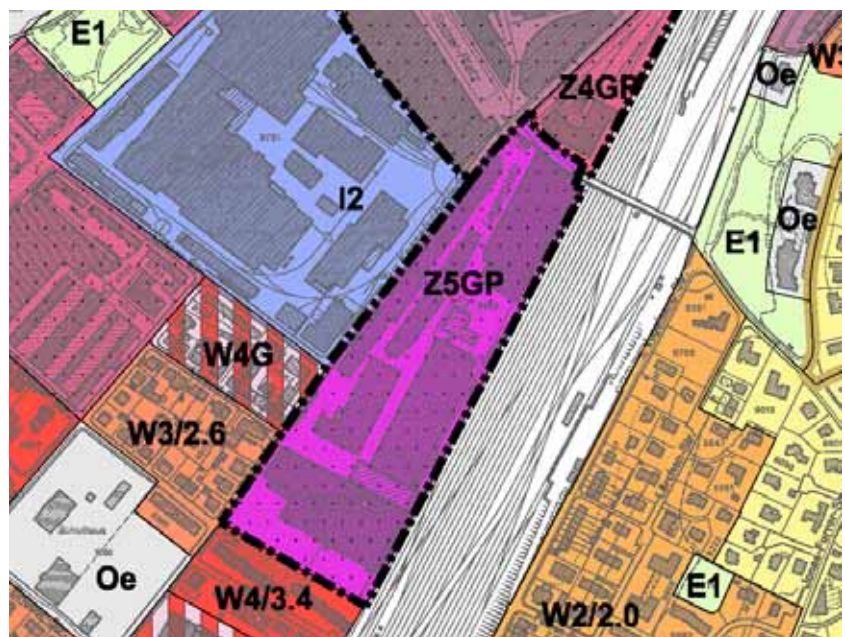
- Erläuterungen zur Revision Bau- und Zonenordnung gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG vom 16. Dezember 2011 (informativ)
- Erläuterungen zum Gestaltungsplan gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG vom 16. Dezember 2011 (informativ)
- Revision Bau- und Zonenordnung vom 16. Dezember 2011
- Revision Zonenplan vom 10. Oktober 2008
- Revision Ergänzungsplan Sulzerareal Stadtmitte vom 10. Oktober 2008
- Revision Ergänzungsplan mit den Festlegungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV vom 10. Oktober 2008
- Bestimmungen zum Gestaltungsplan vom 16. Dezember 2011
- Situationsplan vom 16. Dezember 2011
- Städtebauliches Konzept vom 8. September 2010 (informativ)



Revision Bau- und Zonenordnung SULZERAREAL Stadtmitte

Erläuterungen

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Ziele	3
1.2 Grundidee	3
1.3 Verfahren	3
2. Grundlagen	4
3. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln	5
3.1 Zonen (Art. 1)	5
3.2 Zonenplan (Art. 2)	5
3.3 Grundmasse (Art. 46)	6
3.4 Zonenzweck (Art. 50)	6
3.5 Gestaltungsplanpflicht (Art. 51)	7
3.6 Grundmasse / Besondere Nutzungen Bereiche 1-3 (Art. 53)	7
4. Auswirkungen	8

Begleitung

- Michael Hauser, Stadtbaumeister Winterthur
- Dr. Fridolin Störi, Leiter Baupolizeiamt
- Mark Würth, Leiter Stadtentwicklung
- Peter Baki, Leiter Raum- und Verkehrsplanung
- Roger Eifler, Amt für Städtebau
- Raffael Noesberger, Amt für Städtebau

Bearbeitung

- Suter • von Känel • Wild • AG:
Reto Wild, Nils Epprecht

1. Einleitung

1.1 Ziele

Im Rahmen der Umnutzung des SULZERAREAL Stadtmitte wird angestrebt, dass sich das zentrale Areal Lagerplatz als Teil des urbanen, bahnhofnahen Mischquartiers entwickeln kann. Von besonderer Bedeutung sind die bauliche Dichte und die Anordnung der Nutzungen. Auf beiden Arealen sollen Arbeits- und Ausbildungsstätten sowie Wohnungen mit grosser Attraktivität geschaffen werden können.

Das städtebauliche Konzept für das Areal Lagerplatz wird aus dem Bestand heraus entwickelt und erlaubt ein schrittweises Umsetzen und Voranschreiten im Transformationsprozess.

Mit der Anpassung der Bau- und Zonenordnung und der Ergänzungspläne, der Umzonung und dem Gestaltungsplan wird das Areal entsprechend den Zielsetzungen überbaubar.

1.2 Grundidee

Für das Areal wird eine Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht geschaffen. Damit werden die für die Öffentlichkeit relevanten Eckwerte durch den Grossen Gemeinderat festgelegt. Das planungsrechtliche Grundmuster für das SULZERAREAL Stadtmitte (Zentrumszonen mit Gestaltungsplänen) wird weitergeführt.

1.3 Verfahren

Die Revisionsvorlage besteht aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan, dem Ergänzungsplan SULZERAREAL Stadtmitte und dem Ergänzungsplan mit den Festlegungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV. Sie wird während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (Mitwirkung). Nach der Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat wird der Beschluss publiziert (Rekursfrist 30 Tage), und danach wird die Vorlage durch die Baudirektion genehmigt.

2. Grundlagen

Kantonaler Richtplan
(31. Januar 1995)

Das SULZERAREAL Stadtmitte liegt gemäss kantonalem Richtplan in einem Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung. In dieser sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage soll eine urbane Mischnutzung mit hoher Dichte realisiert werden.

Kommunaler Richtplan
(6. / 27. April 1998)

Die Streichung der Festlegung "Gleisanschluss" wird im Rahmen der nächsten Revision des kommunalen Richtplans dem Grossen Gemeinderat beantragt.

Öffentlich-rechtlicher
Vertrag über die bauliche
Weiterentwicklung des
SULZERAREAL Stadtmitte,
Winterthur
(16. September 2003)

Zwischen der Stadt, dem Kanton, den Heimatschutzverbänden und den Grundeigentümerinnen wurde am 16. September 2003 ein Vertrag über die bauliche Weiterentwicklung des SULZERAREAL Stadtmitte (Schutzvertrag) unterzeichnet. Basis des Vertrages bildet der Schlussbericht der Arbeitsgruppe "Erhaltung SULZERAREAL Stadtmitte".

Diese Festlegungen fliessen in den Gestaltungsplan ein.

Städtebauliches Konzept
Areal Lagerplatz

Für das Areal wurde eine Testplanung durchgeführt. Darauf aufbauend erfolgte eine städtebauliche Vertiefung (vgl. Städtebauliches Konzept des Büros Boesch Architekten GmbH). Diese Unterlagen bilden namentlich die Grundlage für den erforderlichen Gestaltungsplan.

3. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

Bestandteile der Revisionsvorlage (Nutzungsplanung)

Die Revision der Nutzungsplanung besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Ergänzungsplan SULZERAREAL Stadtmitte
- Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

3.1 Zonen (Art. 1)

Zentrumszone

Zusätzlich zu den bestehenden Zentrumszonen wird eine neue Zentrumszone Z5 geschaffen.

3.2 Zonenplan (Art. 2)

Vorschriften

Die Vorschrift Art. 2 BZO bedarf keiner Änderung. Die Pläne müssen jedoch inhaltlich angepasst werden.

Zonenplan

Das Areal Lagerplatz wird der Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet.

Ergänzungsplan für das SULZERAREAL Stadtmitte

Der bisherige Bereich 4 wird zu einem Bereich "Areal Lagerplatz" vergrössert. Die minimalen und maximalen Wohnanteile werden aufgrund der bisherigen Festlegungen (Bereiche 1-3) und des Ergebnisses der Testplanung festgelegt.

Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV

Im Ergänzungsplan Empfindlichkeitsstufen ist die Z5 der Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen, befinden sich doch sämtliche Zentrumszonen in der Empfindlichkeitsstufe III. Für das nördliche Gebiet des Areals Lagerplatz, das bisher der I2 (ES IV) zugeordnet war, bedeutet dies eine Verschärfung der Lärmschutzanforderungen.

Lärmgutachten Areal Lagerplatz

In der Testplanung zum Areal Lagerplatz wurde nachgewiesen, dass auch Wohnungen gegen die Bahn hin erstellt werden können. Es liegt ein Lärmgutachten des Büros Mühlebach vor.

3.3 Grundmasse (Art. 46)

Geschosszahlen

Es werden analog den anderen Zentrumszonen entsprechende Grundmasse (Geschosszahlen) festgelegt. Gegenüber der heutigen Zonierung (Z7 mit Gestaltungsplanpflicht, I2) hat dies eine Reduktion der zulässigen baulichen Dichte zur Folge. Mit der Umzonung wird die Wohnnutzung ermöglicht und die Ansiedlung von stark störenden Betrieben verunmöglicht. Im Gestaltungsplan "Areal Lagerplatz" sind die Grundmasse differenziert pro einzeltem Baufeld resp. Baubereich festzulegen.

Ausnützungsziffer

Für die beiden Zonen Z5 und Z7 wird aufgrund der bisherigen Planungen und Umsetzungen im SULZERAREAL Stadtmitte eine Ausnützungsziffer festgelegt. In der Z7 wird die heutige Regelung übernommen. In der Z5 hat sich gezeigt, dass eine Ausnützungsziffer von maximal 200% verträglich ist. Allfällige höhere oder tiefere Dichten sind im Rahmen des Gestaltungsplans festzulegen.

3.4 Zonenzweck (Art. 50)

Durchmischung

Zurzeit werden von privaten Investoren vor allem Wohnungen und keine Dienstleistungsflächen erstellt. Dadurch ist die erwünschte Durchmischung (hoher substanzieller Anteil gewerblicher Nutzung und Dienstleistungen und auf Teilbereiche beschränktes Wohnen) infrage gestellt.

Um eine gute Durchmischung zu gewährleisten, kann ein minimaler und/oder maximaler Wohnanteil im Ergänzungsplan "SULZERAREAL Stadtmitte" und/oder im Gestaltungsplan festgesetzt werden. Im Gestaltungsplan kann im Gegensatz zum Ergänzungsplan die Zuordnung des Wohnanteils auf die Baufelder vorgenommen werden.

3.5 Gestaltungsplanpflicht (Art. 51)

Gestaltungsplan Areal
Lagerplatz in der Kompe-
tenz Grosser Gemeinderat

Wie im bereits umgezonten Teil des SULZERAREAL Stadtmitte gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Bei den privaten Gestaltungsplänen in den Bereichen 1-3 liegt die Kompetenz der Zustimmung beim Stadtrat, d.h. der Grosse Gemeinderat kann nur allfällige private Gestaltungspläne, die über den Rahmen der BZO hinausgehen, selber festsetzen. Im Areal Lagerplatz muss der öffentliche Gestaltungsplan zwingend dem Grossen Gemeinderat unterbreitet werden. Einerseits haben die Arealumnutzungen einen sehr hohen Stellenwert und andererseits wird die heutige Regelung (Pflicht den GP im Südteil des Areal Lagerplatz dem Grossen Gemeinderat vorzulegen) weitergeführt.

3.6 Grundmasse / Besondere Nutzungen Bereiche 1-3 (Art. 53)

Ausnützung

Der Artikel 53 bezieht sich auf die Bereiche 1-3 und neu auf das gesamte Areal Lagerplatz. Er wird entsprechend redaktionell angepasst. Für die Bereiche 1-3 ist die Ausnützungsziffer neu im Art. 46 festgelegt. Die Regelung über die Nutzungsverschiebungen in den Bereichen 1-3 verbleibt.

Nutzungen

In allen Arealteilen wird der minimale Anteil Publikumsorientierte Nutzungen mit 10% festgelegt.

Erschliessung

Das Thema Mobilität hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Im Gestaltungsplan sind deshalb die entsprechenden Regelungen zu treffen (Mobilitätskonzepte). Das innerstädtische Areal ist mit allen Verkehrsträgern gut erschlossen. Im Areal Zürcherstrasse wurde ein dichtes und attraktives Fuss- und Radwegnetz angelegt. Neben dem Hauptbahnhof Winterthur wird das SULZERAREAL durch zahlreiche Buslinien in dichtem Takt erschlossen. Die Parkplatzzahl wurde deshalb im Rahmen der Vereinbarung Parkierung gegenüber den damaligen Bedarfswerten reduziert. Schwerpunktmässig ist eine Erschliessung durch den Langsamverkehr und den öffentlichen Verkehr zu fördern resp. zu unterstützen. Gleichzeitig sind bezüglich des MIV Massnahmen zu treffen, um die Belastung des Strassennetzes möglichst gering zu gehalten.

Wohnanteil bei GP über
Teilbereiche

Die Regelung in Absatz 3 ist nicht mehr erforderlich, da die Gestaltungspläne für die Bereiche 1-3 vorliegen.

4. Auswirkungen

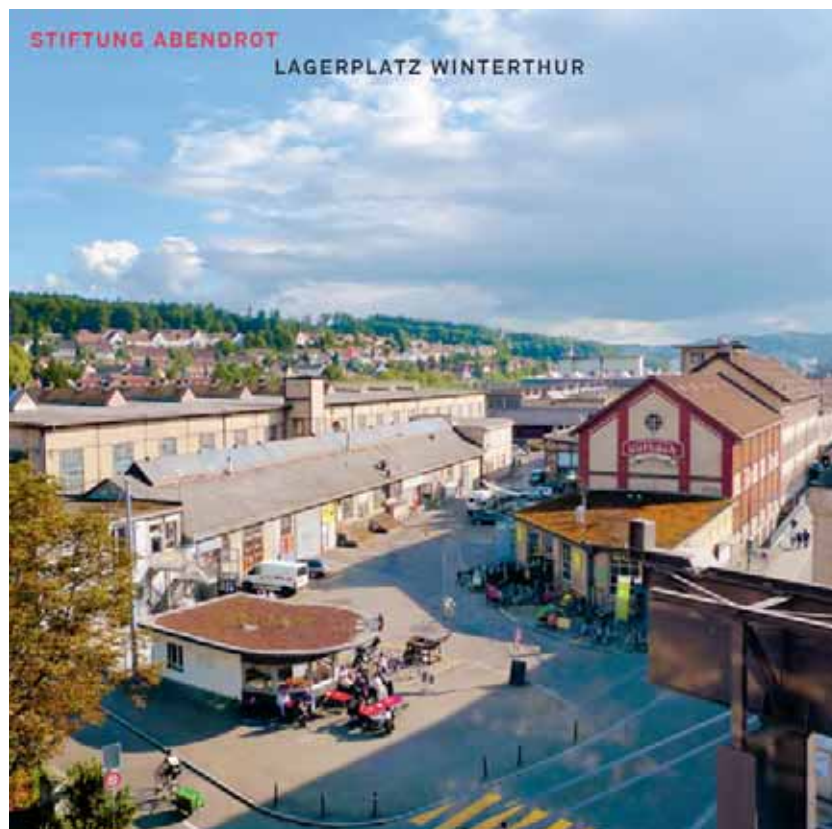
Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird Folgendes erreicht:

Städtebau	Es wird sichergestellt, dass städtebaulich hochstehende Lösungen realisiert werden können unter gleichzeitiger Erlebbarkeit der industriellen Tradition.
Nutzung	Es werden die Voraussetzungen geschaffen, damit sich eine urbane Mischnutzung mit der entsprechenden Nutzungsverteilung entwickeln kann.
Freiraum	Die arealspezifischen Freiraumkonzepte werden im Gestaltungsplan festgelegt.
Erschliessung	Die Erschliessung und die Mobilität werden im Gestaltungsplan festgelegt.
Umwelt	Die hohe bauliche Dichte an dieser sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage leistet einen Beitrag zur Verminderung der Umweltbelastung. Der Energiestandard wird im Gestaltungsplan festgelegt. Der Lärmschutz ist bewältigbar und Umzonungen sind daher vertretbar.
Stadtentwicklung	Es werden die baurechtlichen Grundvoraussetzungen zur Umnutzung des noch nicht oder nur teilweise umgezonten Schlüsselareales in der Stadtmitte von Winterthur geschaffen. Damit kann der schrittweise Umnutzungsprozess weitergeführt werden, von welchem wiederum wichtige wirtschaftliche Impulse ausgehen.

Gestaltungsplan Areal Lagerplatz

Erläuterungen

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Auftraggeber	- Stiftung Abendrot
Begleitung	- Barbara Buser, Stiftung Abendrot - Michael Hauser, Stadtbaumeister Winterthur - Eric Honegger, Stiftung Abendrot - Klara Kläusler, Stiftung Abendrot - Dr. Fridolin Störi, Leiter Baupolizeiamt - Mark Würth, Leiter Stadtentwicklung
Bearbeitung	- Stadt Winterthur: Nicolas Perrez, Amt für Städtebau Raffael Noesberger, Amt für Städtebau - Boesch Architekten GmbH: Elisabeth Boesch - Schneider Studer Primas GmbH: Franziska Schneider - Suter • von Känel • Wild • AG: Reto Wild

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Ziele	4
1.2 Nutzungsplanung	4
2. Grundlagen	5
3. Entwicklungsprozess	6
4. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln	11
4.1 Zweck (Art. 1)	11
4.2 Bestandteile / Geltungsbereich (Art. 2)	11
4.3 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung (Art. 3)	11
4.4 Erhaltung von Gebäuden (Art. 4)	12
4.5 Neu- und Umbauten (Art. 5)	12
4.6 Nutzung (Art. 6)	15
4.7 Umgebung (Art. 7)	16
4.8 Gestaltung (Art. 8)	16
4.9 Verkehrserschliessung (Art. 9)	17
4.10 Versorgung und Entsorgung (Art. 10)	22
4.11 Umwelt (Art. 11)	23
4.12 Etappierung (Art. 12)	26
5. Auswirkungen	27

1. Einleitung

1.1 Ziele

Im Rahmen der Umnutzung der Sulzerareale Stadtmitte wird angestrebt, dass sich das Areal Lagerplatz als Teil eines urbanen, bahnhofnahen Mischquartiers entwickeln kann. Von besonderer Bedeutung ist die Anordnung der Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistungen, Verkauf, Freizeit und Sport, Wohnungen usw.) und die Einbindung der Option ZHAW ins Gesamtgefüge. Es sollen Arbeits- und Ausbildungsstätten sowie Wohnungen mit grosser Attraktivität geschaffen werden können. Es sind nutzungsflexible Erdgeschosse (Verkaufsflächen, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnateliers, Werkstätten usw.) vorzusehen.

Das städtebauliche Konzept wird aus dem Bestand heraus entwickelt und erlaubt ein schrittweises Umsetzen und Voranschreiten im Transformationsprozess.

Mit der Umzonung und dem Gestaltungsplan wird das Areal entsprechend den Zielsetzungen überbaubar.

1.2 Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Das Areal Lagerplatz liegt in der Zentrumszone Z5. Die für die Öffentlichkeit relevanten Eckwerte werden in der Bau- und Zonenordnung (BZO) durch den Grossen Gemeinderat festgelegt. Die Grundeigentümer erarbeiten arealweise Gestaltungspläne aus. Damit wird das planungsrechtliche Grundmuster für das Sulzerareal Stadtmitte (Zentrumszonen mit Gestaltungsplänen) weitergeführt.

Verfahren Gestaltungsplan

Der öffentliche Gestaltungsplan, bestehend aus Situationsplan und Bestimmungen, wird während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Der Gestaltungsplan wird durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt und öffentlich publiziert (30-tägige Rekursfrist). Danach wird er durch die Baudirektion genehmigt.

2. Grundlagen

Kantonaler Richtplan
(31. Januar 1995)

Das Sulzer-Areal Stadtmitte liegt gemäss kantonalem Richtplan in einem Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung. In dieser sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage soll eine urbane Mischnutzung mit hoher Dichte realisiert werden.

Kommunaler Richtplan
(6. / 27. April 1998)

Im kommunalen Richtplan sind keine Anlagen eingetragen, die das Areal Lagerplatz direkt betreffen. Die Festlegung "Gleisanschluss" ist bei Gelegenheit aus dem Richtplan zu streichen (separate Revisionsvorlage kommunaler Richtplan an den Grossen Gemeinderat).

Öffentlich-rechtlicher
Vertrag über die bauliche
Weiterentwicklung des
Sulzer-Areals Stadtmitte,
Winterthur
(16. September 2003)

Zwischen der Stadt, dem Kanton, den Heimatschutzverbänden und den Grundeigentümerinnen wurde am 16. September 2003 ein Vertrag über die bauliche Weiterentwicklung des Sulzer-Areals Stadtmitte (Schutzvertrag) unterzeichnet. Basis des Vertrages bildet der Schlussbericht der Arbeitsgruppe "Erhaltung Sulzer-Areal Stadtmitte".

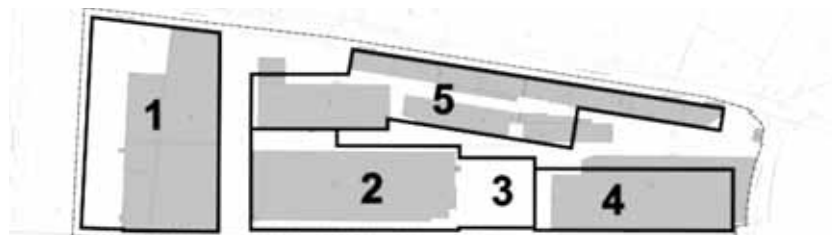
Gemäss dem öffentlich-rechtlichen Vertrag sind im Areal Lagerplatz keine Schutzobjekte bezeichnet. In der Ziffer 3.6 ist zum Lagerplatz-Areal aber Folgendes umschrieben:

Auf dem Lagerplatz-Areal gilt für den in der Zentrumszone Z7 gelegenen Teil Gestaltungsplanpflicht. Entlang des SBB-Areals sind im Rahmen des noch zu erarbeitenden Gestaltungsplans Bauten unter Übernahme der bestehenden Volumen zu erstellen. Dies gilt auch für den in der Industriezone I2 gelegenen Teil des Areals.

Gebäudenummerierung



Baufelder gemäss
Situationsplan



3. Entwicklungsprozess

Konkurrenzverfahren 2008 (Testplanung)

Die Stadt Winterthur und die vormaligen Grundeigentümer (Sulzer Immobilien AG und Die Post) führten eine Testplanung für eine Entwicklungsstrategie im Areal Lagerplatz durch. Es war ein umfassendes Gesamtkonzept für das Areal Lagerplatz aufzuzeigen. Innerhalb des Areals Lagerplatz war im Rahmen des Gesamtkonzeptes die Möglichkeit der Erweiterung der Zürcher Hochschule Winterthur (ZHAW) nachzuweisen.

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium der Testplanung bestand aus folgenden Fachpersonen:

Stadt Winterthur:	Ernst Wohlwend, Stadtpräsident
Die Post:	Manfred Jakob, Leiter Projektmanagement Alex von Teufenstein, dipl. Architekt ETH
Sulzer Immobilien AG:	Martin Schmidli, Geschäftsführer Walter Muhmenthaler, dipl. Architekt ETH
Kanton Zürich:	Christoph Häseler, Baudirektion
Fachleute:	Martin Spühler, dipl. Architekt BSA/SIA Beat Jordi, dipl. Architekt BSA/SIA Guido Hager, dipl. Landschaftsarch. BSLA
Experten	Reto Bieli, Denkmalpflege
Stadt Winterthur:	Michael Hauser, Stadtbaumeister Dr. Fridolin Störi, Leiter Baupolizeiamt Mark Würth, Stadtentwicklung

Städtebauliches Konzept 2009

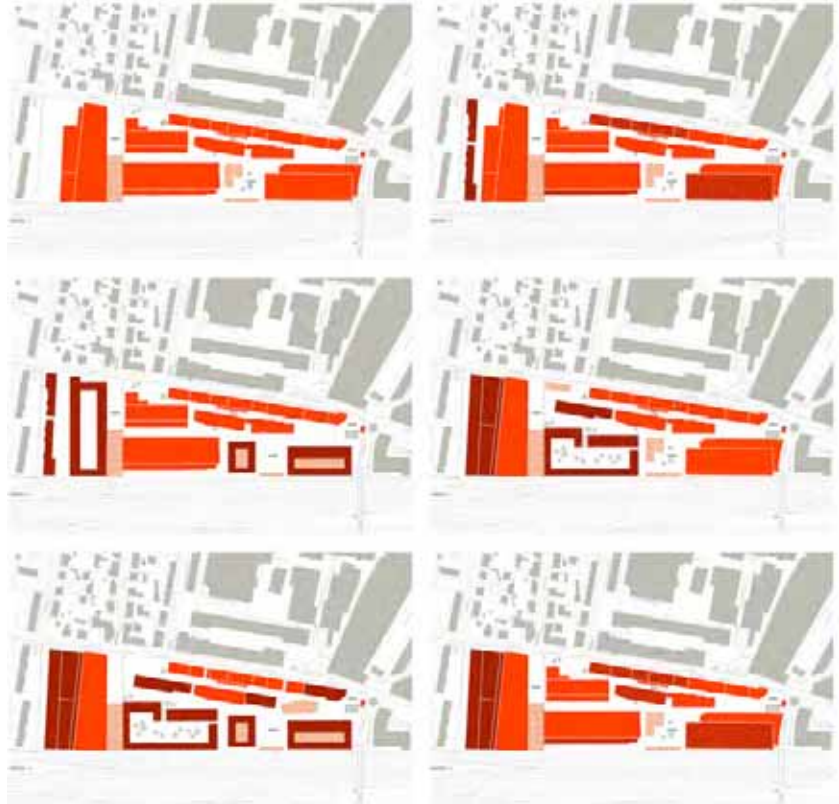
Im Anschluss an die Testplanung erfolgte die Vertiefung des Konzeptes in Zusammenarbeit mit Boesch Architekten GmbH. Das aus der Testplanung resultierende städtebauliche Konzept ist in einem eigenständigen Dokument beschrieben.



Städtebauliches Konzept 2010

Als Reaktion auf das Nutzungskonzept und die veränderten Rahmenbedingungen durch den Eigentümerinnenwechsel hat die Boesch Architekten GmbH das städtebauliche Konzept angepasst und auf die neuen Bedürfnisse ausgerichtet. Insbesondere legt es die verschiedenen Entwicklungsstände und -szenarien dar.

Bebauungskonzept



Projektentwicklungen

Auf der Basis des Gesamtkonzeptes ist die Grundeigentümerin zwischenzeitlich für einzelne Bereiche am Entwickeln von Projekten.

Baufeld 1

Im Baufeld 1 sind Neubauten mit Gewerbe- und / oder Wohnnutzung möglich. Die Möglichkeit der geschlossenen Bauweise entlang der Bahngleise ist vor allem für Wohnnutzungen von Vorteil (Lärmbelastung). Bebauungsbeispiele:



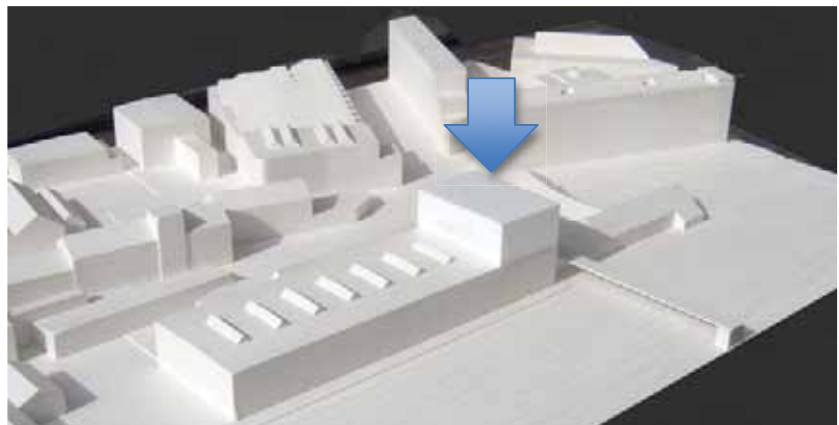
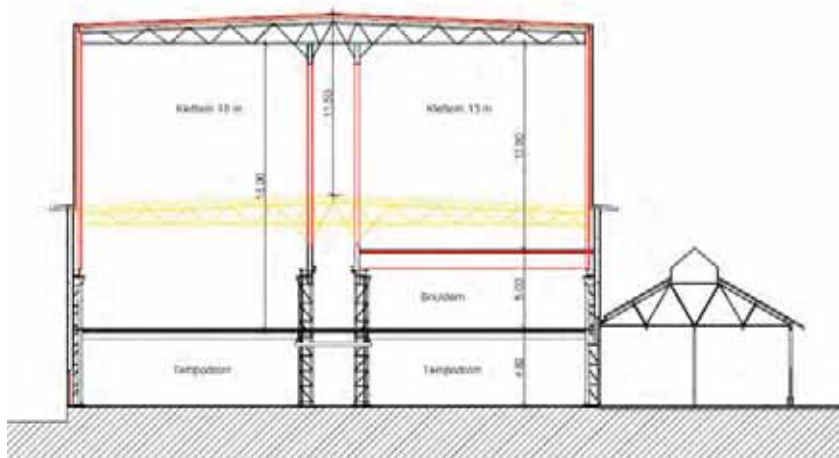
Gewerbehalle oder Schulnutzung



Gewerbehalle / Schulnutzung mit Wohnen oder Wohnhof mit z.B. Wohnateliers im Erdgeschoss

Baufeld 4

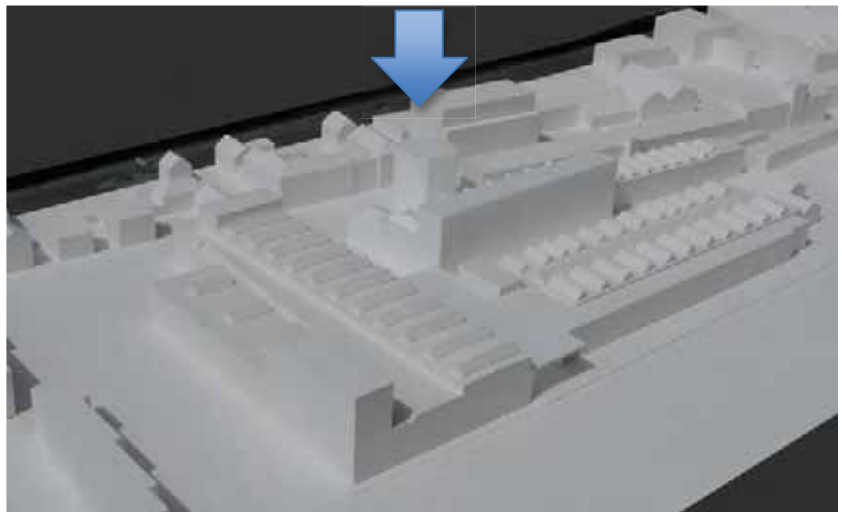
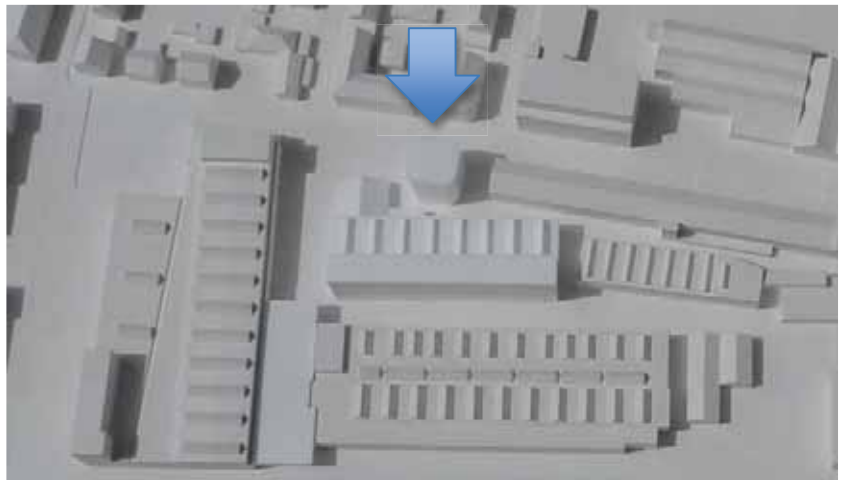
Im Baufeld 4 ist eine Aufstockung auf rund 25 Meter vorgesehen.



Parkhaus

Im Areal kann eine oberirdische Parkieranlage erstellt werden. Durch diese Anlage kann das Areal weitgehend verkehrsfrei gemacht werden. Geprüft wurden verschiedene Lösungen. Am geeignetsten erscheint der Standort im Bereich des Baufeldes 5 (Halle 194). Die maximale Höhenkote beträgt 461.50 m.ü.M, d.h. die gleiche Höhe wie im angrenzenden Baufeld.

Parkierananlage, Halle 194 mit Aufstockung (Wohnen)



4. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

Gestaltungsplan (Sondernutzungsplan)

Wie in der BZO gefordert, wird für das Areal Lagerplatz ein Gestaltungsplan aufgestellt. Das städtebauliche Konzept Boesch Architekten GmbH, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, dient der Wegleitung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

4.1 Zweck (Art. 1)

Der Zweckartikel orientiert sich am entsprechenden Zonenzweck, welcher in der Bauordnung der Stadt Winterthur in Artikel 50 umschrieben ist.

4.2 Bestandteile / Geltungsbereich (Art. 2)

Bestandteile

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

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist bereits im Zonenplan festgelegt und wird im Situationsplan parzellenscharf definiert. Er umfasst den im Ergänzungsplan Sulzer Stadtmitte bezeichneten Bereich Areal Lagerplatz (Parzellen Kat. Nr. 1/9505 und 1/9595).

4.3 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung (Art. 3)

Die baurechtliche Grundordnung für das Sulzerareal Stadtmitte vom 3. Oktober 2000 (erstmalige Genehmigung durch den Regierungsrat am 16. März 1994 mit RRB 762/1994) resp. die übrigen Bestimmungen der jeweils gültigen Bauordnung bilden die Basis des Gestaltungsplans. In den Bestimmungen werden in erster Linie Präzisierungen resp. Abweichungen dieser Bestimmungen festgelegt.

4.4 Erhaltung von Gebäuden (Art. 4)

Arealcharakteristik

Die Testplanung hat aufgezeigt, dass durch Übernahme der Fussabdrücke und der Prinzipien der Volumenverteilung im Areal räumlich, strukturell und thematisch an die industrielle Vergangenheit angeknüpft werden kann und die industrielle Tradition gewahrt bleibt. Insbesondere ist auch der Silhouette zum Gleiskörper hin Beachtung zu schenken. Neben der horizontalen Staffelung (Gebäudezwischenräume) ist auch eine vertikale Staffelung vorzunehmen.

Bestehende Gebäude

Das Areal hat keinen definierten Endzustand sondern es entwickelt sich in flexiblen Schritten aus dem Bestand heraus. Aus diesem Grund ist es auch möglich, unterschiedlich viele Gebäude bestehen zu lassen, sie umzunutzen, umzubauen oder allenfalls zu ersetzen. Eine Pflicht zur Erhaltung von Bauten wird aber aufgrund des Schutzvertrages, der explizit auf eine Festlegung von Schutzobjekten im Areal Lagerplatz verzichtet, nicht festgelegt.

Es werden Umnutzungen und Umbauten der bestehenden Bauten zugelassen. Die Neubaubereiche sind auf die heutigen Bebauungen abgestimmt, sodass Bestandesbauten bis zur Neubebauung des Baubereiches bestehen bleiben und weiter genutzt werden können.

4.5 Neu- und Umbauten (Art. 5)

Grundmasse

Die Grundmasse, zum Teil in Art. 46 und 53a Abs. 1 BZO festgelegt, werden für jedes im Situationsplan näher definierte Bau-feld separat festgelegt. Insgesamt wird auf dem Areal eine Dichte von 200% nicht überschritten.

Mantellinien (Baufelder)

Durch die Baufelder wird die aus der Testplanung resultierte städtebauliche Struktur gesichert. Die Abmessungen der Bau-felder orientieren sich am städtebaulichen Entwicklungskonzept der Testplanung. Gleichzeitig wird mit der Festlegung der Bau-felder der Freiraum definiert.

Gegenüber Nachbargrundstücken ist § 270 Abs. 2 PBG zu beachten. Diese primär aus wohngygienischen Gründen festgelegte Bestimmung gilt aber nicht gegenüber dem – nicht überbaubaren – Bahngrundstück. Die Baufelder stehen hinter der Baubegrenzungslinie (3.50 Meter ab Grundstücksgrenze zur SBB).

Zwischen den Baufeldern 2 und 5 und den Baufeldern 2 und 3 ist ein minimaler Gebäudeabstand von 7 Metern einzuhalten.

Bebauungsspielraum

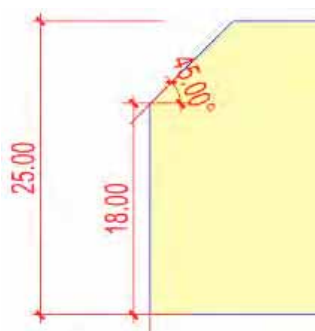
Die Abgrenzungen der Baufelder, der Gebäudehöhen und der Innenhoffläche wurden so gewählt, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum besteht (§ 83 Abs. 2 PBG).

Hauptgebäude

Die Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Mantellinien erstellt werden. Die Begrenzungslinien der Baufelder dürfen durch Vorsprünge im Rahmen von § 260 Abs. 3 PBG nicht überschritten werden. Bei Abweichungen ist im Rahmen von § 220 PBG die Erteilung einer Ausnahmegewilligung möglich. Die bestehende Halle 193 darf im Rahmen im bezeichneten Bereich auf die Kote 465.50 m ü. M. aufgestockt werden. Im Rahmen von Art. 5.3 darf bis zur Kote 475.00 m ü. M. gebaut werden.

Gebäudehöhen und Geschosszahlen

Massgebend für die volumetrische Erscheinung des Areals sind die Gesamthöhen, welche mit dem Gestaltungsplan differenziert festgelegt werden. Auf eine Festlegung von Geschosszahlen kann verzichtet werden. Die Baulinie entlang der Tössfeldstrasse verpflichtet zu einer volumetrischen Staffelung im Bau-
feld 1. Diese Rückversetzung ermöglicht die Rücksichtnahme auf Wohnbauten entlang der Tössfeldstrasse. Die Beschränkung der Gebäudehöhen in Zusammenhang mit den Baulinien (§ 278 ff. PBG) ist demzufolge einzuhalten, dies gilt jedoch nicht gegenüber den Geleiseanlagen.



Schemaschnitt
(zulässige Gebäudehöhen)

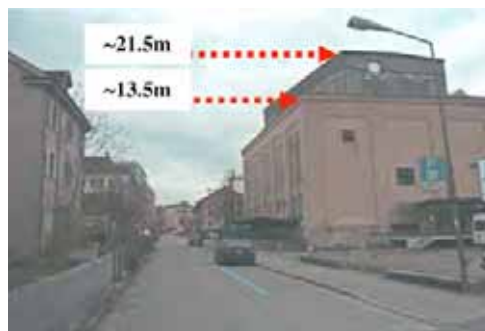


Foto Tössfeldstrasse, Bau-
feld 1 (Bestand)

Hochhäuser

In den Baufeldern 1 und 4 sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe über 25 Meter in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zugelassen. In der Testplanung wird dargelegt, dass nur in diesen Bereichen Hochhäuser städtebaulich vertretbar sind. In den Hochhausbereichen sind im Situationsplan entsprechende Höhenkoten eingetragen.

Zugunsten einer überdurchschnittlichen Qualität der Hochhäuser sind Konkurrenzverfahren nach sia-Norm 142 (z.B. Projektwettbewerb) vorgeschrieben. Sie sichern ein Projekt, das als Lösung der gestellten Aufgabe überzeugt und so für eine hochstehende städtebauliche Qualität des Areals bürgt. Für Gebäude bis 25 Meter Gebäudehöhe in den Hochhausbereichen sind keine Konkurrenzverfahren erforderlich.

Gemäss § 284 Abs. 4 PBG darf die Nachbarschaft durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. § 30 ABV). Der Schattenwurf ist deshalb innerhalb des Konkurrenzverfahrens resp. des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Gebäude ausserhalb der Baufelder

Neben Besonderen Gebäuden (§ 273 PBG: nicht für den dauernden Aufenthalt bestimmte Kleinbauten) dürfen zur Belegung des Areals pavillonartige eingeschossige Hauptgebäude ausserhalb der Baufelder gemäss dem wegleitenden städtebaulichen Konzept erstellt werden. Die Grundfläche (überbaute Fläche nach § 256 PBG) dieser speziellen Bauten wird begrenzt, damit die Offenheit der Freiräume gewährleistet bleibt. Die beiden bestehenden offenen Hallen können erhalten bleiben.

Die Geschossfläche dieser Gebäude muss nicht an die Geschossfläche gemäss Tabelle "Grundmasse" angerechnet werden, da diese das Areal belebenden Gebäude speziell gefördert werden sollen. Eine Begrenzung ergibt sich durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche dieser Bauten.

Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude, namentlich Tiefgaragen, dürfen grundsätzlich auf der gesamten Grundstücksfläche erstellt werden. Ausgenommen bleiben der Baulinienbereich entlang der Tössfeldstrasse und der Strasse "Zur Kesselschmiede" sowie die Freiraumbereiche auf denen Bäume gepflanzt werden sowie die Werkleitungskorridore.

Zur Erreichung einer hohen Aussenraumqualität sind die Ein- und Ausfahrten in der Regel innerhalb der Gebäudevolumen anzulegen.

4.6 Nutzung (Art. 6)

Anrechenbare Geschossflächen

Die zulässige Ausnützungsziffer ist in Art. 46 BZO pro Gestaltungsplanbereich definiert. Die maximale Geschossfläche auf dem Areal Lagerplatz wird wie in den Gestaltungsplänen im Sulzerareal Zürcherstrasse 1-3 über die gesamte, zulässige anrechenbare Geschossfläche geregelt, welche in Anlehnung an § 255 PBG definiert wurde. Sie ist den einzelnen Baufeldern zugeordnet. Anrechenbar sind nur Gebäude in den Baufeldern 1 bis 5. Gebäude ausserhalb der Baufelder werden separat behandelt. Die vorgeschlagene Geschossfläche innerhalb der Baufelder entspricht einer Ausnützungsziffer von 200% (bei der Grundstücksfläche des Areal Lagerplatz von 46'361 m² ergibt sich eine Geschossfläche von maximal 92'722 m²). Die maximal zulässige Geschossfläche wird abgerundet. Die Geschoss- und Grundfläche für Gebäude ausserhalb der Baufelder darf maximal 1'500 m² betragen und wird nicht angerechnet.

Nutzungstransfers

Um die nötige Flexibilität für die Detailprojektierung zu gewährleisten, kann die Geschossfläche zwischen den Baufeldern verschoben werden. Um jedoch eine zu hohe Dichte zu vermeiden, wird die maximale Erhöhung der zulässigen Geschossfläche in einem Baufeld auf 10% begrenzt. Sofern ein Hochhaus in einem Baufeld erstellt wird, ist ein höherer Nutzungstransfer in dieses Baufeld möglich. In den Baufeldern 5a und 5b ist eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche unerwünscht. Aus diesem Grunde darf auf diese Baufelder keine Nutzung übertragen werden.

Besondere Nutzungen

Für eine funktionierende Zentrumszone ist eine gute Durchmischung der verschiedenen Nutzungen wichtig.

Anteil publikumsorientierte Nutzungen

Für ein belebtes Areal sind publikumsorientierte Nutzungen sehr erwünscht. Diese tragen zur Belebung und damit unter anderem auch zur Sicherheit des Areals bei. Im Art. 53 Abs. 1 lit c) ist der Anteil an publikumsorientierte Nutzungen von mindestens 10% geregelt. Die publikumsorientierten Nutzungen sind örtlich zu konzentrieren. Infolge der etappenweisen Realisierung kann sich eine phasenweise Unterschreitung des Minimalanteils ergeben.

Wohnanteil

Die Nicht-Wohnnutzungen (Arbeit, Bildung usw.) stehen im Areal Lagerplatz im Vordergrund und dürfen durch die Wohnnutzung nicht konkurrenziert werden. Deshalb wird ein maximaler Wohnanteil festgelegt.

4.7 Umgebung (Art. 7)

Freiräume

Massgebend für die Gestaltung der Freiräume ist das städtebauliche Konzept. Die darin beschriebenen Typologien sind umzusetzen. Bei der Projektierung und im Bewilligungsverfahren ist ein Lichtkonzept unter Berücksichtigung des von der Stadtbehörde verabschiedeten Gesamtkonzepts "Stadtlicht Winterthur" vorzulegen. Der Wirkung der Stadtkante als Teil des Gleisraums und des Stadteingangs ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Im Baufeld 2 ist im Rahmen eines Ersatzneubaus ein begrünter Innenhof von minimal 3'000 m² zu realisieren. Bei Bauten mit Wohnnutzungen sind Spiel- und Ruheflächen zu schaffen. Die Bereiche zur Bahnlinie hin sind im Sinne der ökologischen Vernetzung zu gestalten.

Dachgestaltung

Die Vorgaben zur Dachgestaltung dienen dazu, die Bebauung ökologisch nachhaltig zu gestalten und den Energiebedarf der Gebäude zu einem Teil selber zu decken. Die begrünten Flächen können auch zu Retentionszwecken genützt werden.

4.8 Gestaltung (Art. 8)

Anforderungen

Mit dem Gestaltungsplan werden – davon ausgehend, dass die Bauprojekte die an eine Arealüberbauung gestellten Anforderungen erfüllen müssen – gegenüber der Regelbauweise erhöhte Anforderungen gestellt. Die Überbauung hat den Anforderungen gemäss § 71 PBG zu entsprechen. Zusätzlich haben Bauten, Anlagen und Umschwung auf die bauliche Umgebung Bezug zu nehmen. So ist die Tradition der industriellen Nutzbauten in der Gebäude- und Freiraummaterialisierung aufzunehmen. Auch die Charakteristik der grosszügigen Massstäblichkeit ist zu berücksichtigen. Weiter ist auf den Bezug zwischen den Nutzungen im Areal und dem Gleisfeld zu achten. Die Bebauung im Baufeld 1 ist so zu wählen, dass ein angemessener Auftakt entsteht.

Beurteilungsgrundlage

Um den städtebaulichen Ansprüchen zu genügen (Art. 50 BZO), ist für die Beurteilung einzelner Bauvorhaben das städtebauliche Konzept des Teams Boesch Architekten vom September 2010 wegleitend.

4.9 Verkehrserschliessung (Art. 9)

Grundsatz

Das innerstädtische Areal ist mit allen Verkehrsträgern gut erschlossen. Schwerpunktartig ist eine Erschliessung mit Langsamverkehr und öffentlichem Verkehr zu fördern resp. zu unterstützen. Die Anlagen und der Betrieb im Handlungsfeld der Grundeigentümerin sind laufend möglichst attraktiv zu halten (Miteinbezug von Innovationen).

Fuss- und Radwege

Das allgemein zugängliche Fuss- und Radwegnetz ist gemäss den schematischen Angaben im Situationsplan (Arealerschliessung) und den Aussagen zur Freiraumgestaltung anzulegen. Die öffentliche Zugänglichkeit der einzelnen Wegverbindungen ist mittels Dienstbarkeit (inkl. Kostenregelung) zu sichern.

Velo-Abstellplätze

Aufgrund der zentralen Lage in der Velostadt Winterthur sind genügend – in der Regel gedeckte – Velo-Abstellplätze mit Abschliessvorrichtungen zu schaffen. Bei einer allfälligen Aufhebung der kantonalen Wegleitung sind die jeweils gültigen Gesetzesgrundlagen anzuwenden, soweit diese strenger als die Wegleitung sind. Andernfalls ist weiterhin die Wegleitung anzuwenden. Die Velo-Abstellplätze für Besucher sind an leicht zugänglichen Orten anzuordnen.

Zu einer sicheren Aufbewahrung der Velos für Bewohner sind Velo-Abstellplätze bei Neubauten und Ersatzbauten in den Gebäuden, wenn möglich im Erdgeschoss, anzuordnen. Eine angemessene Anzahl der Veloabstellanlagen ist mit Aufladevorrichtungen für e-Bikes auszurüsten.

Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist mit den Buslinien 1, 4, 5, 7 und 11 gut erschlossen. Die Fusswegdistanz zum Hauptbahnhof Winterthur beträgt maximal 1 Kilometer (max. 15 Minuten Gehweg). In 1-2 Jahren wird zudem die Linie 4 und Linie 11 neu über die Untere Vogel-sangstrasse geführt, wodurch bei der Wylandbrücke eine zusätzliche Haltestelle erstellt wird. Für eine optimale Erschliessung mit dem öV ist eine Linienführung auf der Strasse "Zur Kesselschmiede" und der Tössfeldstrasse anzustreben. Im Linienkonzept 2018 von Stadtbus ist eine solche Linienführung vorgesehen. Sie führt nach heutigem Planungsstand über die Pionierstrasse - Zur Kesselschmiede - Tössfeldstrasse und weiter Richtung Eichliacker und Dättnau. Die Linie soll im Gegenrichtungsverkehr geführt werden. Für die Umsetzung sind noch etliche bauliche und verkehrsorganisatorische Massnahmen nötig (Reduktion blaue Zone Parkplätze, Gewährleistung Fahrbahnstabilität). Zum heutigen Zeitpunkt sind diese Punkte noch nicht geklärt.

Übergeordnetes Strassennetz

Das übergeordnete Strassennetz weist Kapazitätsengpässe auf. Mit der sehr restriktiven Abstellplatzregelung wird Abstellplatzzahl gegenüber heute trotz dichter Bauweise sogar reduziert. Damit nimmt die Fahrtenzahl ab, respektive erhöht sich höchstens in geringem Mass.

Erschliessungsstrassen

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über den Bügel Pionierstrasse - Zur Kesselschmiede - Jägerstrasse, welcher an die Zürcherstrasse anschliesst. Der Knoten Jägerstrasse / Zürcherstrasse ist stärker belastet als der Knoten Pionierstrasse / Zürcherstrasse. Lenkende Massnahmen können jedoch keine ergriffen werden.

Die Zu- und Wegfahrt der ZHAW erfolgt direkt über die Tössfeldstrasse resp. über die Strasse "Zur Kesselschmiede". Die Zufahrt zum Baufeld 4 kann allenfalls auch über das Areal der SBB erfolgen.

Arealinterne Erschliessung

Die Erschliessung des Areals mit Privatverkehr (MIV) erfolgt über den im Situationsplan schematisch dargestellten "Erschliessungsbügel" oder über zwei separate Erschliessungstiche mit Wendeplätzen. Die Anschlüsse an die Tössfeldstrasse und Strasse "Zur Kesselschmiede" haben in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zu erfolgen. Die genaue Lage der Anschlüsse, die Fahrbahnführung und die Ausgestaltung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Erschliessung festgelegt (spätestens im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens für Hochbauten). Optional ist auch eine Erschliessung via unterirdischer Querung der Wylandstrasse von der Parzelle Kat. Nr. 1/7990 möglich. Die Zahl der Arealzugänge soll sich dadurch jedoch nicht erhöhen.

Für den Güterumschlag (Ver- und Entsorgung) sind arealintern, abseits der Haupteerschliessung für den Langsamverkehr, ausreichende Umschlagsflächen zu erstellen.

Erstellung und Eigentum Erschliessung

Die arealinternen, öffentlich zugänglichen Erschliessungstiche sind durch die privaten Eigentümer zu erstellen. Die Stadt Winterthur beabsichtigt nicht, die Strasse zu übernehmen.

Motorrad-Abstellplätze

Für Motorräder und Roller sind ebenfalls ausreichend Abstellplätze bereitzustellen.

Auto-Abstellplätze

Für die Parkplatzberechnung ist die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion vom Oktober 1997 massgebend (allfällige Revisionen sind unbeachtlich). Die Maximalzahl wird bei 50% der Minimalzahl der jeweils massgebenden Güteklasse (2010: Güteklasse B) festgelegt. Dieser Wert leitet sich von der vorhandenen Strassenkapazität ab. Bis zur Erreichung von 200 Abstellplätzen kann 100% der Minimalzahl erstellt werden.



Im Gestaltungsplan wird zudem eine maximale Anzahl Auto-Abstellplätze festgelegt. Die 350 Abstellplätze sind anhand der maximalen Geschossflächen (unter Annahme eines Nutzungsmixes), insbesondere aber aufgrund der begrenzten Strassenkapazität (Zürcherstrasse) hergeleitet. Der Gesamtrahmen von 350 Abstellplätzen darf auch bei der Erstellung neuer unterirdischer Parkieranlagen nicht überschritten werden.

Bei den Abstellplätzen sind die Voraussetzungen für die Einrichtung von Aufladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge zu schaffen. Ein angemessenes Angebot an Aufladegeräten ist bereits im Rahmen einer ersten Realisierungsetappe bereitzustellen.

Die Stadt Winterthur kann die Anschlusspflicht für eine Integration der Parkieranlagen in ein übergeordnetes Parkleitsystem verlangen.

Bewirtschaftung der Auto-Abstellplätze

Für die Auto-Abstellplätze sind im Rahmen des Mobilitätskonzeptes Gebühren resp. Mietzinsen zu erheben. Diese richten sich nach den Kosten der Parkplätze (Vollkostenrechnung) und dürfen nicht unter den ortsüblichen, an Marktverhältnissen orientierten Ansätzen liegen.

Mobilitätskonzept

Zentrale Voraussetzung für die Förderung des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs sowie die Reduktion der Minimalanzahl von Auto-Abstellplätzen ist ein funktionierendes Mobilitätskonzept. Insbesondere ist zu vermeiden, dass Parkausweichverkehr auf dem öffentlichen Grund entsteht.

1. **Mobilitätskonzept:** Plausible Herleitung und theoretischer Nachweis, warum weniger Parkplätze beansprucht werden und Massnahmen wie dies sichergestellt werden kann.
2. **Monitoring:** Praktischer Nachweis, dass die Aussagen im Mobilitätskonzept auch zutreffen.
3. **Massnahmen** bei Zielverfehlung: Eingriffsmöglichkeiten, sofern das Mobilitätskonzept nachgebessert werden muss.

Massnahmen

Mit den Massnahmen des Mobilitätskonzeptes sollen die Verkehrsteilnehmenden zu einem nachhaltigen Verkehrsverhalten motiviert werden. Das Ziel ist ein bewussterer Umgang mit dem Verkehr.

- Informationen über alle Mobilitätsformen, wie zum Beispiel Infostelen für den ÖV
- Lenkungsmassnahmen (Anreize und Zwang), um vermehrt die umweltfreundlichen Verkehrsmittel zu benutzen, wie Car-Sharing, Serviceleistungen für Velo, Mobilitätsangebot für ÖV (z.B. Abonnement im Mietzins enthalten), Verzichtserklärung Auto im Mietvertrag usw.

Monitoring

Im Monitoring werden die Nutzung der Parkfelder und die Ein- und Ausfahrten der Anlagen überprüft. Im Rahmen des Monitorings berichtet die Grundeigentümerschaft der Baubehörde der Stadt Winterthur jährlich mindestens über die nachstehenden Angaben:

- Bewirtschaftung der Parkplätze (Vermietung und Mietzinsen, Gebühren usw.)
- Belegungsgrad der Parkieranlagen
- Ein- und Ausfahrtszahlen bei Parkieranlagen (pro Stunde)
- Aktivitäten bezüglich Information
- Auslastung Car-Sharing

Die Baubehörde prüft und bewilligt das Monitoring. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerin. Die Baubehörde kann eine Ausdehnung der Periodizität der Berichterstattung erlauben.

Massnahmen bei Zielverfehlung

Wird im Monitoring erkannt, dass sich eine anhaltende über dem vorhandenen Abstellplatzangebot liegende Nachfrage zeigt, kann die Baubehörde nach Anhörung der Grundeigentümerschaft bedarfsgerecht beispielsweise die folgenden Massnahmen anordnen:

- Erhöhung der Parkgebühren
- Verbesserung der Information und Anreize zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs
- Einführung einer Ausfahrtsdosierung bei den Parkieranlagen resp. restriktivere Ausfahrtsdosierung

Fahrtenmodell

vgl. auch Leitfaden Fahrtenmodell
(Tiefbauamt der Stadt Zürich,
Januar 2007)

Ziel des Fahrtenmodells ist eine wirtschaftlich, umweltmässig und verkehrsplanerisch optimale Nutzung von Parkplätzen. Mit dem Fahrtenmodell wird das Verkehrsaufkommen gesteuert, indem festgelegt wird, wie viele Autofahrten (Zu- und Wegfahrten) ein Areal maximal auslösen darf. Die Verknüpfung mit der zulässigen Anzahl Auto-Abstellplätzen ist gegeben, da diese die Basis zur Berechnung der zulässigen Fahrtenzahl bildet. Die Anzahl und Nutzung der Parkplätze ist nicht vorgeschrieben. Das Fahrtenmodell ermöglicht somit Flexibilität bei der Parkplatzbewirtschaftung innerhalb eines vorgegebenen Fahrtenplafonds (Fahrtenlimite).

Die Fahrtenzahl errechnet sich aus drei Faktoren:

- der Anzahl bewilligungsfähiger Parkplätze
- dem nutzungsspezifischen Verkehrspotenzial (SVP) der einzelnen Parkplätze, die aus Erfahrungswerten und Forschungen abgeleitet werden.
- den vorhandenen Strassenkapazitäten und den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird das Fahrtenkontingent festgelegt. Dem Fortschritt der Umnutzung entsprechend, kann das Fahrtenkontingent etappenweise in Form von Teilplafonds in Anspruch genommen werden.

Abschätzung Fahrtenzahl

Da die Nutzung noch nicht definiert ist, kann die Anzahl Fahrten bei der Ausschöpfung der möglichen 350 Parkplätze nur grob abgeschätzt werden. Bei einem spezifischen Verkehrspotenzial von 3.5 bis 4.6 Fahrten pro Tag und Parkplatz sind rund 1'200 bis 1'600 Fahrten pro Tag zu erwarten.

Das Fahrtenmodell ist durch eine Organisation sicherzustellen. Betriebssysteme und Fahrtenzahlen sind durch eine unabhängige Stelle zu prüfen. Bei einer Überschreitung der Fahrtenlimite müssen die Grundeigentümerinnen Korrekturmassnahmen umzusetzen. In Frage kommen sowohl betriebliche als auch bauliche Massnahmen zur Eingrenzung des Verkehrsvolumens. In letzter Konsequenz ist eine Abgabe zu entrichten.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird das Fahrtenkontingent festgelegt. Dem Fortschritt der Umnutzung entsprechend, kann das Fahrtenkontingent etappenweise in Form von Teilplafonds in Anspruch genommen werden.

Wissens-Transfer

Die Abteilung Raum- und Verkehrsplanung (Amt für Städtebau) setzt sich dafür ein, dass die Grundeigentümerin bei der Kontrolle der Parkraumbewirtschaftung auf das Wissen der Stadtpolizei zurückgreifen kann.

4.10 Versorgung und Entsorgung (Art. 10)

Werkleitungen

Die Werkleitungen sind grösstenteils bestehend und werden spezifisch erneuert und ergänzt. Die Werkleitungsführung und die Freiraumgestaltung sowie die unterirdischen Gebäudeteile (Tiefgaragen) werden im Rahmen der Projektierung aufeinander abgestimmt.

Entwässerung

Das Areal wird gemäss GEP im Mischsystem entwässert. In der Strasse „Zur Kesselschmiede“ und der Tössfeldstrasse sind Abwasserleitungen vorhanden. Das Abwasser gelangt über einen arealinternen Kanal gesammelt in die öffentliche Leitung in der Tössfeldstrasse. Die Gebäude entlang der „Zur Kesselschmiede“ werden über einen Sammelkanal in die Leitung in der Jägerstrasse entwässert. Südlich des Gebäudes 180 führt eine Leitung (Entwässerung SBB-Areal) quer durch das Areal. Der hydraulische und bauliche Zustand sowie die Dichtheit der öffentlichen und privaten Kanäle sind nicht bekannt.

Heutige Leitungen



Entwässerungskonzept

Grundlage bildet eine Prüfung der bestehenden Kanäle bezüglich des hydraulischen und baulichen Zustands (u.a. Dichtheit). Das Entwässerungskonzept hat die Nutzung und Entwässerung der Dach-, Platz- und Strassenflächen inkl. Abwasserentsorgung bzw. -vorbehandlung aufzuzeigen. Basis bildet dabei das GEP 2003.

Das Entwässerungskonzept ist der Stadtentwässerung Winterthur innert 2 Jahren nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes zur Bewilligung zu unterbreiten.

Umsetzung

Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes erfolgt schrittweise. Im Rahmen der einzelnen Baubewilligungen für Umbauten von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei Ersatz- und Neubauten werden die Massnahmen im Einzelfall durch die Stadtentwässerung bestimmt.

Wärmeversorgung

Um die Effizienz des öffentlichen Wärmeverbundes zu gewährleisten, besteht eine Anschlusspflicht. Solange der bestehende Wärmeverbund mit fossilen Energieträgern betrieben wird, sind dezentrale Ergänzungen mit thermischen Solaranlagen zulässig. Solche thermischen Anlagen sind der Bewilligungspflicht unterstellt.

Stromerzeugung

Um auf dem Areal einen Beitrag zu einer ökologisch nachhaltigen Energieversorgung zu liefern, ist das Errichten von Fotovoltaischen Anlagen zulässig. Fotovoltaische Anlagen können unabhängig von Standort des Gebäudes gemäss den technischen Vorbehalten der Sicherheitsanforderungen des Stadtwerks erstellt werden.

4.11 Umwelt (Art. 11)

Energie

Der Gestaltungsplan verlangt gemäss der Praxis der Stadt verschärfte Energievorschriften. Die Verschärfung wird anhand der im Minergie®-P-Standard gestellten Anforderungen definiert. Es gilt die jeweils gültige Ausgabe. Damit wird ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet. Die Wärme des Wärmeverbunds gilt im Zusammenhang als CO₂-neutral. Aufgrund des Betriebes des Wärmeverbundes mit nicht erneuerbarer Energie, kann keine Zertifizierung erreicht werden.

Lärmschutz

Im Lärmgutachten des Büros Mühlebach vom 22.11.2007 wird die Lärmsituation dargelegt.

Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass an Orten mit Überschreitung des Immissionsgrenzwertes keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume erstellt werden dürfen. Um möglichst gute Wohnsituation zu erzielen, werden teilweise erhöhte Anforderung (IGW ES II) die über das gesetzliche Minimum hinausgehen festgelegt.

Auf den örtlichen Ausschluss von Wohnen wird verzichtet, da mit den entsprechenden Massnahmen (z.B. lärmabgewandte Lüftung durch schmale Wohnungsgrundrisse ermöglichen) die Vorschriften der Lärmschutzverordnung erfüllt werden können. Die genauen Massnahmen können erst aufgrund der konkreten Projekte im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden. Zudem ist entlang der Bahnlinie eine geschlossene Überbauung Pflicht. Eine geschlossene Überbauung bedeutet eine durchgehende Fassade im Bereich der Mantellinie und die Gebäudehöhe muss so gewählt werden, dass eine namhafte Lärmreduktion im Arealinnern resultiert. Damit wird vermieden, dass übermässiger Lärm ins Innere des Areals dringt.

Dort wo der Lärmschutz nicht durch Bauten erfolgt, ist ein baulicher Lärmschutz zu erstellen. Die Erhaltung der Sichtbezüge zum Gleisfeld ist ein zentrales Anliegen aus der Testplanung. Gemäss Richtprojekt wurde der Lärmproblematik mit der Massnahme der Orangerie begegnet.

Altlasten

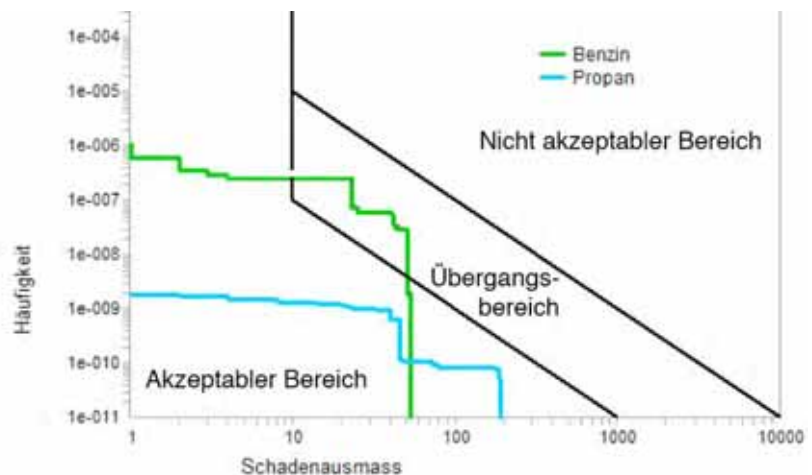
Das Areal ist im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Es liegen detaillierte Altlastenuntersuchungen vor. Das Grundwasser wird seit 1990 überwacht. Im Zusammenhang mit Um- und Neubauten oder definitiven Umnutzungen sind im Rahmen der Bewilligungsverfahren die gemäss AWEL notwendigen Berichte und Konzepte bereitzustellen.

Störfallvorsorge

Das Ziel der Störfallvorsorge besteht darin, die von den Anlagen und Transportachsen ausgehenden Risiken für die Umgebung mit verhältnismässigen Massnahmen zu vermindern.

Mit dem Inkrafttreten der Störfallverordnung (StFV) am 1. April 1991 wurden die methodischen Hilfsmittel für eine einheitliche Risikobewertung bereitgestellt. Das Areal Lagerplatz liegt im 50 Meter Bereich im so genannten Übergangsbereich. Gestützt auf Art. 3 RPG und Art. 3 RPV (u.a. Schutz von Wohngebieten vor lästigen Einwirkungen) ist eine Interessenabwägung zwischen den divergierenden Zielsetzungen vorzunehmen.

Wahrscheinlichkeit/Ausmass-
Diagramm (AWEL 2011)



Mit den Massnahmen soll das Ausmass der infolge eines Störfalls entstehenden Einwirkungen auf die Bevölkerung zu minimiert werden. Die geeigneten Massnahmen hängen stark von der jeweiligen konkreten Situation ab, weshalb die aufgezählten möglichen Massnahmen nicht im Sinne einer Rangordnung zu verstehen sind. Zu prüfen sind insbesondere folgende Massnahmen:

- Vermeidung von Nutzungen für Personengruppen und Aktivitäten ohne hinreichende Möglichkeiten für Selbst- und Fremdrettung
- Schaffung von kurzen und von den Gleisen abgewandten Fluchtwegen
- Platzierung der Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten möglichst bahnabgewandt und möglichst hoch über dem Boden
- Ausbildung des unmittelbar neben den Gleisen verlaufende Landstreifen zur Verminderung der Ausbreitung bzw. zur Zurückhaltung des Gefahrgutes
- Vermeidung von Gebäudeöffnungen wie Tiefgarageneinfahrten, Kanälen und dergleichen
- Verstärkung der Fassaden gegen die Bahnlinie hin

Aufgrund der innerstädtischen Lage (raumplanerisch erwünschte Verdichtung an den zentralen Orten mit Mischnutzung) und der denkmalpflegerischen Ziele fallen verschiedene Massnahmen ausser Betracht, unter anderen die Platzierung der Gebäude möglichst weit vom Gleise weg, die bahnseitige Anordnung von sekundären Nutzungen, wie z. B. Neben-, Technik-, oder Lagerräume, und Parkhäuser sowie die Minimierung der Fassadenöffnungen zur Bahnlinie hin.

Übergangslösungen

4.12 Etappierung (Art. 12)

Die Umnutzung des Areals wird in Abhängigkeit des jeweiligen Flächenbedarfs in Etappen erfolgen. Die schrittweise Entwicklung ist mit Übergangslösungen zu unterstützen. Mögliche Ansätze und Lösungen für heikle Bereiche wurden im städtebaulichen Konzept dargelegt. Die qualitativen und quantitativen Regelungen sind sinngemäss einzuhalten.

5. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Städtebau

Es wird sichergestellt, dass städtebaulich hochstehende Lösungen realisiert werden können unter gleichzeitiger Erlebbarkeit der industriellen Tradition des Areals Lagerplatz.

Nutzung

Es werden die Voraussetzungen geschaffen, damit sich eine urbane Mischnutzung mit der entsprechenden Nutzungsverteilung entwickeln kann.

Freiraum

Mit dem Freiraumkonzept wird ein tragfähiges Grundgerüst für die Gestaltung attraktiver Aussenräume geschaffen.

Erschliessung

Die Erschliessungsflächen werden minimal gehalten. Das Verkehrskonzept unterstützt das Regime der Koexistenz (Mischflächen MIV / Langsamverkehr).

Umwelt

Die hohe bauliche Dichte an dieser sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage und der höhere Energiestandard leistet einen Beitrag zur Verminderung der Umweltbelastung.

Die Nutzungen werden so angeordnet, dass die Lärmwerte entlang des Bahntrassees eingehalten werden können.

Stadtentwicklung

Es werden die baurechtlichen Grundvoraussetzungen zur Umnutzung eines der Schlüsselareale in der Stadtmitte von Winterthur geschaffen. Damit wird der schrittweise Umnutzungsprozess unterstützt, von welchem wichtige wirtschaftliche Impulse ausgehen.



SULZERAREAL Stadtmitte

Revision Bau- und Zonenordnung

Rot = Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BZO

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

1. Zonenordnung

I. Zonen

Art. 1, 1.c) Zonen	1. Bauzonen	
	c) Zentrumszonen (örtlich mit Gestaltungsplanpflicht)	
	Zentrumszonen	Z3
		Z4
		Z5
		Z6
		Z7

3. Vorschriften für die Zentrumszonen

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 46 Grundmasse	Es gelten folgende					
	Grundmasse:	Z3	Z4	Z5	Z6	Z7
	a) Vollgeschosse:	3	4	5	6	7
	b) Dachgeschosse:					
	- unter Schrägdächern	2	2	1	2	2
	- über Flachdächern	1	1	1	1	1
	c) Anrechenbare					
	Untergeschosse:	1	1	1	1	1
	d) Freiflächenziffer:	20%	-	-	-	-
	e) Ausnutzungsziffer:	-	-	200%	-	250%

III. Spezielle Vorschriften für das Sulzerareal Stadtmitte

Art. 50 Zonenzweck	-	Schaffung eines neuen , städtebaulich und architektonisch gut gestalteten, in sich funktionsfähigen Stadtteils unter Beachtung der Aspekte der Sicherheit und einer guten Mischung der einzelnen Nutzungsarten mit Schwergewicht auf der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor
	-	Sicherstellung eines substantiellen Regelung des Wohnanteils (Minimum und/oder Maximum)
	-	Erhaltung der städtebaulichen Struktur und der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz

Art. 51 Gestaltungsplanpflicht 1. Grundsatz 2. Ausnahmen	¹ Die Überbauung des Areales hat in Etappen aufgrund von Gestaltungsplänen zu erfolgen. Für den Bereich Lagerplatz ist ein öffentlicher Gestaltungsplan oder private Gestaltungspläne mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates zu erstellen. ² Die Umnutzung von Schutzobjekten unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen ist von der vorgängigen Gestaltungsplanpflicht ausgenommen. Solcherart umgenutzte Bauten sind in spätere Gestaltungspläne zu integrieren.
Art. 53 Grundmasse / Besondere Nutzungen	¹ Für die Gestaltungspläne gelten folgende Grundmasse und Nutzungsvorschriften: a) Ausnützungsziffer 250% Verschiebungen Ausnützung In den einzelnen Bereichen gemäss Ergänzungsplan darf die Ausnützungsziffer von 250% nicht überschritten werden. In den im Ergänzungsplan bezeichneten Bereichen 1-3 sind Verschiebungen der Ausnützung zwischen einzelnen Gestaltungsplänen innerhalb eines Bereichs und zwischen anstossenden Bereichen sind zulässig. b) Wohnanteil Für den Wohnanteil in den Bereichen werden folgende Werte festgelegt: Der Wohnanteil in den einzelnen Bereichen richtet sich nach dem Ergänzungsplan: - Bereich 1 min. 15% - Bereich 2 min. 20% - Bereich 3 min. 25% - Bereich Areal Lagerplatz max. 35% c) Publikumsorientierte Nutzungen min. 10% (mit Ausnahme von Bereich 4 gemäss Ergänzungsplan). d) Hochhäuser Hochhäuser sind generell zulässig. e) Erschliessung Die Erschliessung hat ressourcensparend und mit Rücksicht auf die Strassenkapazitäten zu erfolgen. Es sind Mobilitätskonzepte zu erarbeiten. ² Die publikumsorientierten Nutzungen sind im Rahmen der Überbauung der einzelnen Bereiche zu realisieren. Verschiebungen zwischen anstossenden Bereichen sind zulässig.

³ ~~Erfasst ein Gestaltungsplan nicht einen ganzen Bereich, ist der konkrete Wohnanteil unter Berücksichtigung der Immissionssituation und der Nutzungsmöglichkeiten des vom Gestaltungsplan nicht erfassten Teilbereichs festzulegen. Die Realisierung der Wohnanteile ist in den Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.~~

⁴ Der Stadtrat kann den im Rahmen eines Bereiches zu realisierenden Wohnanteil angemessen reduzieren **oder erhöhen**, wenn überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.



Areal Lagerplatz Winterthur

Revision Zonenplan

Antrag Grosser Gemeinderat

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Boesch Architekten GmbH

M. & E. Boesch Architekten ETH SIA BSA
Fröbelstrasse 10 CH-8032 Zürich

Telefon 044 383 66 76

Fax 044 380 79 29

mail@boesch-architekten.ch

Suter • von Känel • Wild • AG

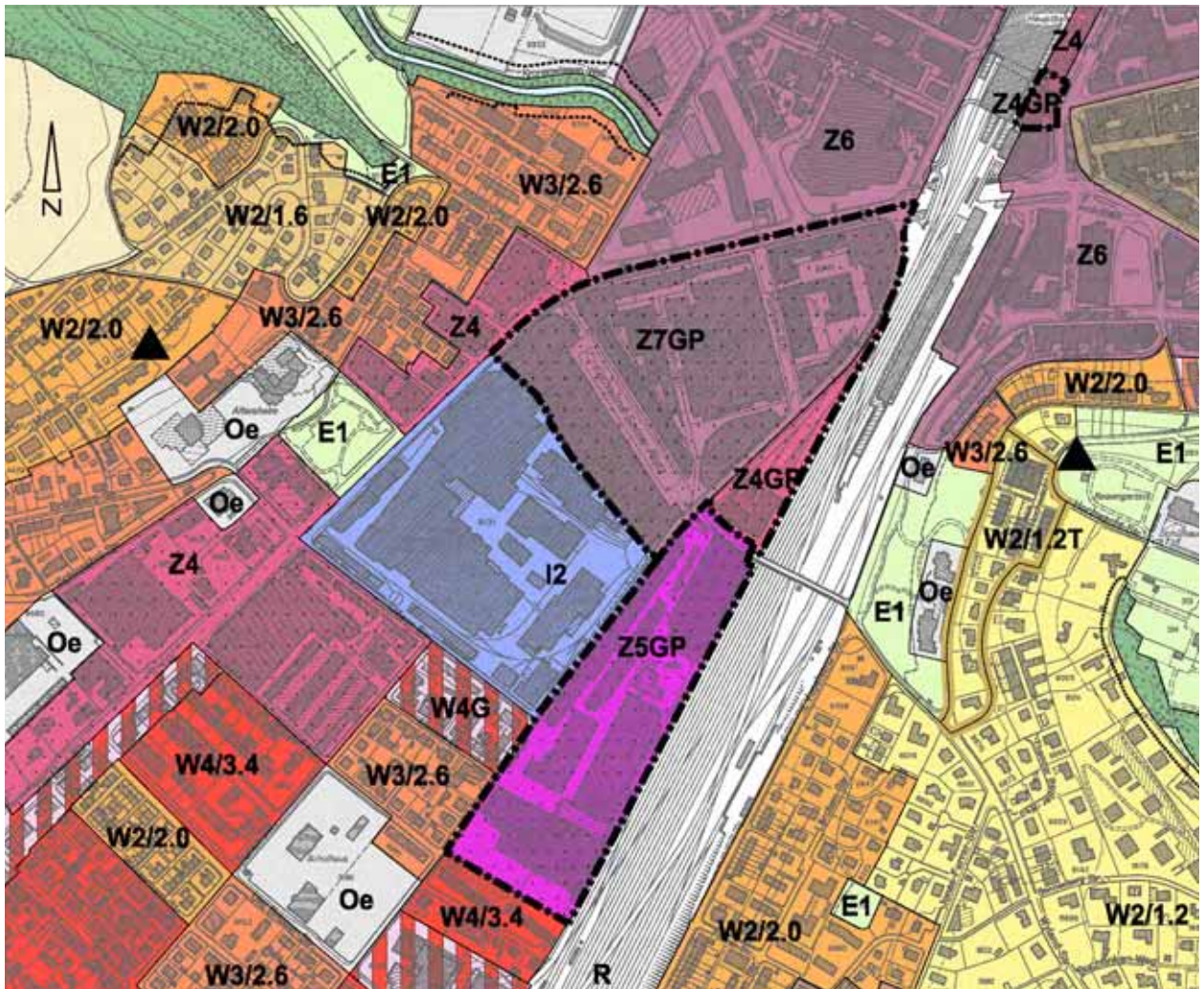
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

34083 – 10.10.2008





Areal Lagerplatz Winterthur

Revision Ergänzungsplan Sulzerareal Stadtmitte

Antrag Grosser Gemeinderat

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Boesch Architekten GmbH

M. & E. Boesch Architekten ETH SIA BSA
Fröbelstrasse 10 CH-8032 Zürich

Telefon 044 383 66 76

Fax 044 380 79 29

mail@boesch-architekten.ch

Suter • von Känel • Wild • AG

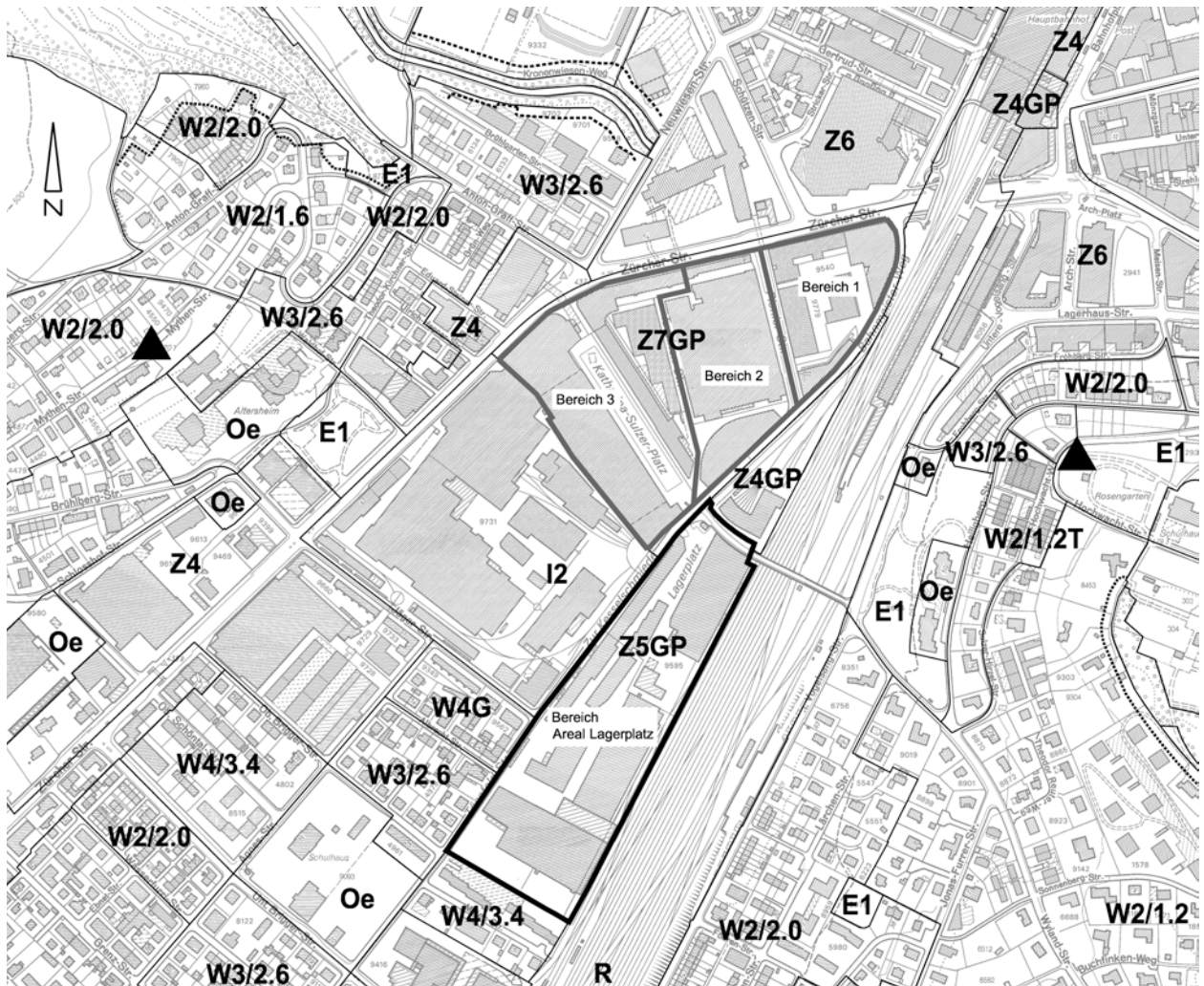
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

34083 – 10.10.2008





Areal Lagerplatz Winterthur

Revision Ergänzungsplan mit den Festlegungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV

Antrag Grosser Gemeinderat

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Boesch Architekten GmbH

M. & E. Boesch Architekten ETH SIA BSA
Fröbelstrasse 10 CH-8032 Zürich

Telefon 044 383 66 76

Fax 044 380 79 29

mail@boesch-architekten.ch

Suter • von Känel • Wild • AG

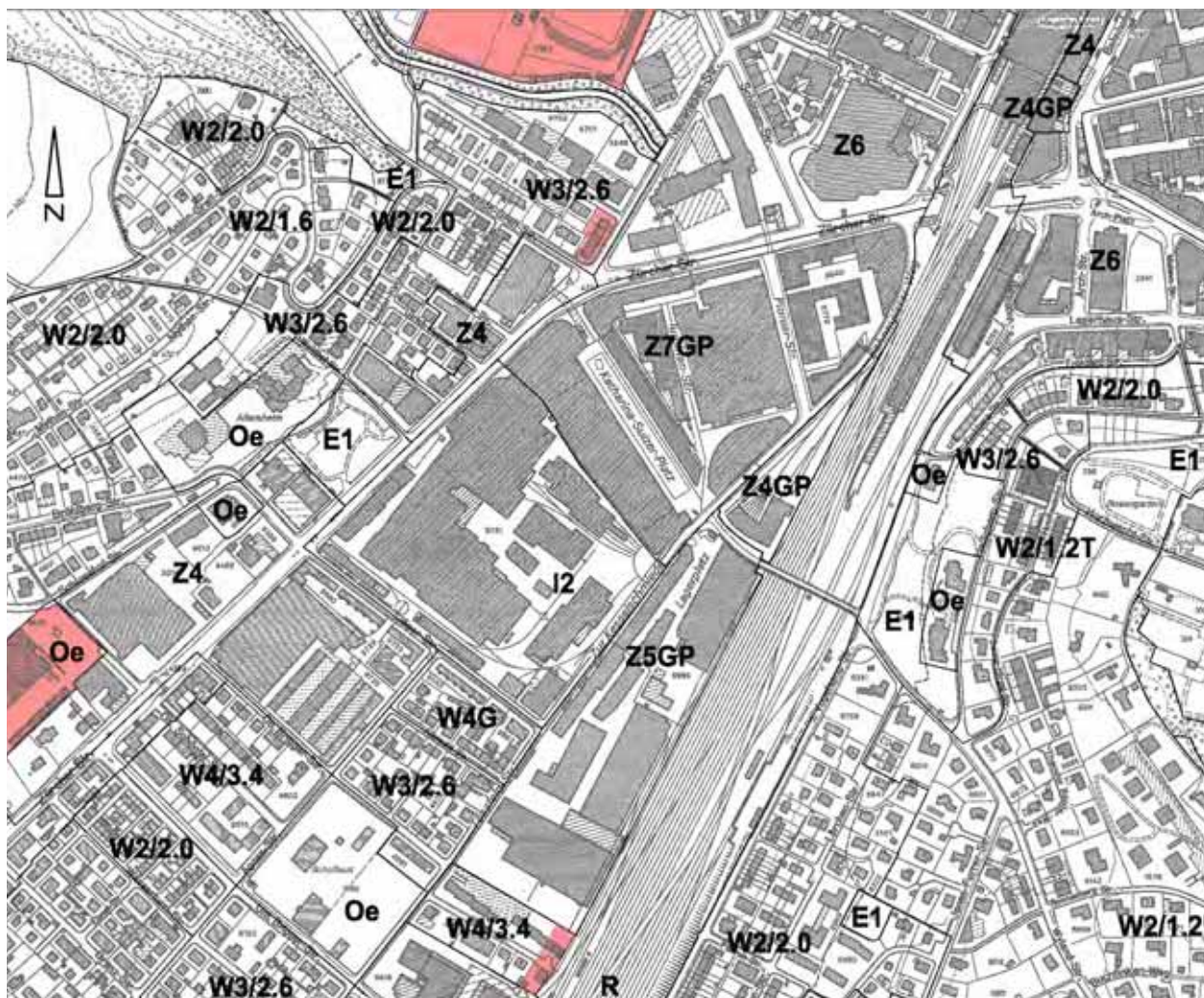
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

34083 – 10.10.2008



Empfindlichkeits-
stufen gem. LSV

Zentrumszonen

Z5

Zentrumszone 5

ES III

Öffentlicher Gestaltungsplan
Areal Lagerplatz

Bestimmungen

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

1. Zweck

Der Gestaltungsplan "Areal Lagerplatz" bezweckt

- die Sicherstellung der Überbauung nach den in Art. 50ff BO (Grundordnung für das Sulzer-Areal Stadtmitte) festgelegten Grundsätzen;
- die Gewährleistung eines attraktiven Freiraums;
- die Festlegung der Erschliessung (Mobilität/Verkehr, Versorgung und Entsorgung).

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

1. Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Bauvorschriften 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

Silhouette

1. Zum Gleiskörper hin hat die Silhouette in der Höhe gestaffelt in Erscheinung zu treten (gemäss öffentlich-rechtlichem Vertrag über die bauliche Weiterentwicklung des Sulzer-Areals Stadtmitte vom 16. September 2003).

Bestehende Gebäude

2. Gebäude die erhalten oder weitergenutzt werden und sich mit den Baufeldern des Gestaltungsplans nicht decken, können saniert, umgebaut und erweitert sowie im Rahmen der zonengemässen Nutzweise umgenutzt werden. Massvolle Erweiterungen ausserhalb der Mantellinien sind zulässig.

5. Neu- und Umbauten

Mantellinien und Gebäudehöhen

1. Neu- und Umbauten sind im Rahmen der Mantellinien und der festgelegten Gebäudehöhen zulässig. Die Mantellinien dürfen mit einzelnen technisch bedingten Aufbauten und nicht witterungsgeschützten Aussentritten durchstossen werden. Zwischen Gebäuden im Baufeld 2 und Baufeld 5 ist ein minimaler Abstand von 7 Metern einzuhalten. Im bezeichneten Bereich darf die bestehende Halle aufgestockt werden, wobei Art. 5.3 vorbehalten bleibt.

Geschosszahlen

2. Die Geschosszahl ist innerhalb der Mantellinien frei. Beschränkungen der Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien sind zu beachten (§ 278 f. PBG).

Hochhäuser

3. Hochhäuser sind in den bezeichneten Bereichen zulässig. Zur Sicherstellung der Qualität der Hochhäuser sind internationale Konkurrenzverfahren, nach den allgemein anerkannten Regeln, durchzuführen.

Gebäude ausserhalb der Baufelder

4. Zusätzliche pavillonartige, eingeschossige Hauptgebäude und offene Hallen, die der Belebung des Areals dienen, und Nebengebäude dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Die überbaute Fläche darf insgesamt maximal 1'500 m² ausserhalb der Baufelder beanspruchen. Die bestehenden offenen Hallen der Gebäude 142 und 192 sind nicht anzurechnen.
5. Innerhalb des Areals darf ein Parkhaus mit einer Grundfläche von maximal 500 m² überbaute Fläche und einer maximalen Gebäudehöhe bis zur Kote 461.50 m ü. M. errichtet und betrieben werden. Die überbaute Fläche des Parkhauses ist der überbauten Fläche gemäss Art. 5.4 anzurechnen. Das Parkhaus hat sich gut in den Aussenraum und die Bebauungsstruktur einzufügen. Es ist so zu platzieren, dass es optimal erschlossen werden kann und die Platzbildung gewährleistet bleibt.
6. Das Parkhaus ist spätestens bis ein Jahr nach Betriebsaufnahme zurückzubauen.

Unterirdische Gebäude

7. Für unter dem gewachsenen Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile sind die Baufeldbegrenzungen nicht massgebend. In den bezeichneten Platzbereichen und in den Werkleitungskorridoren sind unter dem gestalteten Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile unzulässig. Zulässig ist eine unterirdische Verbindung zwischen Tiefgaragen unter dem Platz "Lagerplatz". Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen müssen in die Gebäude integriert werden.

6. Nutzung

Anrechenbare Geschossflächen

1. Anrechenbare Geschossflächen sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume sowie gewerblich genutzte Lagerflächen samt inneren Trennwänden.

Gesamtnutzfläche

2. Es sind maximal folgende anrechenbaren Geschossflächen zulässig:

Baufeld	anrechenbare Geschossflächen
1	26'600 m ²
2	21'600 m ²
3	7'000 m ²
4	15'000 m ²
5	22'500 m ²
Total	max. 92'700 m ²

Nutzungstransfers

3. Die anrechenbaren Geschossflächen dürfen zwischen den Baufeldern verschoben werden, die Gesamtfläche von 92'700 m² darf dabei jedoch nicht überschritten werden. Durch Nutzungstransfers darf die zulässige Geschossfläche eines Baufeldes um maximal 10% erhöht werden. Diese Beschränkung entfällt, wenn in einem Baufeld Hochhäuser entstehen. Im Baufeld 5 darf die Geschossfläche nicht durch Nutzungstransfers erhöht werden.

Besondere Nutzungen

4. Der maximale Wohnanteil beträgt 35%.
5. Die publikumsorientierten Nutzungen sind in der Regel in den Erdgeschossen anzuordnen.

7. Umgebung

Freiräume

1. Die Freiräume sind wichtige identifikationsstiftende Elemente. Sie müssen eine gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen, insbesondere des Fuss- und Radverkehrs, gerecht werden.

Plätze

2. In den Baufeldern 3 und/oder 4 ist ein Platz "Lagerplatz" von min. 1'500 m² zu schaffen. Dieser muss die gesamte Baufeldtiefe umfassen. Der Durchblick von der internen Erschliessungsachse zum Gleisfeld muss gewährleistet sein.

- | | |
|---------------|--|
| Innenhof | 3. Der bezeichnete Bereich östlich des Baufeldes 1 "Forum" ist als verkehrsfreier Platz, ausgenommen Notzufahrt und Anlieferung, herzurichten. Eine Platzüberdachung ist zulässig. Die Kranbahn ist zu erhalten. |
| | 4. Die Plätze sind nutzungsoffen zu gestalten. Die Anordnung von mobilen Velo-Abstellplätzen ist zulässig. |
| | 5. Sofern im Baufeld 2 ein Ersatzneubau mit Wohnnutzung erfolgt, ist ein begrünter Innenhof von min. 3'000 m ² zu erstellen. |
| Dachbegrünung | 6. Flachdächer oder flach geneigte Steildächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder der Nutzung der Sonnenenergie dienen. |

8. Gestaltung

- | | |
|---------------|---|
| Anforderungen | Die Überbauung hat den Anforderungen gemäss § 71 PBG zu entsprechen. Bauten haben sich am industriellen Charakter zu orientieren. |
|---------------|---|

9. Verkehrserschliessung

- | | |
|------------------------|--|
| Fuss- und Radwege | 1. Die arealinternen Erschliessungsstiche und die Verbindung über den Platz "Forum" zur Tössfeldstrasse sind als öffentlich zugängliche Fuss- und Radwegverbindungen anzulegen. |
| Velo-Abstellplätze | 2. Für die Bemessung der minimalen Anzahl Velo-Abstellplätze ist die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich vom Oktober 1997 massgebend. Für Beschäftigte und Bewohner sind die Velo-Abstellplätze bei Neubauten und Ersatzbauten in den Gebäuden, in der Regel im Erdgeschoss, anzuordnen. Abstellplätze im Freiraum sind gedeckt und mit Abschiessvorrichtungen zu errichten. Sie sind nahe der Gebäudezugänge anzuordnen und müssen sich in das Freiraumkonzept integrieren. |
| Erschliessungsstrassen | 3. Das Areal ist über den Strassenbügel Pionierstrasse - Zur Kesselschmiede - Jägerstrasse sowie über die Tössfeldstrasse erschlossen. |

Arealinterne Erschliessung

4. Die Erschliessung des Areals für den Privatverkehr (MIV) hat über die im Situationsplan schematisch dargestellten Erschliessungsstiche mit den Anschlüssen an die Strasse "Zur Kesselschmiede" zu erfolgen. Die Breite beträgt mindestens 6 Meter. Die Zu- und Wegfahrt zum und vom Bau-
feld 1 über die Tössfeldstrasse ist zulässig. Die Erschliessung des Bau-
feldes 4 kann wahlweise auch über das Grundstück Kat. Nr. 1/7990 mittels einer Unterquerung der Wylandstrasse erfolgen.

Motorrad-Abstellplätze

5. Für Motorräder sind ausreichend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl darf 10% der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.

Auto-Abstellplätze

6. Der Grenzbedarf der Abstellplätze berechnet sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich vom Oktober 1997.
7. Bis zur Erreichung von 200 Parkplätzen, dürfen maximal die Minimalwerte (minimaler Pflichtbedarf) der für die zum Zeitpunkt der Erstellung der Parkplätze geltenden Güteklasse erstellt werden. Übersteigt die Parkplatzzahl 200 dürfen maximal die Hälfte der Minimalwerte erstellt werden. Massgebend für die Berechnung in diesem Fall ist die Gesamtzahl der Abstellplätze, minimal sind jedoch 200 Abstellplätze zulässig.
8. Im Gestaltungsplanbereich dürfen gesamthaft maximal 350 Abstellplätze erstellt werden.
9. Auf dem Areal sind genügend Parkplätze für das Car-Sharing zur Verfügung zu stellen.
10. Der Zeitpunkt der Errichtung und die Dimensionierung von neuen unterirdischen Parkieranlagen sind freigestellt. In Betrieb genommen werden dürfen die neuen Auto-Abstellplätze aber nur in dem Umfang, wie parkplatzberechtigte Nutzungen realisiert sind. Mit der Bewilligung einer neuen Parkieranlage ist die Zahl der zulässigen Parkplätze für das gesamte Areal zu ermitteln und umzusetzen. Im gesamten Gestaltungsplanperimeter darf die jeweils zulässige Auto-Abstellplatzzahl um maximal 50 Plätze über- oder unterschritten werden, die Gesamtzahl von 350 Auto-Abstellplätzen darf jedoch nicht überschritten werden. Der Gebrauch von überzähligen neuen Parkplätzen zu Parkierungszwecken ist durch bauliche Massnahmen zu verhindern.
11. Neu erstellte Auto-Abstellplätze sind mit Ausnahme von einzelnen Abstellplätzen für Behinderte und Car-Sharing unterirdisch oder in Gebäuden als Sammelparkieranlagen anzuordnen.

- | | |
|--|---|
| | 12. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Parkierungsanlagen sind alle baulichen, technischen und organisatorischen Voraussetzungen für eine Ausfahrtsdosierung zu treffen. |
| Bewirtschaftung der Auto-Abstellplätze | 13. Im ganzen Geltungsbereich des Gestaltungsplans dürfen weder für Bewohner noch für Beschäftigte und Kunden unentgeltlich Auto-Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Für die Bewirtschaftung müssen mindestens kostendeckende und ortsübliche Ansätze festgelegt werden. |
| Mobilitätskonzept | 14. Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das mindestens die folgenden Inhalte umfasst: <ul style="list-style-type: none">• Ziele• Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage• Parkplatzbewirtschaftung• Information/Anreize zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs• Nachfragegerechtes Car-Sharing-Angebot• Monitoring• Massnahmen, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden |
| | 15. Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben, spätestens aber ein Jahr nach Rechtskraft des Gestaltungsplans, der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen. Bei wesentlichen Änderungen ist es anzupassen. |
| Fahrtenmodell | 16. Es kann ein Fahrtenmodell vereinbart und gesichert werden. Von den Bestimmungen zu den Auto-Abstellplätzen darf abgewichen werden, soweit mit der Fahrtenlimite gewährleistet ist, dass die Anforderungen einer nachhaltigen, energieeffizienten Erschliessung erfüllt bleiben und die Strassenkapazitäten nicht negativ beeinflusst werden. |

10. Versorgung und Entsorgung

- | | |
|-----------------|--|
| Werkleitungen | 1. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Winterthur unentgeltlich eingeräumt. |
| Wärmeversorgung | 2. Für beheizte Gebäude besteht eine Anschlusspflicht an den öffentlichen Wärmeverbund. Solange der bestehende Wärmeverbund mit fossilen Energieträgern betrieben wird, sind dezentrale Ergänzungen mit thermischen Solaranlagen zulässig. |

Stromerzeugung

3. Fotovoltaische Anlagen sind zulässig.

Entwässerung

4. Der Stadtentwässerung Winterthur ist spätestens bis 2 Jahre nach Rechtskraft dieses Gestaltungsplanes ein Entwässerungskonzept für das gesamte Areal einzureichen. Grundlage bildet das öffentliche Kanalnetz gemäss dem Entwässerungskonzept des GEP 2003. Bei den künftigen Bauvorhaben wird die Stadtentwässerung die komplette Erneuerung der dazugehörigen Liegenschaftenentwässerung und die Anpassung ans das Entwässerungskonzept verlangen. Ferner sind der hydraulische und bauliche Zustand sowie die Dichtheit der privaten Sammelkanäle zu überprüfen und gegebenenfalls die entsprechenden Massnahmen zu ergreifen (Ersatz, Sanierung).

11. Umwelt

Energie

1. Bei Neubauten sind mindestens die Anforderungen gemäss dem Standard Minergie®-P (aktuelle Ausgabe) zu erfüllen.
2. Bei bestehenden Gebäuden sowie Anbauten und Aufstockungen gelten die gesetzlichen Anforderungen. Die Etapierung der wärmedämmtechnischen Gebäudesanierung und Abweichungen davon sind abhängig von der Eingriffsintensität sowie Sanierungsart und sind jeweils gebäudespezifisch im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Lärmschutz

3. Gegen die Bahnlinie hin, ist eine geschlossene Überbauung oder ein durchgehender baulicher Lärmschutz (Kote Oberkante min. 442.00 m ü. m.) zwingend. Die Sichtbezüge gemäss Art. 7.2 müssen gewahrt bleiben.
4. In den Baufeldern 1, 2, 3 und 4 dürfen an der Fassade zur Bahnlinie hin keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume angeordnet werden. Bei den seitlichen Lüftungsfenstern und bei Attikageschossen sowie bei den restlichen relevanten Empfangspunkten sind die zusätzlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Fläche von lärmabgewandten Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.
5. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Bei Wohnungen sind bei mindestens einem lärmempfindlichen Wohnraum die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten.

Störfallvorsorge

6. Innerhalb eines Bereiches von 50 Meter ab der Gleisachse des arealnächsten Bahngleises sind bei Neubauten geeignete Massnahmen zur Störfallvorsorge umzusetzen, soweit diese wirtschaftlich und technisch verhältnismässig sind. Die Anforderungen gemäss Art. 8 sind zu erfüllen.

12. Etappierung

Übergangslösungen

1. Bei etappenweiser Umnutzung und Zwischennutzungen der einzelnen Baufelder kann der Stadtrat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.
2. Das Freiraumkonzept ist entsprechend dem Fortschritt der baulichen Umnutzung umzusetzen, wobei dem Freiraum und dem Abbau der oberirdischen Abstellplätze gegenüber der baulichen Umnutzung eine Vorrangstellung zukommt. Die gemäss Berechnung nach Art. 9.6 überzähligen, bestehenden Abstellplätze sind ebenfalls etappenweise aufzuheben.

13. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan "Areal Lagerplatz" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Gestaltungsplan Areal Lagerplatz

Auftraggeber

STIFTUNG ABENDROT



Stiftung Abendrot

Begleitung

- Barbara Buser, Stiftung Abendrot
- Michael Hauser, Stadtbaumeister Winterthur
- Eric Honegger, Stiftung Abendrot
- Klara Kläusler, Stiftung Abendrot
- Dr. Fridolin Störi, Leiter Baupolizeiamt
- Mark Würth, Leiter Stadtentwicklung

Bearbeitung

- Stadt Winterthur:
Reto Bieli, Amt für Städtebau
Rafael Noesberger, Amt für Städtebau
- Boesch Architekten, Zürich:
Elisabeth Boesch, Martin Boesch, Nils Krämer, Johanna Hofmeister
- Suter • von Känel • Wild • AG:
Reto Wild

Grundlagen

- Rahmenplan Areal Lagerplatz Winterthur
- Vorschlag von Boesch Architekten aus der Testplanung Areal Lagerplatz
- Vertiefung des Testplanungsergebnis
- Gestaltungsplan öffentliche Auflage Januar 2008
- Nutzungskonzept Stiftung Abendrot 2010

A	Inhaltsübersicht	1
B	Vorwort	3
1	Bebauungskonzept	
1A	Bebauungskonzept	4
1B	Aussenraumfigur	6
1C	Gasse (Baufeld 5)	8
1D	Bauten entlang der Geleise (Baufelder 2, 3, 4)	10
1E	ZHAW im Bereich Halle 180 (Baufeld 1)	12
2	Freiraumkonzept	
2.1	Übersicht	14
2.2	Freiraumtypologien	16
3	Nutzungskonzept	18
4	Erschliessungskonzept	20

Vorwort

2007 veranstalteten die damaligen Eigentümer, die Sulzer Immobilien AG und die Schweizerische Post AG eine Testplanung mit 5 eingeladenen Planerteams, um Entwicklungsstrategien für das Areal Lagerplatz zu erhalten.

Gesucht war ein umfassendes Gesamtkonzept für das Areal Lagerplatz mit einer tragenden städtebaulichen Idee, einer vertretbaren baulichen Dichte, mit attraktiven Freiräumen, einer optimalen Nutzungsverteilung und angemessenem Wohnanteil, einer zweckmässigen Erschliessung und einer flexiblen Etappierung.

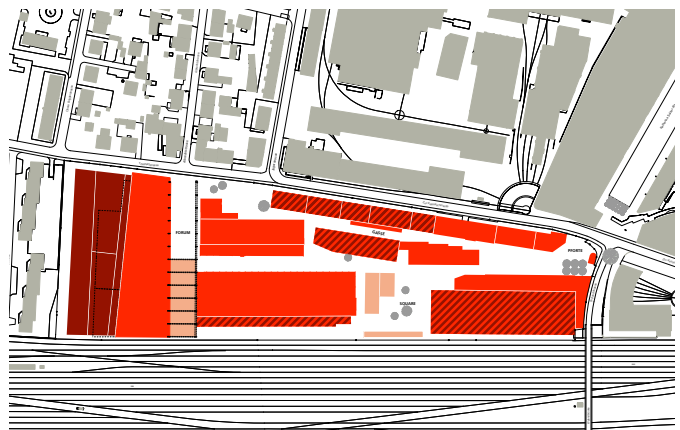
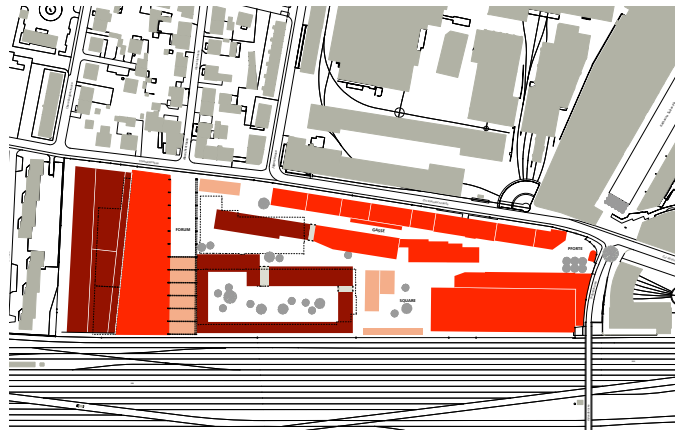
Zur Weiterbearbeitung ausgewählt wurde der städtebauliche Vorschlag von Boesch Architekten, Zürich. Im Anschluss an die Testplanung erfolgte die Vertiefung des Konzeptes, das dem im Januar 2008 öffentlich aufgelegten Gestaltungsplan zu Grunde gelegt wurde. Das Areal in attraktiver Zentrumsnähe und mit optimaler Anbindung an den Bahnhof ist prädestiniert für eine massvolle Verdichtung, die im Gestaltungsplan mit einer Gesamtausnützung von max. 200% vorgesehen ist.

2009 kaufte die Stiftung Abendrot das Areal. Sie strebt eine behutsame Weiterentwicklung an, mit der bestehende Mieterschaft und mit den bestehenden, industriell geprägten Bauten.

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht eine äusserst flexible Etappierung vor, bei der weder zwingende Erstinterventionen noch das Tempo der Umsetzung vorgegeben sind. Im Gegenteil, das Besondere des Konzepts liegt gerade darin, dass eine hohe stadträumliche Qualität des Areals zu jedem Zeitpunkt und mit jedem Entwicklungsschritt - und mag er noch so klein sein - gewährleistet ist. Dies wird sichergestellt durch das präzise ausgearbeitete Freiraumkonzept, dessen Umsetzung den baulichen Realisierungen vorangeht und durch das stark am Bestand orientierte Bebauungskonzept für Ergänzungs- und Neubauten.

Die in der Wegleitung dargestellten unterschiedlichen Bebauungsszenarien zeigen mögliche Zustände des Areals in einer näheren oder fernerer Zukunft auf. Die Anordnung ist weder chronologisch noch wertend. Allen Szenarien gemeinsam ist die Aufwertung und Bespielung des Freiraums.

1A Bebauungskonzept



-  Bestand
-  Aufstockungen
-  Neubauten
-  Kleinbauten, offene Hallen

Vom Industrieraum zum Stadtraum : eine Strategie

Die Strukturen, die auf dem Industrieareal Lagerplatz vorhanden sind, werden der künftigen Entwicklung zu Grunde gelegt. Dabei geht es sowohl um die bestehenden Gebäude und Anlagen, als auch um Regeln, die dem Areal teilweise offensichtlich, teilweise versteckt, eingeschrieben sind. Diese Regeln steuern den künftigen Umgang mit diesem Ort über die Zeit.

Die städtebauliche Setzung, **aus dem Bestand heraus entwickelt**, erlaubt ein schrittweises Umsetzen und Voranschreiten im Transformationsprozess, der das Industrieareal Lagerplatz in ein Quartier für Arbeiten, Lernen, Sport, Ausgehen, Unterhalten und Wohnen verwandeln wird.

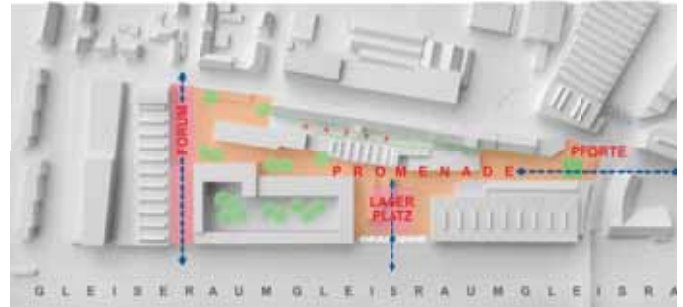
Klare städtebauliche Setzungen - klare und eindeutige Adressbildung - einfache Orientierung

Vier unterschiedliche Bereiche machen das Planungsgebiet Lagerplatz aus:

- A eine starke, eigenständige **Aussenraumfigur** mit Aufweitungen und angelagerten Plätzen, die das Areal Lagerplatz strukturiert und die Adressbildung unterstützt
- B die zur Tössfeldstrasse bzw. Zur Kesselschmiede parallelen Bauten, welche zusammen eine **Gasse** bilden (Baufeld 5)
- C die **Hallenbauten** unterschiedlicher Ausbildung **entlang der Geleise**, gegebenenfalls schrittweise ersetzt durch stattliche Hofbauten, welche durch ihre Volumen an die industriellen Vorgängerbauten erinnern (Baufelder 2, 3, 4)
- D der Komplex der **ZHAW im Bereich der Halle 180** (bzw. allfällige Ersatzbauten), der von den Bahngleisen zur Tössfeldstrasse spannt (Baufeld 1)

Bezüglich Freiraum und Bebauungsmuster haben die vier Bereiche ihre jeweils spezifischen Merkmale und Regeln. Für alle Baufelder sieht das Bauungskonzept im Falle von Ersatzbauten klar geschnittene Baukörper vor. Im öffentlichen Bereich soll eine ruhige Raumwirkung erzielt werden. Innenhöfe und rückwertige Gebäudeteile können freier gestaltet sein. Im Dachbereich ist eine ruhige und klare Silhouette mit minimierten Dachaufbauten anzustreben.

1B Aussenraumfigur



- Aussenraumfigur
- Platzräume, verkehrsfrei
- Vegetation
- Sichtachsen

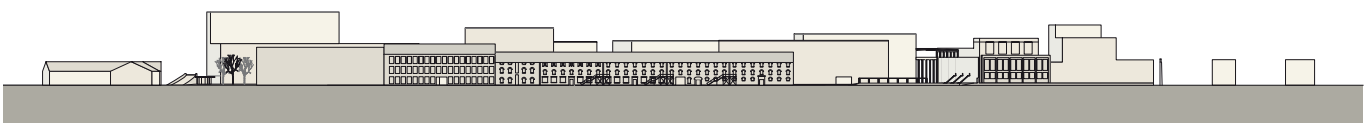
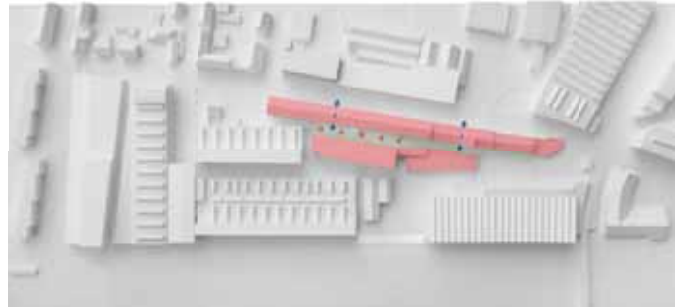
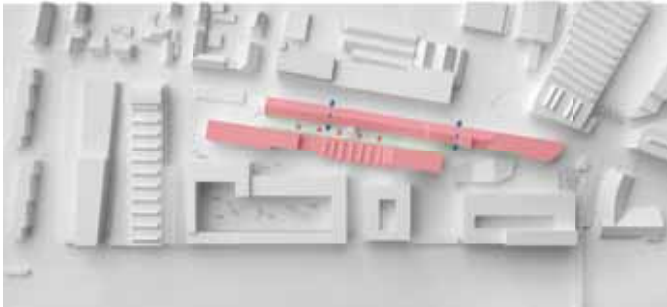
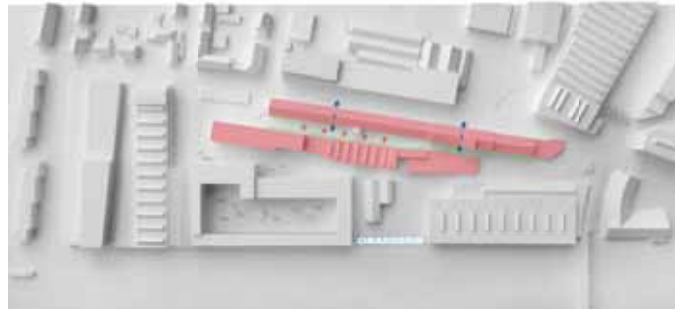
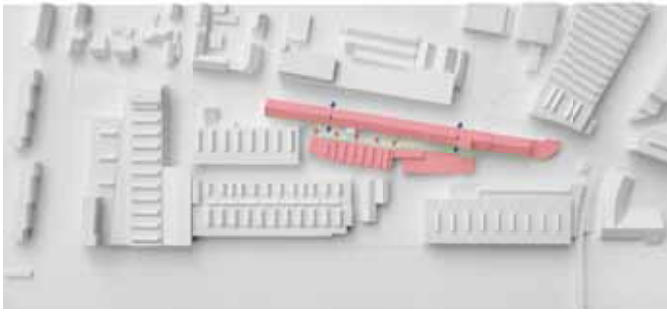
Die Aussenraumfigur als „Rückgrat“ der Bebauungsstruktur

Die starke, eigenständige Aussenraumfigur ist gewissermassen das „Rückgrat“ der Bebauungsstruktur. Sie ordnet das Areal und macht die Bereiche unterschiedlicher Prägung erst erlebbar. Mit ihren Aufweitungen und angelagerten Plätzen ist sie mehr als nur Erschliessung, lässt spannungsvolle Raumabfolgen mit vielfältigen Sichtbezügen entstehen. Neben niedrigen Bestandesbauten sollen pavillonartige Kleinbauten, an strategisch wichtigen Stellen plaziert, zur Belebung des Areals beitragen.

Die Aussenraumfigur, von Nord nach Süd : Pforte • Übergang • Lagerplatz • Promenade • Forum

- **Pforte**
Gegenüber dem Katharina Sulzer-Platz - und über die Strasse „Zur Kesselschmiede“ hinweg mit diesem im Dialog - befindet sich der nördliche Eingang zum Areal. Die Portierloge, heute als Café-Kiosk mit Aussenbestuhlung genutzt, erinnert an die industrielle Vergangenheit des Areals. Die Gebäudefronten an diesem platzartigen Freiraum sind auf moderate Höhen beschränkt.
- **Übergang**
Eine erste Aufweitung des Freiraums lenkt in das Areal hinein. Die niedrigen Bestandesbauten oder aber ein pavillonartiger Bau (z.B.: Markthalle, Kunsthalle, Architekturforum) leitet über zu den höheren Bauten in der Tiefe des Areals.
- **Lagerplatz**
Ein zu den Geleisen hin gelegener Platz bildet einen räumlichen Schwerpunkt innerhalb des Areals und gibt den Blick über die Bahngeleise auf den gegenüber liegenden Hügelzug frei. Die Erdgeschossnutzungen der direkt angrenzenden Bauten beleben den Platz. Parallel zum Gleis gesetzt, schützt ein schlanker, transparenter Baukörper den Aussenraum vor Bahnlärm.
- **Promenade**
Nicht ein Strassenraum mit gleichbleibendem Profil, sondern eine abwechslungsreiche Raumabfolge, charakterisiert durch Vor- und Rücksprünge der Bauten, unterschiedliche Gebäudehöhen und wechselnde Perspektiven.
- **Forum**
Am südlichen Ende der Raumabfolge wird ein Aussenraum formuliert, der am stärksten vom industriellen Erbe zeugt. Die dominante Kranbahn und die offene Halle, direkt angrenzend an Halle 180, schaffen einen spannenden Aktionsraum für vielfältige Nutzungen. Abschluss der Raumabfolge ist ein kleiner Platz an der Tössfeldstrasse, der zweite Zugang zum Areal.

1B Gasse



Ansicht Zur Kesselschmiede / Tössfeldstrasse

Ein eindrücklicher Gassenraum

Die bestehende Zeile von zumeist dreigeschossigen Bauten, die ehemaligen Modellmagazine und Laborbauten No. 163, 164, 165, 166, 167, 188, 190 und 195 entlang Zur Kesselschmiede, bilden mit der parallel dazu gelegenen, ebenfalls dreigeschossigen Modellschreinerei (No. 118) und dem ehemaligen Laborgebäude (No. 161) einen eindrücklichen Gassenraum. Die bestehenden Gebäude - die meisten stammen aus den Jahren 1895 bis 1912 - sind heute grösstenteils mit Zwischennutzungen belegt und durch Sanierungsmassnahmen aufgewertet. Eine entscheidende Rolle kommt den feingliedrigen Backsteinbauten bei der Definition des Arealrands gegen Westen zu.

Prägendes und identitätsstiftendes Element

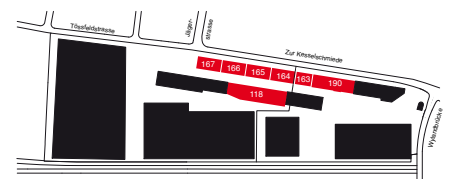
Das Bebauungskonzept sieht vor, die Anlage dieser Doppelzeile nicht nur als prägendes und identitätsstiftendes Element beizubehalten, sondern sogar noch zu verstärken und allenfalls gegen Süden zu erweitern.



Gasse

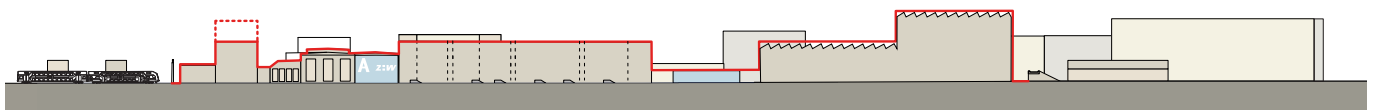


Zur Kesselschmiede

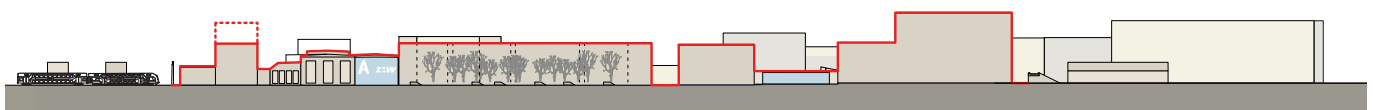


Als wichtiger Bestandteil des vorliegenden Bebauungskonzepts bleiben das Gebäude 118 der ehemaligen Modellschreinerei wie auch die ehemaligen Laborbauten und Modellmagazine 163 bis 167 bestehen. Einzelne Bauten können moderat aufgestockt, andere ersetzt werden, insbesondere die Kopfbauten am nördlichen Ende der Doppelzeile. Zu den Spielregeln gehört auch eine allfällige Ergänzung gegen Süden als Ersatz der Halle 194.

1C Bauten entlang der Geleise (Baufelder 2, 3 und 4)



Silhouette zur Bahn



Silhouette zur Bahn

**Räumlicher
Abschluss
zum Gleisfeld**

Die bestehenden Hallenbauten oder aber stattliche Hofbauten in orthogonaler Geometrie parallel zu den Geleisen, die durch ihre Silhouette an die industriellen Vorgängerbauten erinnern sollen, bilden den räumlichen Abschluss des Lagerplatzareals zum Gleisfeld hin. Es ist eine modulierte Abfolge von unterschiedlich hohen und unterschiedlich langen Fassaden anzustreben. Zwischen den Gebäuden werden Einblicke ins Arealinnere freigegeben, sei es über die Gasse zwischen Baufeld 2 und 3, sei es über den Square zwischen Baufeld 3 und 4.

Baufeld 2

Das Baufeld 2 wird im Falle eines Neubaus besetzt durch ein langgestrecktes, L-förmiges Hofrandgebäude, das z.B. dem Wohnen dient. Es birgt in seinem Innern einen grosszügigen Gartenhof. Speziell ausgebildet ist der Hofrand zur Bahn hin. Neben seiner lärmabschirmenden Wirkung unterstützen Transparenz und geringe Bautiefe die differenzierte Wahrnehmung des Areals von der Bahn her.

Bei der bestehenden Halle kann der schmale bahnseitige Teil entsprechend aufgestockt werden.

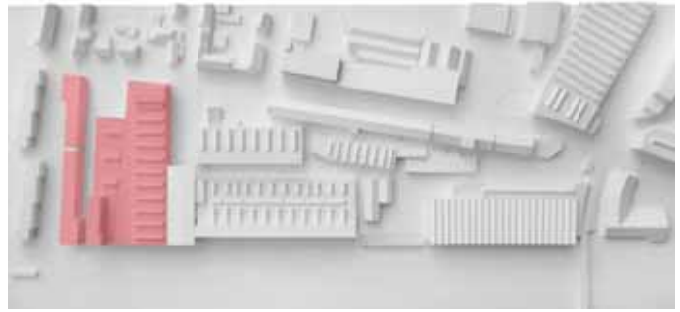
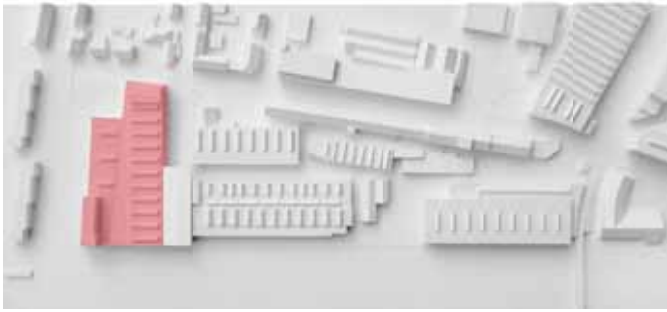
Baufeld 3

Innerhalb der Baufelder entlang der Bahngeleise kommt dem Baufeld 3 die Bedeutung eines Jokers zu. Einerseits ist im Falle eines Neubaus ein Hofgebäude (für Wohnen oder Dienstleistung) möglich, andererseits ist aber auch eine „Perle“ denkbar, ein Bau von skulpturaler Fassung für eine kulturelle Nutzung. Solange die Hallen stehen, sind nur pavillonartige Kleinbauten möglich.

Baufeld 4

Im Baufeld 4 kann ein grossmassstäbliches Gebäude mit akzentuierender Eckausbildung oder eine entsprechende Aufstockung der Halle 193 über die Strasse „Zur Kesselschmiede“ hinweg eine Verbindung zum Areal Zürcherstrasse mit der City Halle und den Gebäuden ähnlicher Höhe am Katharina Sulzer-Platz schaffen. Zum Arealeingang hin sind die Baukörper - sei es nun der Bestand oder ein allfälliger Neubau - bewusst niedrig gehalten. Der Hochhausteil scheint erst in einer zweiten Tiefe, gestaffelt, auf. An der Ecke Wylandbrücke / Gleisfeld positioniert, kann er eine Gebäudehöhe von bis zu max. 35 Metern aufweisen.

1D Bereich Halle 180 (Baufeld 1)



Flexible Szenarien

Für das Baufeld 1 sind drei grundsätzlich verschiedene Szenarien denkbar:

Szenario 1

Die Halle 180 soll für das Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen in der bisherigen Art weitergenutzt werden. Die Hallen 189 und 191 werden abgebrochen.

In einem Erweiterungsbau, der zusammen mit der Halle 180 das gesamte Baufeld 1 beansprucht, werden zusätzliche Räume für das Departement A, alle notwendigen Räume für ein weiteres Departement, für die gemeinsame Infrastruktur sowie für das Rektorat angeboten.



Szenario 2

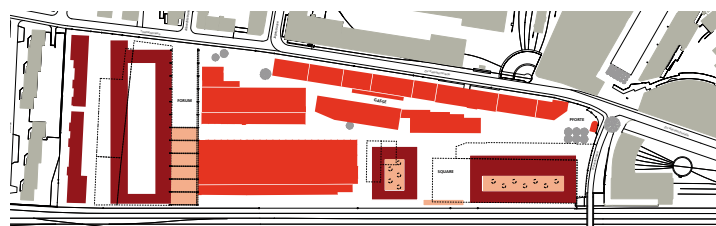
Die Nutzungsbewilligung für das Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen in der Halle 180, wurde bis ins Jahr 2022 verlängert. Eine Erweiterung der Nutzfläche für das Departement A ist durch den Einbezug der Halle 191 möglich. Weitere zusätzliche Nutzflächen könnten an der Tössfeldstrasse und allenfalls (als moderate Aufstockung) auf dem Kohlesilo realisiert werden.

Der südlichen Streifen von Baufeld 1 ist für Wohnnutzung vorgesehen.



Szenario 3

Ein grosszügiger, baumbestandener Wohnhof, der von den Bahngleisen bis zur Tössfeldstrasse spannt, ersetzt die Halle 180. Mit seiner Position und Ausdehnung nimmt er das Thema des Fussabdrucks der grossen Industriehallen auf. Ergänzt wird die Bebauung durch Wohnzeilen auf dem südlichen Teil des Areals.



2 Freiraumkonzept



-  1 Typologie Gartenhof
-  2 Typologie Gassenraum
-  3 Typologie Promenade
-  4 Typologie Forum
-  5 Typologie Gleisbereich
-  6 Typologie Platz

Freiraumkonzept

Mit der Ausscheidung und Gestaltung von robusten, urbanen Freiräumen wird das Freiraumkonzept des Sulzerareals Stadtmitte weitergeführt. Es ist ein das ganze Areal umfassender, zusammenhängender Freiraum von durchgehend hoher Qualität zu planen.

Der Aussenraum des ganzen Lagerplatzareals ist als Raumkontinuum ausgebildet. Strassenräume und Plätze dehnen sich von Fassade zu Fassade und weisen weder Randsteine noch Kanten auf. Die Grundstücksgrenzen zeichnen sich nicht im Bodenbelag ab. Die Idee eines durchgehenden Stadtbodens, bei dem die einzelnen Bereiche ihre jeweils eigene und spezifische Ausformulierung und Identität erhalten, ist Basis für das Freiraumkonzept.

Freiraumtypologien

1 Typologie Gartenhof

Die halb-privaten, grosszügigen Freiräume in der Hofrandbebauung sind Erschliessungsbereiche und bieten den Anwohnern hochwertige Aussenräume zum Spiel und Aufenthalt.

2 Typologie Gassenraum

Die Nebenstrasse zur grosszügigen Promenade fungiert überwiegend als Erschliessungsraum für Fussgänger und Radfahrer, sei es zum Queren des Areals oder zur Erschliessung der Gebäudezugänge.

3 Typologie Promenade

Die Promenade beschreibt den in Ost-West-Richtung verlaufenden Freiraum, der den Besucher vom Auftakt des Areals bei der Wylandbrücke durch das Areal hindurch zur Tössfeldstrasse führt. Diese Promenade wird auf Höhe der Wylandbrücke und auf Höhe der Albrechtstrasse von zwei platzartigen Strassenaufweitungen gefasst. Zwischen diesen Plätzen variiert die Promadenbreite. Durch die Gebäudestellung entstehen Aufweitungen und Verengungen, die eine differenzierte Raumabwicklung ermöglichen. Die Promenade dient vorrangig der Erschliessung des Areals. Zudem ermöglicht sie eine unabhängige Entwicklung des Areals der heutigen Fachhochschule.

4 Typologie Forum

Der quer zum Gleisfeld liegende Platz, welcher mit der Kranbahn Zeuge der ehemaligen industriellen Nutzung ist, nimmt funktionale Einrichtungen und Nutzungen der angrenzenden Bebauung auf. Der Raum wird halb-öffentlich genutzt.

5 Typologie Gleisbereich

Dieser halb-private Bereich neben der Gleisfläche stellt eine informelle Fläche dar. Je nach angrenzender Nutzung, seien es die Hallenbauten, eine Wohnbebauung oder der Platz, wird dieser Raum unterschiedlich bespielt.

6 Typologie Platz

Der zu den Gleisen hin gelegene Platz wirkt als öffentlicher Raum mit entsprechender Aufenthaltsqualität, der unterschiedlich genutzt werden kann.



1 Typologie Gartenhof

Raum	Wohnraum, Aufenthaltsraum
Nutzung	Ort für Bewohner zur Erholung, Aufenthalt, Zusammenkunft und Spiel, Erschliessungshof, halb-private Nutzung
Strukturen Objekte	Vegetation: Mittलगrosse Bäume mit lichter Krone, Ziersträucher und Stauden, bevorzugt einheimische und standortgerechte Arten, z.B. Fraxinus var., Cercis siliquastrum, Gleditsia triacanthos, Sophora japonica, Prunus avium, Plena` Mobiliar: Sitzmöglichkeiten, Kinderspiel, Infrastruktur Beleuchtung: funktionelle Beleuchtung der Erschliessungsbereiche
Bodenbelag	Vegetationsflächen neben differenziertem Hartbelag
Gestaltung	verspielt, poetisch, atmosphärisch, dicht



2 Typologie Gassenraum

Raum	Exakte Raumbegrenzung von Fassade zu Fassade, Zwischenraum
Nutzung	Erschliessungsfläche, überwiegend für Fussgänger und Radfahrer
Strukturen Objekte	Vegetation: keine, oder aber eng an den Gebäuden Mobiliar: Möblierung repetitiv angewandt, Dimension der Raummassstäblichkeit angepasst Beleuchtung: hängende, atmosphärische Beleuchtung der Gasse
Bodenbelag	Masstäblichkeit schlägt sich im Belag nieder
Gestaltung	z.B. Gussasphalt, HotRoll, Miteinbezug von Gebrauchsspuren.



3 Typologie Promenade

Raum	Raumgliederung und- abfolgen differenziert
Nutzung	Erschliessung und Feuerwehruzufahrt. Öffentlich, durchmischte Nutzung. Aneignung der Freiflächen partiell durch Gastrobetrieb und Gewerbe im Parterrebereich
Strukturen Objekte	Vegetation: kleinere Baumgruppen und Einzelbäume z.B. Salix var., Betula var., Fraxinus angustifolia, Tilia tomentosa, Quercus rubra Mobiliar: Mehrfachanordnung in ausgewiesenen Bereichen; Träger von Informationen zentriert und in ausgewiesenen Bereichen Beleuchtung: funktionelle Beleuchtung der Erschliessungsbereiche
Bodenbelag	einheitliche Belagsfläche, z.B. Gussasphalt, HotRoll, Grossformatige Kunststeinplatten; Funktionsflächen neben gestalteten Flächen als typische Erscheinung der Industriezeit, Miteinbezug von Gebrauchsspuren. Fahr- und Fussgängerbereich werden nicht durch Abschlüsse voneinander getrennt
Gestaltung	Funktion bestimmt die Gestaltung



4

Typologie Forum

Raum	Zwischenraum, Element aus industrieller Nutzung
Nutzung	Halb-öffentliches Aussenzimmer; funktionale Einrichtungen, die sich auf die angrenzende ZHAW bzw. Hallen- oder Wohnbauten beziehen
Strukturen, Vegetation:	Ziergehölze in mobilen Pflanzgefässen
Objekte	Mobiliar: Zweckentfremdung der bestehenden Kranbahn. Ahnung der gewesenen Dinge wird spürbar. Mobile Möblierung mit funktionalen und vegetativen Elementen Beleuchtung: an der Kranbahn oder von den Gebäuden aus
Bodenbelag	Hartbelag
Gestaltung	durch bestehende Strukturen bedingt funktional und einfach



5

Typologie Bereich an den Geleisen

Raum	Exakte Raumbegrenzung von Fassade zu Gleisraum, Zwischenraum, Raumleere
Nutzung	Erschliessungsfläche, überwiegend für Fussgänger und Radfahrer
Strukturen, Vegetation:	keine, oder aber eng an den Gebäuden
Objekte	Mobiliar: Möblierung repetitiv angewandt, Dimension der Raummasstäblichkeit angepasst Beleuchtung: hängende, atmosphärische Beleuchtung oder von den Gebäuden aus
Bodenbelag	Massstäblichkeit schlägt sich im Belag nieder
Gestaltung	reduziert, der Nutzung entsprechend

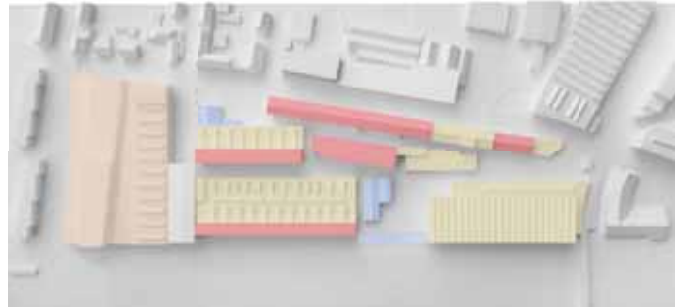
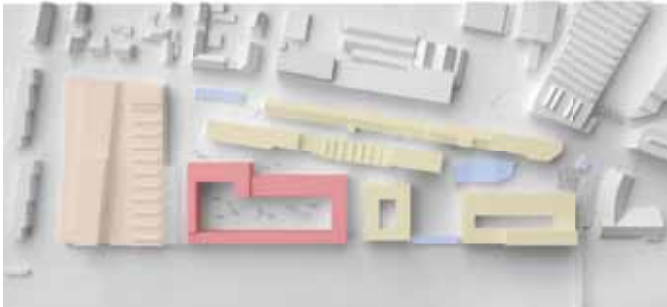
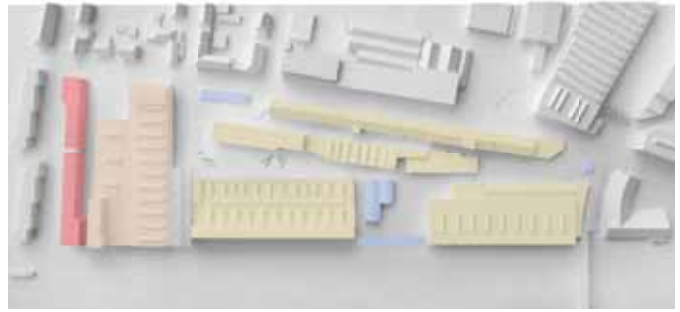
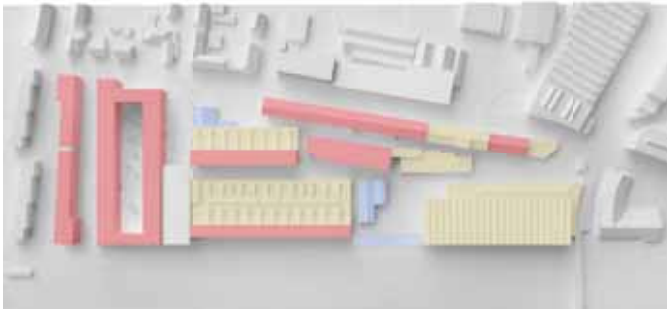


6

Typologie Platz

Raum	Fläche als Bühne unterschiedlich beispielbar
Nutzung	Aufenthalt, Querung, Überlagerungen von Nutzungen beobachten, sinnieren, lesen, spielen, sich treffen; keine Parkplätze
Strukturen	Vegetation: Gehölzkörper und Einzelbäume, bevorzugt einheimische und standortgerechte Arten, z.B. Pinus sylvestris, Betula pendula, Prunus avium Abstand zur Gleisachse nach Verordnung SBB
Objekte	Mobiliar: mobile Möblierung Beleuchtung: funktionelle Beleuchtung der Erschliessungsbereiche
Bodenbelag	offene Freifläche, evtl. Gebäudesolitär, Kleinbaute, offene Halle in der Platzfläche bzw. im Randbereich
Gestaltung	ausgewählte Elemente in der freien Fläche

3 Nutzungskonzept



Schwerpunkt Wohnen

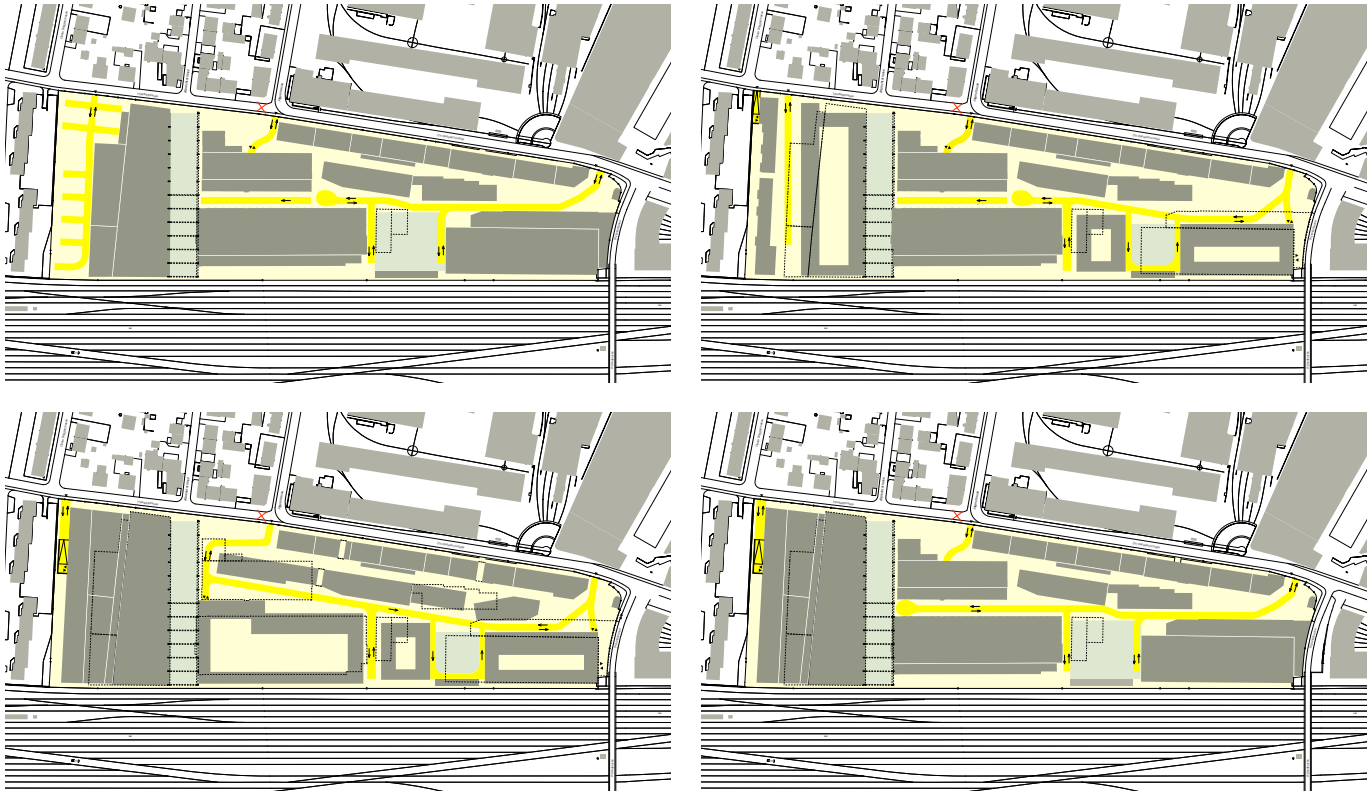
Mischnutzung

zusätzliche publikumsorientierte Nutzungen

je nach Szenario für Baufeld 1

Durchmischung	Über das ganze Areal Sulzer Stadtmitte soll eine attraktive Durchmischung von Wohnen, Gewerbe, Ausbildung, Büros und Verkauf entstehen. Dabei setzt das Lagerplatzareal in erster Linie auf die bestehenden Nutzungen Gewerbe, Freizeit und Ausbildung.
Wohnen	Die Wohnnutzung steht beim Areal Lagerplatz nicht im Vordergrund. Wohnen in Aufstockungen über den Bestandesbauten ist möglich. Falls die Halle 181 ersetzt wird, kann mit dem auf Baufeld 2 vorgesehenen Hochparterre und dem erhöhten Innenhof auf allen Geschossen gewohnt werden. Sofern die ZHAW ihren Standort nicht im Areal Lagerplatz erweitert, sollte auch dieses Bau Feld einen hohen Anteil Wohnungen aufweisen. In den zentralen und stadtnahen Arealteilen sollen hingegen die anderen Zentrumsnutzungen gefördert werden.
Publikumsorientierte Nutzungen	Zur Belebung des Areals sind in den zentralen, inneren Bereichen in den Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen erwünscht. Diese tragen zur Belebung und damit zur Sicherheit des Areals bei. Damit sich derartige Nutzungen ansiedeln, sind mit der Umnutzung fördernde Massnahmen zu ergreifen: • Die publikumsorientierten Nutzungen sind örtlich zu konzentrieren. Schwerpunkte sind der innere Kopfbereich, die Gasse, sowie das Bau Feld 3. Speziell für publikumsorientierte Nutzungen prädestiniert sind die pavillonartigen Kleinbauten. • In den Erdgeschossen mit publikumsorientierter oder Büro- und Gewerbenutzung sind Geschosse in Überhöhe zu realisieren. • Der vorgelagerte Freiraum ist so zu gestalten, dass der Betrieb der publikumsorientierten Nutzungen attraktiv ist. • Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass kleinteilige Nutzungen mit schwacher Ertragskraft gefördert werden können.
ZHAW	Die Realisierung des dritten Standortes der Fachhochschule in der Stadt Winterthur ist auf dem Areal Lagerplatz mit hoher Qualität möglich. Die Attraktivität und Ausstrahlung der Halle 180 als einzigartige Ausbildungsstätte für Architekten und Bauingenieure ist dabei unbestritten. In drei Studien im Auftrag des Kantons Zürich zusammen mit Sulzer Immobilien AG wurde die Machbarkeit der Bedürfnisse der ZHAW an drei Standorten auf dem Sulzerareal vergleichend dargestellt. Das Areal Lagerplatz ist hier eine valable Alternative zu den beiden anderen zur Diskussion stehenden Schulstandorten im Bereich Sulzerareal Stadtmitte. Die ZHAW sollte - sofern der Kanton sich für den Standort Lagerplatz entscheidet - am heutigen Ort belassen und auf dem Lagerplatz-Areal erweitert werden.

4 Erschliessungskonzept



Sperrung Tössfeldstrasse



interne Erschliessung



Mischfläche



Plätze

Motorisierter Individualverkehr

Minimale, aber ausreichende Erschliessung mit kurzen Wegen ist die Maxime der internen Verkehrserschliessung auf dem Areal.

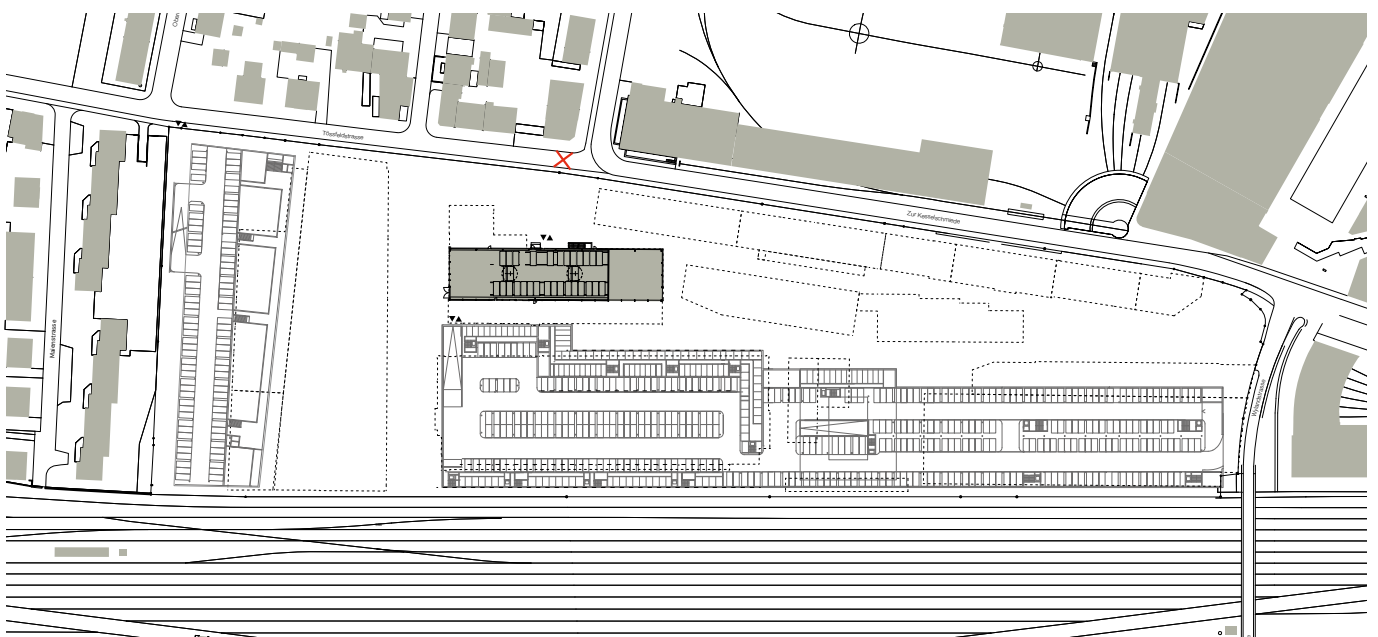
Sie erfolgt über Stiche bzw. einen Erschliessungsbügel mit Anschluss im Bereich der Jägerstrasse und im Kopfbereich des Lagerplatzareals. Die Freiräume innerhalb des Areals sind möglichst verkehrsarm zu halten (Begegnungszone resp. Fussgängerzone analog den Freiräumen im Sulzerareal Zürcherstrasse). Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind innerhalb der Gebäude, oder aber dicht an den Gebäuden anzuordnen.

Fussgänger, Velos

Mit der vielfältigen Freiraumstruktur von differenzierten Plätzen und Gassen, Wohn- und Bürohöfen wird ein urban wirkendes Stadtgeflecht mit einem hohen Grad an Aufenthaltsqualität angeboten. Durch die im Bebauungskonzept vorgegebene grosse Durchlässigkeit auf Erdgeschosebene entsteht ein dichtes Netz von Fussgängerverbindungen auf dem Areal. Über die Radwege an der Tössfeldstrasse / Zur Kesselschmiede und die Wylandbrücke ist das Lagerplatzareal optimal an das Radwegnetz der Stadt Winterthur angebunden.

Parkierung

Einstellhallen konzentrieren sich auf ein Parkhaus in Halle 194, bei allfälligen Ersatzbauten auf den Baufeldern 2 bis 4 auf einen Streifen parallel zu den SBB-Geleisen und auf eine separate Tiefgarage im Bereich der ZHAW. Um die Anzahl der Ein- und Ausfahrten entlang der Tössfeldstrasse / Zur Kesselschmiede und die Anzahl der oberirdischen Zufahrten zu konzentrieren, soll die Parkierung bei Ersatzbauten auf den Baufeldern 2 bis 4 in einer in mehrere Baufelder umfassenden, in Etappen erstellbaren Tiefgarage realisiert werden.



Genehmigung

Winterthur, 8. September 2010

Das vorliegende städtebauliche Konzept wurde von den Beteiligten genehmigt.

Peter Baki



Reto Bieli



Barbara Buser



Michael Hauser



Eric Honegger



Klara Kläusler



Raffael Noesberger



Pearl Pedergrana



Dr. Fridolin Störi



Ernst Wohlwend



Mark Würth

