

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kommunale Nutzungsplanung:

Änderung der Bau- und Zonenordnung (Zentrumszone Z5 mit öffentlichem Gestaltungsplan)
und Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "Areal Lagerplatz"

Anträge:

1. Zur Schaffung einer neuen Zentrumszone Z5 mit öffentlichem Gestaltungsplan im Gebiet Areal Lagerplatz wird die Bau- und Zonenordnung vom 3. Oktober 2000 gemäss Beilagen 1 bis 4 revidiert.
2. Der öffentliche Gestaltungsplan „Areal Lagerplatz“ wird gemäss Beilagen 5 bis 7 festgesetzt.
3. Der Stadtrat wird eingeladen, für die Änderung der Bau- und Zonenordnung sowie den öffentlichen Gestaltungsplan "Areal Lagerplatz" die Publikation und die öffentliche Auflage mit Rekursfrist durchzuführen sowie die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen.

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 eine städtebauliche Setzung konzipiert, die einen schrittweisen Transformationsprozess aus dem Bestand erlaubt. Angestrebt wird ein urbanes Mischquartier. Von besonderer Bedeutung sind, neben Aspekten des Städtebaus und der Aussenraumgestaltung, die Respektierung der kleinteiligen Zwischennutzungen, die Anordnung künftiger Nutzungen sowie Erschliessungs- und Umweltfragen. Die Grundeigentümerinnen Sulzer und Post haben, basierend auf der Testplanung, zusammen mit der Stadt einen öffentlichen Gestaltungsplan "Areal Lagerplatz" und eine Änderung der Bau- und Zonenordnung erarbeitet, welche gemäss Art. 4 RPG und § 7 PBG vom 18. April bis 16. Juni 2008 öffentlich aufgelegt wurden. Es ist eine Einwendung eingegangen, die weitgehend berücksichtigt werden konnte.

2. Ausgangslage

Im Sommer 2006 haben sich die Post und die Sulzer Immobilien AG entschlossen, im Areal Lagerplatz eine Testplanung durchzuführen. Fünf eingeladenen Architekturbüros haben zwischen Oktober 2006 und März 2007 Überbauungskonzepte ausgearbeitet.

Im Juni 2007 wurden die Boesch Architekten GmbH, Zürich, mit der Vertiefung der Testplanung beauftragt. Das städtebauliche Konzept wurde weiterentwickelt und die Planungsinstrumente erarbeitet. Auf der Basis des Konzeptes wurden parallel dazu der öffentliche Gestaltungsplan "Areal Lagerplatz" und die entsprechende Änderung der Bau- und Zonenordnung erarbeitet.

3. Verfahrensschritte

Der Entwurf der Zonenplanänderung und des öffentlichen Gestaltungsplans "Areal Lagerplatz" wurden vom Stadtrat am 9. April 2008 zur Kenntnis genommen und das Amt für Städtebau wurde beauftragt, das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen. Das Einwendungsverfahren erfolgte vom 18. April bis 16. Juni 2008. Insgesamt wurde eine Einwendung eingereicht, welche weitgehend berücksichtigt werden konnte.

Am 14. April 2008 wurden die Aufsichtskommission und die Bau- und Betriebskommission des Grossen Gemeinderats über das Geschäft und das bevorstehende Einwendungsverfahren informiert.

Der Gestaltungsplan und weitere Unterlagen wurden vom 21. April bis 30. April 2008 in einer öffentlichen Ausstellung und einer Informationsveranstaltung gezeigt. Am 17. April stellte das Amt für Städtebau den Gestaltungsplan bei der Heimatschutzgesellschaft und der Kantonalen Denkmalpflege vor. Eine Vernehmlassung über die Zonenplanänderung und den Gestaltungsplan wurde zusätzlich bei folgenden Adressaten durchgeführt:

- Zürcher Heimatschutz, Zürich
- VCS Sektion Zürich, Zürich
- Hauseigentümerverband Winterthur und Umgebung, Winterthur
- Quartierverein Tössfeld, Winterthur
- SBB

Die SBB haben in ihrer Stellungnahme vom 30. April 2008 angegeben, dass sie grundsätzlich mit der Zonenplanänderung und dem Gestaltungsplan einverstanden sind. Sie regen an, die Berücksichtigung der Interessenlinie für eine Verlängerung des Gleises 57 zu prüfen. In Absprache mit den Grundeigentümerinnen verzichtet die Stadt aber auf diese Berücksichtigung, weil die Wahrscheinlichkeit gross ist, dass an dieser Stelle die bestehenden Bauten (u.a. die Architekturhalle zhaw), die bereits über der Interessenlinie stehen, bestehen bleiben werden. Falls je ein Neubau auf dieser Interessenlinie geplant würde, hat die SBB im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Möglichkeit zur Intervention.

Daneben wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

4. Öffentlicher Gestaltungsplan

4.1 Projektidee

Die Strukturen, die auf dem Industrieareal Lagerplatz vorhanden sind, werden der künftigen Entwicklung zu Grunde gelegt. Dabei geht es weniger um bestehende Gebäude oder Anlagen als vielmehr um Regeln, die dem Areal teilweise offensichtlich, teilweise versteckt, eingeschrieben sind. Diese Regeln steuern den künftigen Umgang mit diesem Ort. 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, Wohnen, Lernen und Unterhalten verwandeln wird.

Prägend im Planungsgebiet sind folgende Aspekte:

- a) Eine starke, eigenständige Aussenraumfigur mit Aufweitungen und angelagerten Plätzen, die das Areal Lagerplatz strukturiert.
- b) Die zur Tössfeldstrasse bzw. zur Kesselschmiede parallelen Bauten, welche zusammen eine Gasse bilden.
- c) Die stattlichen Hofbauten unterschiedlicher Ausbildung entlang der Geleise, welche durch ihre Volumen an die industriellen Vorgängerbauten erinnern.
- d) Der Komplex der zhaw im Bereich der Halle 180 (bzw. allfällige Ersatzbauten), der von den Bahngleisen zur Tössfeldstrasse reicht.

4.2 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Das Areal Lagerplatz befindet sich gemäss Zonenplan in der Industriezone I2 und der südliche Teil in der Zentrumszone Z7 mit Gestaltungsplanpflicht. Damit das Resultat der Testplanung umgesetzt werden kann, müssen der Zonenplan und die Bauordnung angepasst werden. Es wird ein urbanes, bahnhofnahes Mischquartier angestrebt, wofür eine, in der Bauordnung nicht vorhandene, neue Zentrumszone Z5 geschaffen wird. Gleichzeitig werden die für die Öffentlichkeit relevanten Eckwerte mit einem in die Bau- und Zonenordnung integrierten öffentlichen Gestaltungsplan "Areal Lagerplatz" festgelegt. Damit wird das planungsrechtliche Grundmuster für das Sulzerareal Stadtmitte (Zentrumszonen, Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht) weitergeführt. Die Revisionsvorlage besteht aus dem öffentlichen Gestaltungsplan "Areal Lagerplatz" und der 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).

4.3 Gestaltungsplan

Der öffentliche Gestaltungsplan „Areal Lagerplatz“ und die Änderung der Bau- und Zonenordnung bestehen aus:

- Situationsplan 1:500 vom 3. April 2008
- Bestimmungen (in BO integriert, betrifft Art. 1,1.c; 46; 49; 50; 51; 53, 53a)
- Plan Freiraumgestaltung Lagerplatz vom 3. April 2008
- Revision Zonenplan vom 3. April 2008
- Revision Bau- und Zonenordnung vom 3. April 2008 (betrifft Art. 1,1.c; 46; 49; 50; 51; 53, 53a)
- Revision Ergänzungsplan Sulzerareal Stadtmitte vom 3. April 2008
- Revision Ergänzungsplan mit den Festlegungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV vom 3. April 2008

Informativ sind:

- Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV §7 PBG
- Städtebauliches Konzept

5. Fazit

Der öffentliche Gestaltungsplan "Areal Lagerplatz" und die Änderung der Bau- und Zonenordnung basieren auf einer Testplanung über den Bereich 4 im Sulzerareal Stadtmitte, wobei sich in der Weiterentwicklung eine städtebauliche Setzung ergeben hat, welche die Charakteristik des Ortes qualitativ weiterentwickelt. Der Stadtrat hat die Bevölkerung über das Vorhaben im April 2008 umfassend informiert. Die Berichterstattung in den Medien war sehr ausführlich. Die Aufsichtskommission und die Bau- und Betriebskommission des Grossen Gemeinderates wurden orientiert, eine öffentliche Veranstaltung und eine Vernehmlassung

bei verschiedenen Adressaten durchgeführt. Weder aus der Bevölkerung noch aus dem Vernehmlassungsverfahren gingen negative Reaktionen ein. Das Einwendungsverfahren ist lediglich mit einer Einwendung, die weitgehend berücksichtigt werden konnte, abgeschlossen worden. Aufgrund der Reaktionen geht der Stadtrat davon aus, dass der mit den Grundeigentümerinnen erarbeitete öffentliche Gestaltungsplan "Areal Lagerplatz" und die beantragte Änderung der Bau- und Zonenordnung in der Öffentlichkeit grundsätzlich akzeptiert werden. Für eine städtebaulich vertretbare und wirtschaftlich wünschbare Weiterentwicklung des Lagerplatzareals werden mit dem vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan und der nötigen Änderung der Bau- und Zonenordnung die politischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- 1 Revision Bau- und Zonenordnung
- 2 Revision Zonenplan
- 3 Revision Ergänzungsplan
- 4 Revision Ergänzungsplan mit den Festlegungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV
- 5 Öffentlicher Gestaltungsplan, Situationsplan
- 6 Freiraumgestaltung Lagerplatz
- 7 Erläuterungen
- 8 Bericht zu den Einwendungen



Areal Lagerplatz Winterthur

Revision Bau- und Zonenordnung

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

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

Art. 46 Grundmasse	<i>Es gelten folgende Grundmasse:</i>	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%	-	-	-	-

Art. 49 Gestaltungsplanpflicht	Die Überbauung der Zentrumszonen mit Gestaltungsplanpflicht erfordert die vorgängige Festsetzung von Gestaltungsplänen, sofern diese nicht Bestandteil der BZO sind . Ausgenommen davon sind die Schliessung von Baulücken sowie der Umbau und die Umnutzung bestehender Bauten im Rahmen der zonengemässen Nutzweise.
-----------------------------------	---

Art. 50 Zonenzweck	- Schaffung eines neuen, städtebaulich, 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
(Grundsatz und
Ausnahmen)

¹ Die Überbauung des Areales **in den Bereichen 1-3** hat in Etappen aufgrund von Gestaltungsplänen zu erfolgen. Für **das Areal Lagerplatz gilt der öffentliche Gestaltungsplan gemäss Art. 53a Bauordnung.** ~~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 **Bereiche 1-3**

¹ Für die Gestaltungspläne **in den Bereichen 1-3** gelten folgende Grundmasse und Nutzungsvorschriften:

- a) Ausnützungsziffer 250%
In den einzelnen Bereichen gemäss Ergänzungsplan darf die Ausnützungsziffer von 250% nicht überschritten werden. Verschiebungen zwischen einzelnen Gestaltungsplänen innerhalb eines Bereichs und zwischen anstossenden Bereichen sind zulässig.
- b) Wohnanteil
Der Wohnanteil in den einzelnen Bereichen richtet sich nach dem Ergänzungsplan.
- c) Publikumsorientierte Nutzungen
1/10 ~~(mit Ausnahme von Bereich 4 gemäss Ergänzungsplan).~~
- d) Hochhäuser
Hochhäuser sind generell zulässig.

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, wenn überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

**Art. 53a
Gestaltungsplan Areal
Lagerplatz**

¹ Für das Areal Lagerplatz gelten die nachfolgenden Bauvorschriften sowie der Situationsplan Lagerplatz vom 10.10.2008 und der Plan „Freiraumgestaltung Lagerplatz“ vom 10.10.2008.

a) Grundmasse

Es gelten je Baufeld gemäss Situationsplan folgende Grundmasse:

Baufeld	1	2	3	4	5a	5b
Geschossfläche maximal (m2)	27'532	21'400	6'250	13'690	13'300	10'550
Wohnanteil minimal - maximal (%)	0% - 30%	80% - 100%	0% - 30%	0% - 30%	0% - 30%	0% - 30%
Publikumsorientierte Nutzungen	minimal 10% der Geschossfläche					

b) Anforderungen

1. Die Überbauung hat den Anforderungen gemäss § 71 PBG zu entsprechen.
2. Für beheizte Gebäude besteht eine Anschlusspflicht an das öffentliche Nahwärmeverbundnetz.
3. Neubauten haben bautechnisch den Minergie®-Standard zu erfüllen.
4. Bauten haben sich am industriellen Charakter zu orientieren. Zum Gleiskörper hin hat die Silhouette in der Höhe gestaffelt in Erscheinung zu treten.
5. Dachgestaltung: Neubauten mit Flachdächern oder flach geneigten Steildächern sind zu begrünen.

c) Gebäude

- 1. Hauptgebäude:** Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Mantellinie erstellt werden.
- 2. Geschosszahl:** Die Geschosszahl ist innerhalb der Mantellinien frei. Beschränkungen der Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien sind zu beachten (§ 278 f. PBG).
- 3. Hochhäuser:** Hochhäuser sind in den Hochhausbereichen in den Baufeldern 1 und 4 zulässig.
- 4. Gebäude ausserhalb der Baufelder:** Pavillonartige eingeschossige Hauptgebäude und offene Hallen die der Belebung des Areals dienen, und Nebengebäude dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Sie dürfen insgesamt maximal 6% der Grundstücksfläche ausserhalb der Baufelder beanspruchen.
- 5. Unterirdische Garagen:** Für unterirdische Garagen sind die Baufeldbegrenzungen nicht massgebend. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen müssen nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden.
- 6. Gebäude die erhalten oder weitergenutzt werden und sich mit den Baufeldern des Gestaltungsplanes nicht decken, können umgebaut und im Rahmen der zonen-gemässen Nutzweise umgenutzt werden.**

d) Geschossflächen

- 1. Anrechenbare Geschossflächen** sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienende oder hierfür verwendbare Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume sowie gewerblich genutzte Lagerflächen samt inneren Trennwänden.
- 2. Durch Nutzungstransfers** darf die zulässige Geschossfläche eines Baufeldes um maximal 10% erhöht werden. Diese Beschränkung entfällt, wenn in einem Baufeld Hochhäuser entstehen. In den Baufeldern 5a und 5b darf die Geschossfläche nicht durch Nutzungstransfers erhöht werden.

e) Arealerschliessung

Für die Erschliessung ist der Situationsplan massgebend.

² Der Stadtrat kann Abweichungen von diesen Vorschriften bewilligen, wenn die öffentlichen Interessen gewahrt bleiben. Der Stadtrat kann insbesondere auch den Wohnanteil in den Baufeldern erhöhen.



Areal Lagerplatz Winterthur

Revision Zonenplan

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

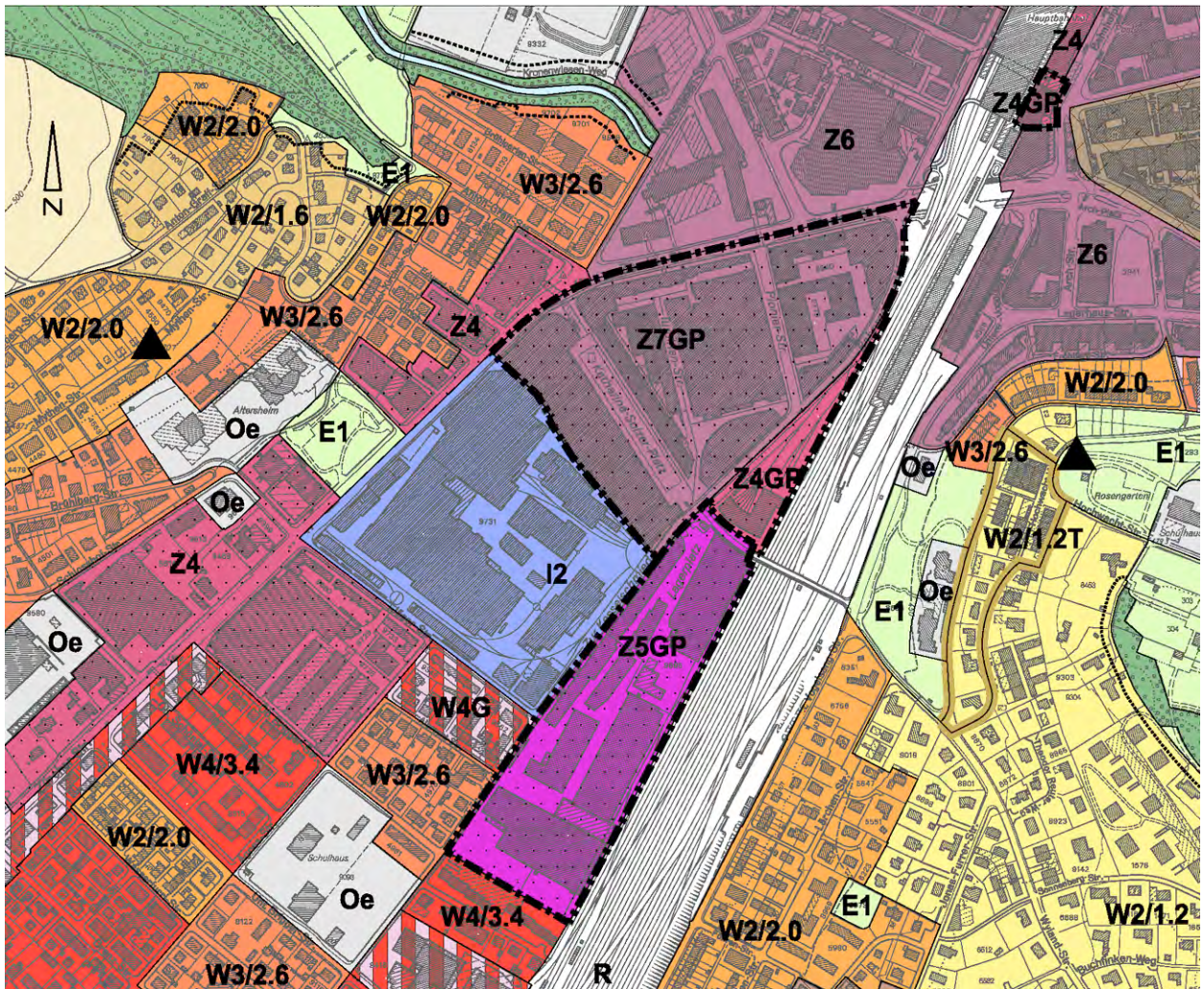
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

34083 – 10.10.2008





Areal Lagerplatz Winterthur

Revision Ergänzungsplan Sulzerareal Stadtmitte

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

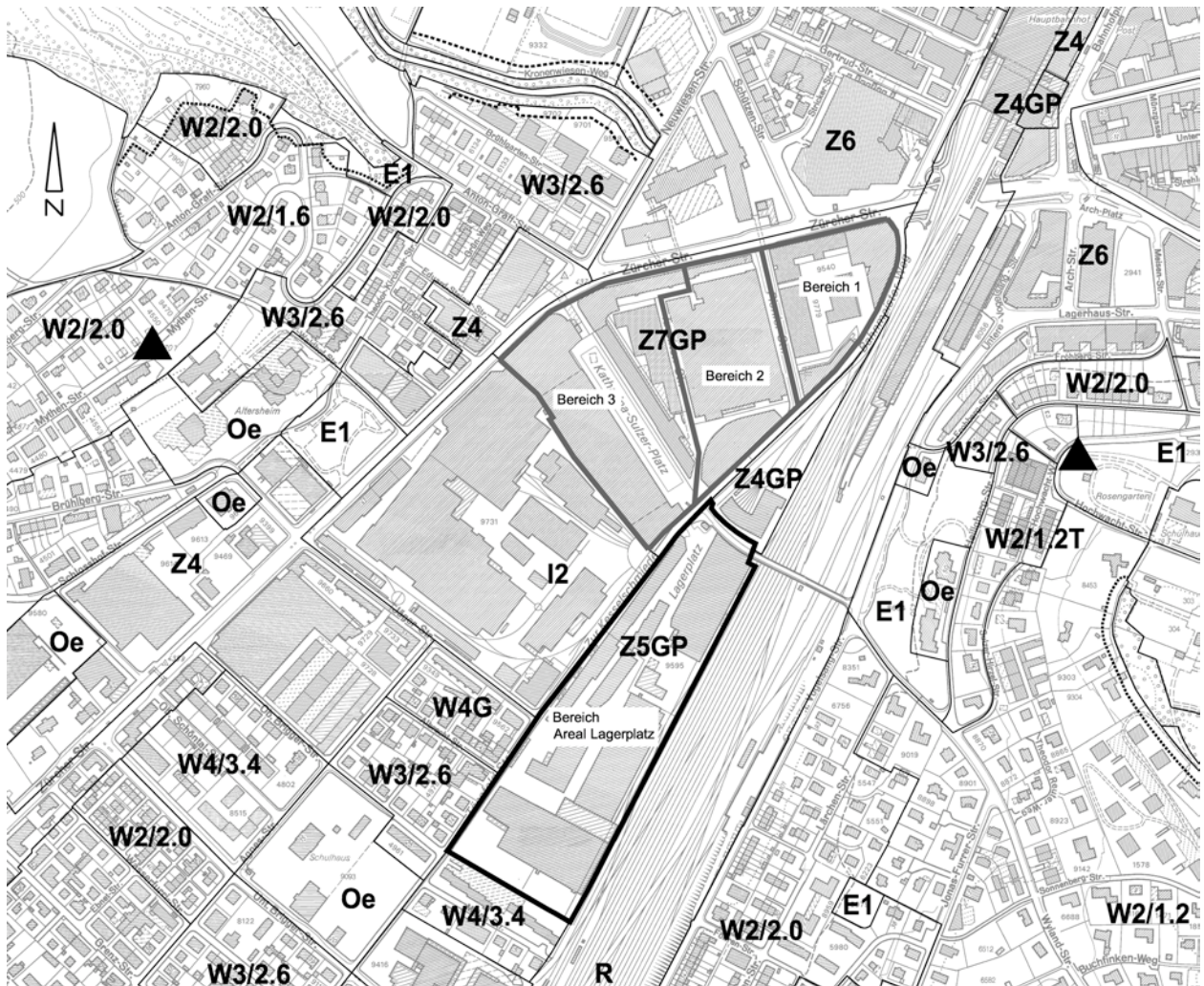
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

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

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

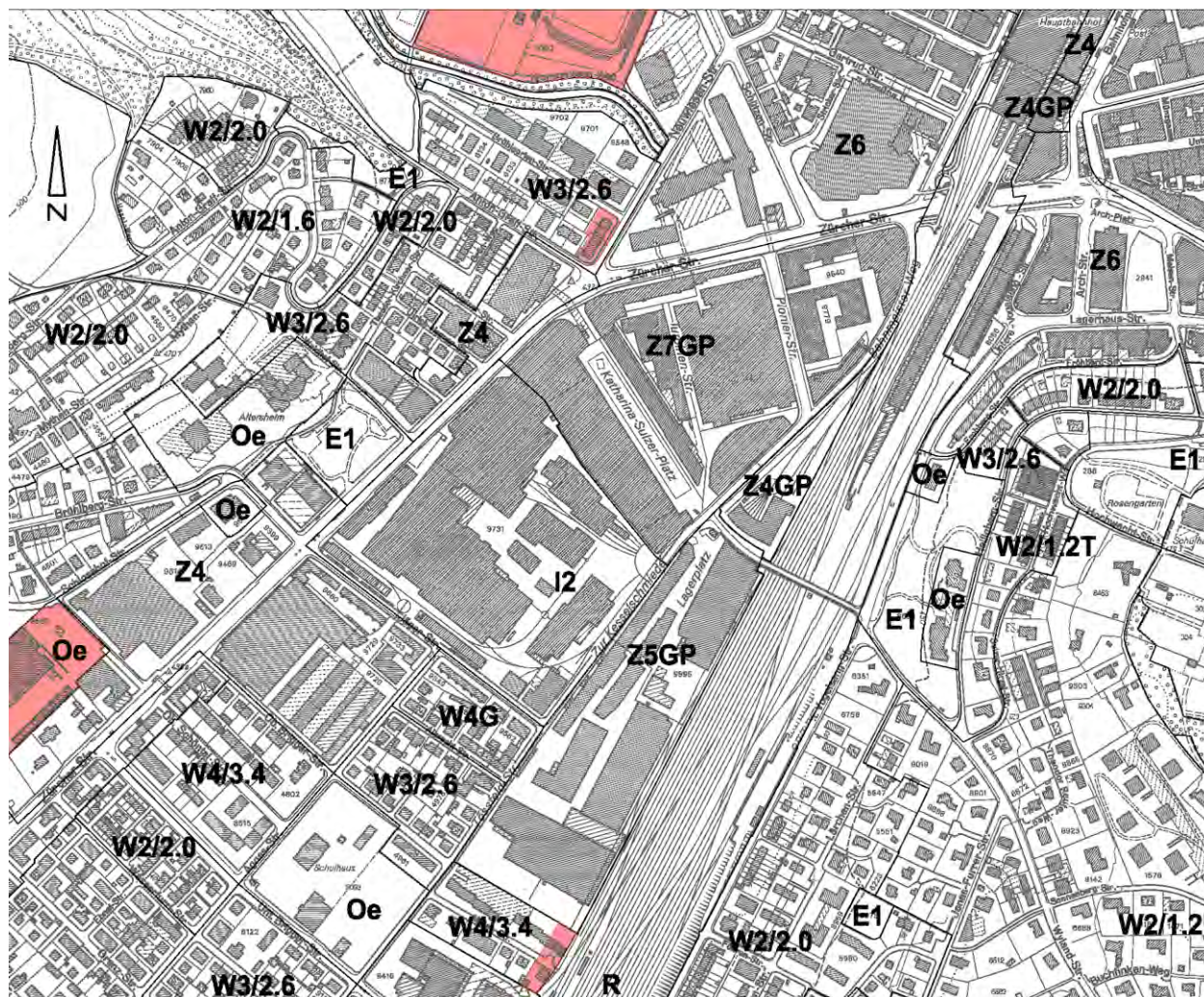
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

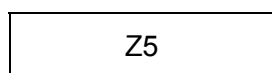
info@skw.ch

34083 – 10.10.2008



Empfindlichkeits-
stufen gem. LSV

Zentrumszonen



Zentrumszone 5

ES III

Öffentlicher Gestaltungsplan Areal Lagerplatz

Situationsplan

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident:

Von der Baudirektion genehmigt am:

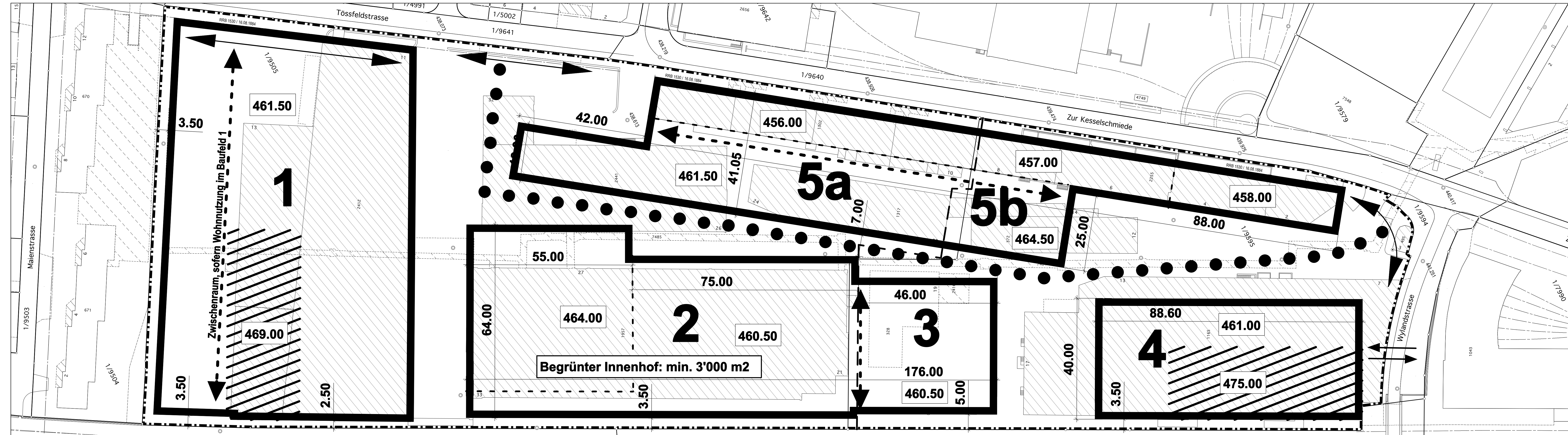
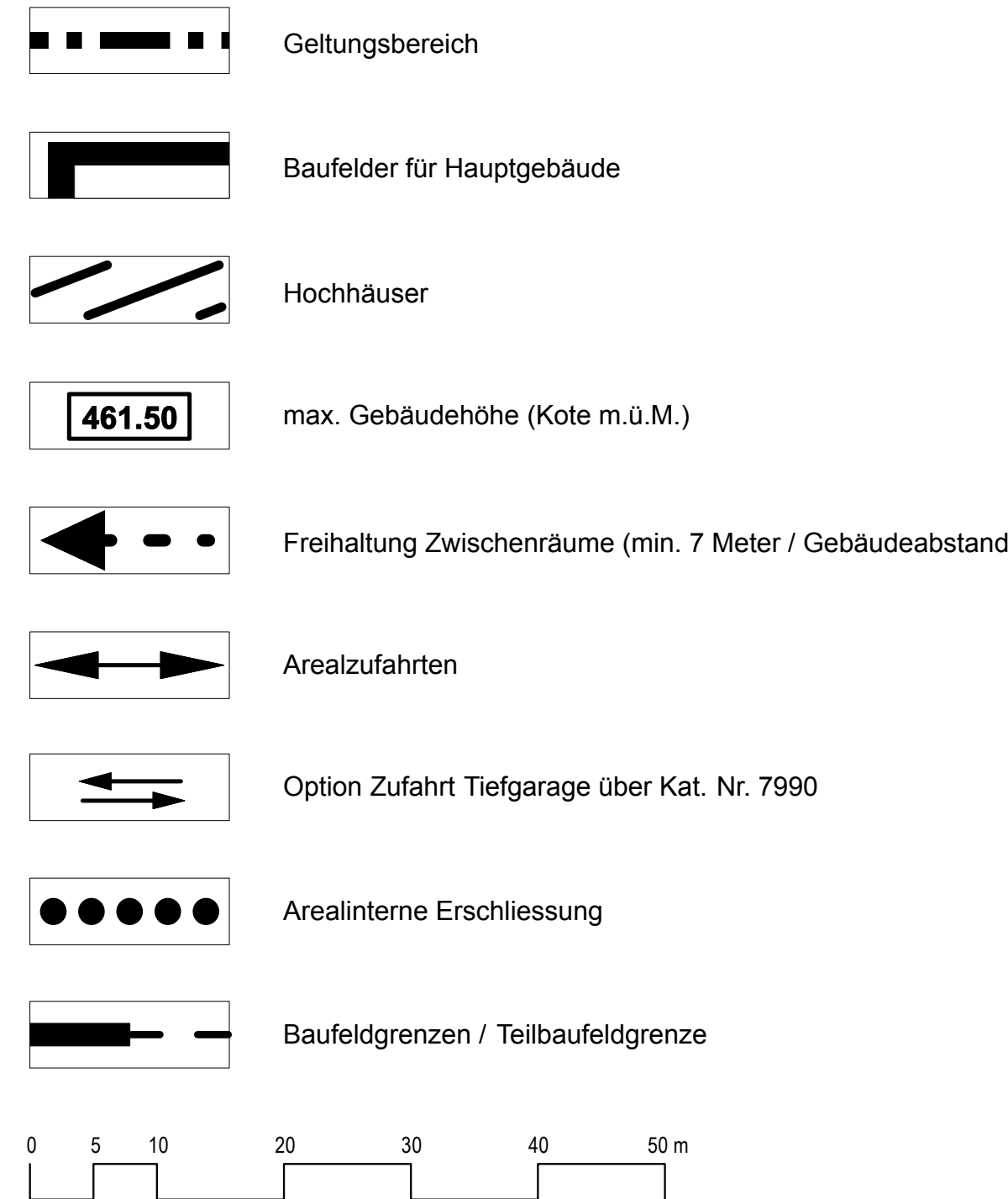
Für die Baudirektion:

Der Schreiber:

BDV Nr.

Boesch Architekten GmbH
M. & E. Boesch Architekten ETH SIA BSA
Fröbelstrasse 10 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

Freiraumgestaltung Lagerplatz

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

Bereiche

- A** Halbprivater, begrünter, verkehrsfreier Hof mit Spiel- und Aufenthaltsqualität
- B** Gassenraum, Erschliessungsraum, Arealquerung, ohne Begrünung
- C** Freiraum mit Schwerpunkt öffentliche Arealerschliessung (Begegnungszone), keine Fahrbereichskennzeichnung
- D** Halbprivater Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Kranbahn als Zeuge der ehemaligen industriellen Nutzung
- E** Gleisnaher Bereich mit ökologischem Bezug zum Gleisraum
- F** Öffentlicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität
- G** Variante Wohnhof Baufeld 1: begrünter, verkehrsfreier Raum zwischen Wohnzeile und Wohnhof
- H** Variante Wohnhof Baufeld 1: halbprivater, begrünter, verkehrsfreier Hof mit Aufenthaltsqualität

Legende

-→ Öffentlich zugängliche Erschliessungsfläche
- Bäume
- ↔ Arealzufahrtbereiche

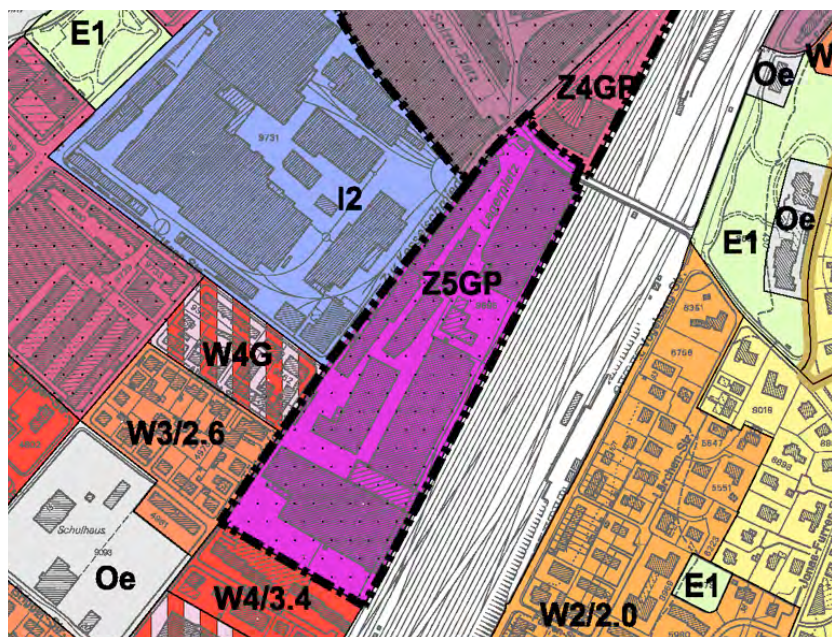




Revision Nutzungsplanung Areal Lagerplatz

Erläuterungen

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



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

rev. 31.3.2009
34083 – 3.11.2008

Auftraggeber	- Die Post - Sulzer Immobilien AG
Begleitung	- Michael Hauser, Stadtbaumeister Winterthur (Co-Vorsitz) - Walter Muhmenthaler, Sulzer Immobilien AG (Co-Vorsitz) - Dr. Fridolin Störi, Leiter Baupolizeiamt - Alex von Teufenstein, Die Post - Mark Würth, Leiter Stadtentwicklung
Bearbeitung	- Stadt Winterthur: Reto Bieli, Amt für Städtebau - Boesch Architekten GmbH: Elisabeth Boesch, Martin Boesch, Jonathan Bopp - Suter • von Känel • Wild • AG: Alwin Suter, Caroline Traber, Reto Wild

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Zielsetzungen	4
1.2 Grundidee	4
1.3 Verfahren	4
2. Grundlagen	5
3. Städtebauliches Konzept	6
4. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln	8
4.1 Zonen (Art. 1)	8
4.2 Zonenplan (Art. 2)	9
4.3 Grundmasse (Art. 46)	9
4.4 Gestaltungsplanpflicht (Art. 49)	9
4.5 Zonenzweck (Art. 50)	10
4.6 Gestaltungsplanpflicht (Art. 51)	10
4.7 Grundmasse / Besondere Nutzungen Bereiche 1-3 (Art. 53)	10
4.8 Gestaltungsplan Areal Lagerplatz (Art. 53a)	11
5. Auswirkungen	19

1. Einleitung

1.1 Zielsetzungen

Das Resultat der Testplanung, welche von der Stadt und den Eigentümern gemeinsam durchgeführt worden ist, soll rechtlich umgesetzt werden.

Angestrebt wird ein urbanes, bahnhofnahes Mischquartier. Von besonderer Bedeutung sind die Anordnung der Nutzungen (Wohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen, Verkauf, Freizeit und Sport usw.) und die Einbindung der Option ZHAW ins Gesamtgefüge. Es sollen Wohnungen und Büros mit grosser Attraktivität geschaffen werden können, wobei die Variabilität Wohnen/Büro möglich sein muss. Es sind nutzungsflexible Erdgeschosses (Verkaufsflächen, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnateliers, Werkstätten usw.) vorzusehen.

Die städtebauliche Setzung, aus dem Bestand heraus entwickelt, erlaubt ein schrittweises Umsetzen und Voranschreiten im Transformationsprozess.

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

1.2 Grundidee

Für das „Areal Lagerplatz“ wird eine neue Zentrumszone Z5 geschaffen. Gleichzeitig werden die für die Öffentlichkeit relevanten Eckwerte mit einem in die Bau- und Zonenordnung integrierten öffentlichen Gestaltungsplan durch den Grossen Gemeinderat festgelegt. Damit wird das planungsrechtliche Grundmuster für das Sulzerareal Stadtmitte (Zentrumszonen mit Gestaltungsplänen) weitergeführt.

1.3 Verfahren

Die Revisionsvorlage bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan, dem Ergänzungsplan Sulzerareal Stadtmitte, dem Ergänzungsplan mit den Festlegungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV, dem und dem Gestaltungsplan, wird vom Grossen Gemeinderat festgesetzt. Anschliessend ist er während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Anschliessend sind Plan und Bestimmungen der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

2. Grundlagen

Kantonaler Richtplan
(31. Januar 1995)

Das Sulzer-Areal Stadtmitte liegt gemäss kantonalem Richtplan in einem Zentrumsgebiet von kantonomer 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 Verkehrsrichtplan sind keine Anlagen eingetragen, die das Areal Lagerplatz betreffen. Die Festlegung „Gleisanschluss“ wird bei Gelegenheit aus dem Richtplan gestrichen.

Prozess- und Planungs-
koordinationspapier

Die Sulzer Immobilien AG und Die Post haben in Zusammenarbeit mit der Stadt Winterthur für das Areal Lagerplatz ein Prozess- und Planungs Koordinationspapier erarbeitet, mit welchem die Randbedingungen für eine bauliche Weiterentwicklung vorbereitet werden.

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.

Zudem muss im Areal Stadtmitte ein für das Areal typischer einfacher Industriebau (ohne besondere denkmalpflegerische oder architektonische Qualitäten) als Zeitzeuge erhalten werden. Im Areal Lagerplatz käme das Gebäude 118 in Frage.

Gebäudenummerierung



3. Städtebauliches Konzept

Konkurrenzverfahren (Testplanung)

Die Sulzer Immobilien AG, Die Post und die Stadt Winterthur veranstalteten eine Testplanung für eine Entwicklungsstrategie im Areal Lagerplatz.

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium der Testplanung bestand aus folgenden Fachpersonen:

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

Beurteilungskriterien

Es war ein umfassendes Gesamtkonzept für das Areal Lagerplatz unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte aufzuzeigen:

- einer überzeugenden Grundhaltung
- einer städtebaulich vertretbaren baulichen Dichte
- einer urbanen Mischnutzung und der entsprechenden optimalen Nutzungsverteilung
- eines angemessenen Wohnanteils
- der denkmalpflegerischen Vorgaben
- eines attraktiven Freiraums
- einer optimaler Erschliessung
- einer zweckmässigen Etappierung

Innerhalb des Areals Lagerplatz war im Rahmen des Gesamtkonzeptes die Möglichkeit der Erweiterung der Zürcher Hochschule Winterthur (ZHAW) nachzuweisen.

Städtebauliches Konzept

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



4. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

Revision der Nutzungsplanung

Die Revision der Nutzungsplanung besteht aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan und dem Ergänzungsplan Sulzerareal Stadtmitte, dem Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV und dem Gestaltungsplan (Situationsplan 1:500). Das städtebauliche Konzept Boesch Architekten GmbH, das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegt, dient der Orientierung während des Umzonungsprozesses. Im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung kann das städtebauliche Konzept Richtlinie werden.

Öffentlicher Gestaltungsplan

Das Areal Lagerplatz befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung. Heute zeugen die bestehenden Bauten von der industriellen Vergangenheit des Gebietes. Die Bauten wurden in der Zwischenzeit weiter- und umgenutzt und in den Hallen bestehen Zwischennutzungen. Ziel ist es eine optimale Durchmischung des Areals zu erreichen, die der Zentrumsnähe des Gebietes gerecht wird und die industrielle Vergangenheit des Areals auch in Zukunft erlebbar lässt.

Obwohl keine Gebäude unter Schutz stehen, bestehen öffentliche sowie private Interessen die Volumetrien im Areal sowie das Erscheinungsbild zur Bahn zu definieren, damit die industrielle Tradition des Areals Lagerplatz auch in Zukunft erlebbar bleibt.

Ziel der Stadt Winterthur ist, das Areal Lagerplatz als lebendiges Quartier zu erhalten und weiterzuentwickeln, ohne dabei die Flexibilität der Grundeigentümerinnen unnötig einzuschränken. **Der Gestaltungsplan ermöglicht den Weiterbestand der ZHAW Departement Architektur am heutigen Standort.**

Die Grundeigentümerinnen Sulzer Immobilien AG und Die Post wie auch die Stadt Winterthur sind überzeugt, dass mit dem Instrument des öffentlichen Gestaltungsplanes die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen angemessen Rechnung getragen wird.

4.1 Zonen (Art. 1)

Zentrumszone

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

4.2 Zonenplan (Art. 2)

Zonenplan

Das gesamte Areal Lagerplatz wird der Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet.

Ergänzungsplan für das Sulzerareal Stadtmitte

Da für das Areal Lagerplatz ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet wird, umfasst der Bereich 4 neu das gesamte Areal Lagerplatz.

Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfind- lichkeitsstufen gemäss LSV

Im Ergänzungsplan Empfindlichkeitsstufen ist die Z5 der Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen, sind doch sämtliche Zentrumszonen der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Im nördlichen Arealteil, der bisher der I2 (ES IV) zugeordnet war, bedeutet dies eine Verschärfung der Lärmschutzanforderungen. In der Testplanung wurde nachgewiesen, dass auch Wohnungen gegen die Bahn hin erstellt werden können. Es liegt ein Lärmgutachten des Büros Mühlebach vor.

4.3 Grundmasse (Art. 46)

Es werden analog den anderen Zentrumszonen entsprechende Grundmasse 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 Ansiedelung von stark störenden Betrieben verunmöglicht.

Im öffentlichen Gestaltungsplan "Areal Lagerplatz" werden die Grundmasse differenziert definiert (vgl. Art. 53a).

4.4 Gestaltungsplanpflicht (Art. 49)

Beim Areal Lagerplatz werden die Bestimmungen des Gestaltungsplanes direkt in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen (vgl. Art. 53a). Durch die Integration der Bestimmungen in die Bau- und Zonenordnung entstehen kompakte, allgemein zugängliche Vorschriften.

4.5 Zonenzweck (Art. 50)

Zurzeit werden von privaten Investoren vor allem Wohnungen und keine Dienstleistungsflächen erstellt. Dadurch ist die im Gebiet Areal Lagerplatz speziell erwünschte Durchmischung (ein substanzieller Anteil gewerblicher Nutzung und Dienstleistungen neben Wohnen) in Frage gestellt.

Um eine gute Durchmischung zu gewährleisten, wird in einzelnen Baufeldern ein minimaler und / oder maximaler Wohnanteil in der Bauordnung festgesetzt.

4.6 Gestaltungsplanpflicht (Art. 51)

Die Gestaltungsplanpflicht für den Bereich 4 wird mit Art. 53a Bauordnung erfüllt. Vorliegend wird direkt mit der BZO-Revision ein Gestaltungsplan für das gesamte Areal Lagerplatz mit den wichtigen Eckwerten festgesetzt.

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

Der Artikel 53 bezieht sich neu nur noch auf die Bereiche 1-3 und ist entsprechend redaktionell anzupassen. Der bisherige Teil in der Z7 (Bereich 4) und der Teil des Areals Lagerplatz in der I2 werden neu der Z5 zugeteilt und durch einen in die BZO integrierten öffentlichen Gestaltungsplan (vgl. Artikel 53a) geregelt.

4.8 Gestaltungsplan Areal Lagerplatz (Art. 53a)

Der Gestaltungsplan besteht einerseits aus den Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung, dem Situationsplan 1:500 und dem Plan der Freiraumgestaltung Lagerplatz.

Geltungsbereich

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

Grundmasse

Die Grundmasse werden in Art. 53a Abs. 1 lit. a für jedes im Situationsplan näher definierte Baufeld separat festgelegt.

Baufelder

Durch die Baufelder – so genannte Fussabdrücke im Areal – wird die aus der Testplanung resultierte städtebauliche Struktur gesichert. Die Abmessungen der Baufelder orientieren sich am städtebaulichen Entwicklungskonzept der Testplanung. Gleichzeitig wird mit der Festlegung der Baufelder der Freiraum definiert.

Gemäss Situationsplan ist in den Baufeldern 1 und 5 bzw. zwischen den Baufeldern 2 und 3 ein Gebäudeabstand von 7 Metern einzuhalten. 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).

Geschossflächen

Die zulässige Geschossfläche ist in Art. 53a Abs. 1 lit. a pro Baufeld definiert. Insgesamt ergibt sich eine Ausnützungsziffer von 200% (ohne die anrechenbaren Geschossflächen in Hauptgebäuden ausserhalb der Baufelder 1 bis 5, welche nicht zu berücksichtigen sind vgl. Art. 53a Abs. 1 lit. b Ziff. 4). Die anrechenbaren Geschossflächen wurden in Anlehnung an § 255 PBG definiert (vgl. hinten).

Wohnanteil

Für eine funktionierende Zentrumszone ist eine gute Durchmischung und daher auch die Wohnnutzung wichtig. In den dafür geeigneten Lagen soll deshalb die Wohnnutzung bevorzugt werden. In den gemäss GP vorgesehenen Arealteilen sollen hingegen die anderen Zentrumsnutzungen gefördert werden. Daher werden die minimalen oder maximalen Wohnanteile in den einzelnen Baufeldern unterschiedlich festgelegt. Würde die höchstzulässige Wohnfläche erstellt, ergäbe sich für das Gesamtareal ein Wohnanteil von 45%. Der minimale Wohnanteil gerechnet auf das Gesamtareal beträgt 18%.

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. Es wird ein Mindestanteil von 10% publikumsorientierten Nutzungen in Bezug auf die realisierte Geschossfläche festgelegt. Die publikumsorientierten Nutzungen sind örtlich zu konzentrieren. Infolge der etappenweisen Realisierung kann sich eine phasenweise Unterschreitung des Minimalanteiles ergeben (z.B. wenn zuerst das Baufeld 2 realisiert wird).
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).
Anforderungen	Mit dem Gestaltungsplan werden – davon ausgehend, dass die Bauprojekte wie an eine Arealüberbauung gestellten Anforderungen erfüllen müssen – gegenüber der Regelbauweise erhöhte Anforderungen gestellt. Die Überbauung hat den Anforderungen gemäss § 71 PBG zu entsprechen. Neubauten haben bautechnisch den Minergie®-Standard zu erfüllen. Damit wird ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet. Den Minergie®-Standard erfüllen gemäss heutiger Praxis des Bauausschusses alle neuen Arealüberbauungen. Zur Erreichung des Minergie®-Labels kann im Ausnahmefall im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Anschlusspflicht verzichtet werden.
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 anknüpft 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.
Dachgestaltung	Neubauten mit Flachdächern oder flach geneigten Steildächern sind zu begrünen. Diese Vorgaben liegen primär im ökologischen Interesse, können aber auch für Retentionszwecke genutzt werden. Die Retention des Regenwassers kann aber auch mit andern Mitteln gelöst werden.

Freiräume

Massgebend für die Gestaltung der Freiräume ist der Plan „Freiraumgestaltung Lagerplatz“. 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 ein begrünter Innenhof von minimal 3'000m² zu realisieren. Der Innenhof kann über der Tiefgarage und fallweise auch auf der Kote 1. Obergeschoss liegen. Bei Wohnbauten sind Spiel- und Ruheflächen zu schaffen. Die Bereiche zur Bahnlinie hin sind im Sinne der ökologischen Vernetzung zu gestalten.

Gebäude

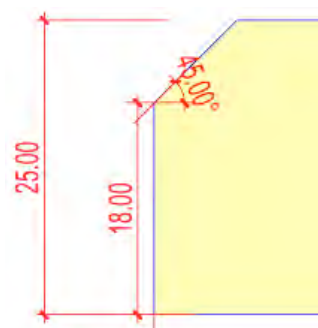
Hauptgebäude

Es folgen Regelungen zu den einzelnen Gebäudetypen.

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.

Geschosszahl

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, da die bauliche Dichte durch die Geschossfläche begrenzt wird. Die Baulinie entlang der Tössfeldstrasse verpflichtet zu einer volumetrischen Staffelung im Baufeld 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

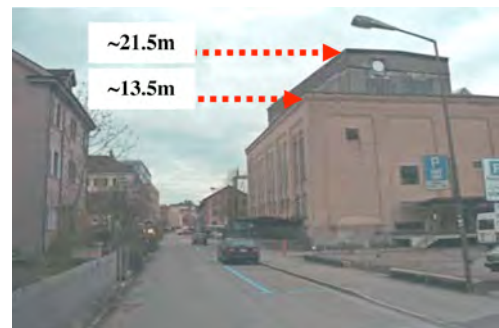
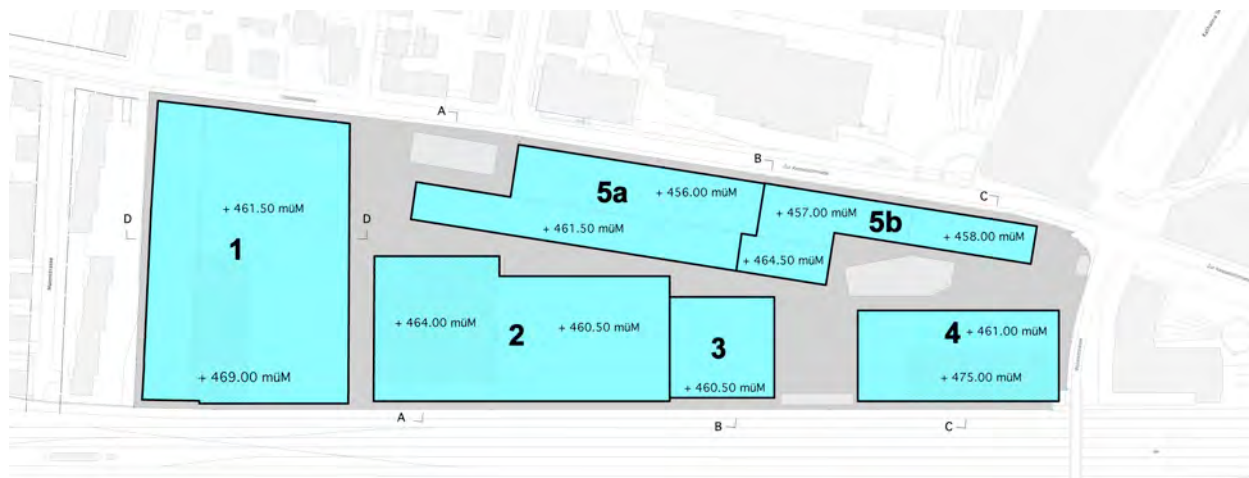


Foto Tössfeldstrasse, Baufeld 1

Konzept der Gesamthöhen



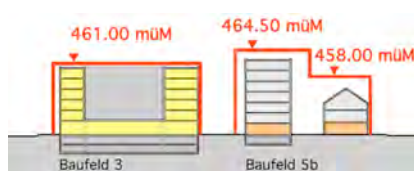
Grundriss



Ansicht Ost - Gleisfeld



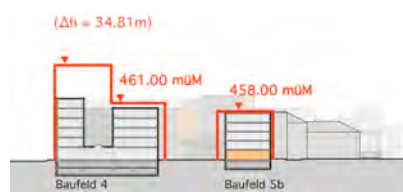
Schnitt A



Schnitt B



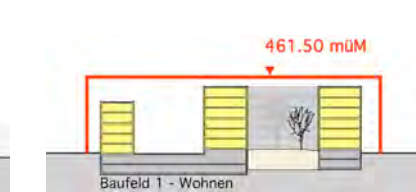
Schnitt C



Schnitt C - Variante Geschäftshaus
(keine Hochhaus)



Schnitt C - Variante Wohnhaus



Schnitt D

Hochhäuser

In den Baufeldern 1 und 4 sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe über 25 Meter in den bezeichneten Bereichen im Situationsplan zugelassen. In der Testplanung wird dargelegt, dass nur in diesen Bereichen Hochhäuser städtebaulich vertretbar sind. In den Hochhausbereichen sind im Situationsplan entsprechende Höhenkoten eingetragen. Gemäss § 284 Abs. 4 PBG darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf gegenüber bewohnten Gebäuden (vg. § 30 ABV).

Gebäude ausserhalb der Baufelder

Neben besonderen Gebäuden (§ 273 PBG: Nicht für den dauernden Aufenthalt bestimmte Kleinbauten wie gedeckte Veloabstellplätze etc.) dürfen zur Belebung des Areals pavillonartige eingeschossige Hauptgebäude und offene Hallen ausserhalb der Baufelder gemäss dem begleitenden städtebaulichen Konzept erstellt werden. Gesamthaft darf die Grundfläche dieser speziellen Bauten ausserhalb der Baubereiche 1 bis 5 maximal 6% der Grundstücksfläche nicht übersteigen.

Grund-eigentümer	Grundstücks-fläche (m2)	6% der Grundstücks-fläche (m2)	Gebäude ausserhalb der Baufelder gemäss städtebaulichem Konzept
Post	15'245	915	900
Sulzer	31'116	1'867	1'015
Total	46'361	2'782	1'915

Beim Grundstück Sulzer soll neben den im städtebaulichen Konzept eingetragenen pavillonartigen Bauten auch Spielraum für eine Nutzung des überdachten Bereiches der Kranbahn (heutige überdachte Fläche: rund 1'000m2) geschaffen werden.

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 Garagen

Unterirdische Garagen dürfen grundsätzlich auf der gesamten Grundstücksfläche erstellt werden. Ausgenommen bleibt der Baulinienbereich entlang der Tössfeldstrasse und der Strasse "Zur Kesselschmiede" sowie die Freiraumbereiche auf denen Bäume gepflanzt werden.

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

Nutzung von bestehenden Gebäuden

Es sollen Umnutzungen und Umbauten der bestehenden Bauten zugelassen werden. Gebäudeteile die ausserhalb der Baubereiche liegen, werden auf die zulässige Ausnützung nicht angerechnet.

Geschossflächen

Anrechenbare Geschossflächen

Anstelle einer Ausnützungsziffer wie in der Z7 oder einer Regelung durch die primären Grundmasse wie in den übrigen Zentrumszonen wird die maximale Geschossfläche wie in den Gestaltungsplänen im Sulzerareal Zürcherstrasse 1-3 geregelt und den einzelnen Baufeldern zugeordnet. Anrechenbar sind nur Gebäude in den Baufelder 1 bis 5. Die vorgeschlagene Geschossfläche entspricht einer Ausnützungsziffer von 200% (bei der Grundstücksfläche des Areal Lagerplatz von 46'361m² ergibt sich eine Geschossfläche von max. 92'722m²).

Nutzungstransfer

Im Interesse der Flexibilität 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.

Arealerschliessung

Das innerstädtische Areal ist mit allen Verkehrsträgern gut erschlossen. Schwerpunktässig ist eine Erschliessung mit Langsamverkehr und öffentlichem Verkehr zu fördern resp. zu unterstützen. Die Stadt Winterthur erarbeitet zur Zeit ein Verkehrs- und Parkierungskonzept für das Gebiet "Sulzer Areal Stadtmittte".

Öffentlicher Verkehr

Die Buslinien 1, 4, 5, 7 und 11 bedienen das Areal. Die Haltestellen der Buslinie 5 liegen angrenzend ans Areal. Die Bushaltestellen der anderen Linien liegen im Umkreis von etwas mehr als 300 Meter. Die Fusswegdistanz zum Hauptbahnhof Winterthur beträgt maximal 1 Kilometer (max. 15 Minuten Gehweg).

Langsamverkehr

Das allgemein zugängliche Fuss- und Radwegnetz ist gemäss den schematischen Angaben im Situationsplan (Arealerschliessung) und den Aussagen zur Freiraumgestaltung anzulegen. Es sind - in der Regel gedeckte - Veloabstellplätze zu schaffen (Bemessung gestützt auf die jeweils gültige Rechtsgrundlage). Veloabstellplätze für Besucher sind an leicht zugänglichen Orten anzuordnen.

Zufahrt	Die Erschliessung des Areals mit Privatverkehr (MIV) erfolgt über den im Situationsplan schematisch dargestellten "Erschliessungsbügel". 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). 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.
Parkierung	Der Gestaltungsplan enthält keine Regelungen zur Parkplatzzahl, somit gelten die gesetzlichen Grundlagen und Richtlinien. Erwünscht ist, dass die Abstellplätze mehrheitlich in Pool-Lösungen angeboten werden, damit Mehrfachnutzungen möglich sind. Die Stadt bearbeitet zurzeit im Rahmen einer Studie das Thema Parkierung im Gebiet Sulzer Stadtmitte.
Erstellung und Eigentum Erschliessungsbügel	Der arealinterne, öffentlich zugängliche Erschliessungsbügel ist durch die privaten Eigentümer zu erstellen. Die Stadt Winterthur beabsichtigt nicht, die Strasse zu übernehmen.
Kompetenz Stadtrat für Abweichungen	Bei veränderten Rahmenbedingungen und neuen Bedürfnissen soll unter Wahrung der öffentlichen Interessen durch den Stadtrat von den Bestimmungen abgewichen werden können. Wenn sich die ZHAW gegen eine substanzielle Nutzung des Standortes Lagerplatz entscheidet, kann der Stadtrat den Wohnanteil auf dem Baufeld 1 um 60% erhöhen. Der Stadtrat kann eine weitere Erhöhung des Wohnanteils auf 80% zulassen unter der Voraussetzung, dass eine Durchmischung der Nutzung gemäss BZO Art. 50 über das gesamte Areal gegeben ist.

Erläuterungen zu weiteren Aspekten

Die folgenden Erläuterungen betreffen Aspekte, die nicht in den Planungsinstrumenten geregelt werden.

Etappierung

Die Umnutzung des Areales wird in Abhängigkeit des jeweiligen Flächenbedarfes in Etappen erfolgen. Die schrittweise Entwicklung ist mit Übergangslösungen zu unterstützen. Mögliche Ansätze und Lösungen für heikle Bereiche wurden dargelegt. Die qualitativen und quantitativen Regelungen sind sinngemäss einzuhalten. Bei etappenweiser Realisierung der einzelnen Baubereiche kann der Stadtrat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

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.

Ver- und Entsorgung

Die für die Ver- und Entsorgung (unter anderem Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme) sowie für den Schutz des Grundwassers erforderlichen Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.

5. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird folgendes erreicht:

Städtebau	Es wird sichergestellt, dass städtebaulich hoch stehende 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, leistet einen Beitrag zur Verminderung der Umweltbelastung. Das Energiekonzept und der Minergiestandard tragen ebenfalls zur Luftreinhaltung bei. Die Altlastensanierung erfolgt nach kantonalen Richtlinien. Im Lärmgutachten wird nachgewiesen, dass auch Wohnungen gegen die Bahn hin erstellt werden können. Es sind Massnahmen gemäss Lärmgutachten umzusetzen, insbesondere ist eine kontrollierte Lüftung an Orten mit IGW-Überschreitungen längs der Bahnlinie vorzusehen.
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.



Revision Nutzungsplanung Areal Lagerplatz

Bericht zu den Einwendungen

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

1. Einleitung

Einwendungsverfahren

Das Einwendungsverfahren dient gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) der Mitwirkung der Bevölkerung. Es handelt sich nicht um ein Rechtsmittelverfahren.

Öffentliche Auflage

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 9. April 2008 beauftragt, das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 18. April 2008 bis 16. Juni 2008 statt.

2. Einwendungen

Es traf ein Einwendungsschreiben mit einer Einwendung und vier Bemerkungen zum Erläuterungsbericht des Gestaltungsplans rechtzeitig ein. Die Einwendung sowie die Bemerkungen konnten grösstenteils berücksichtigt werden. Das Amt für Städtebau, die Grundeigentümerinnen Sulzer und Post haben die Einwendung und die Bemerkungen beraten und in Absprache mit den Einwendern im Erläuterungsbericht angepasst.

Ein Einwendungsschreiben traf verspätet ein. Die Verfasser wurden vom Amt für Städtebau trotzdem begrüsst um ihre Anliegen anzuhören und allfällige Änderungen aufzunehmen. Daraufhin wurden im Erläuterungsbericht geringfügige Anpassungen getätigt.

Einsicht nach § 7 Abs. 4 PBG, keine Benachrichtigung

Die Unterlagen zum Revisionspaket und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen stehen zur Einsicht offen (§ 7 Abs. 4 PBG). Es erfolgt keine individuelle Benachrichtigung der Einwenderinnen und Einwender.