



Referenz-Nr.: ARE 14-1822

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 25, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## **Winterthur. Kommunale Nutzungsplanung; Umzonung Sulzerareal Stadtmitte "Werk 1"**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur hat am 15. September 2014 die Revision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Umzonung Sulzerareal Stadtmitte „Werk 1“ festgesetzt. Die amtliche Publikation erfolgte am 18. September 2014. Die Stadt Winterthur ersucht mit Schreiben vom 8. Oktober 2014 um Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 6. Januar 2015, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, kein Rechtsmittel eingelegt. Gegen die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplanes „Sulzerareal Stadtmitte Werk 1“ wurde das Referendum ergriffen.

Der Bereich Areal Werk 1 ist ein Teil des Sulzerareals Stadtmitte. Es umfasst ein rund 60'000 m<sup>2</sup> grosses Areal zwischen Zürcherstrasse, Jägerstrasse, Zur Kesselschmiede und Katharina-Sulzer-Platz. Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur liegt das Areal in der Industriezone I2. Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Areal im Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung.

Mit der Revision der kommunalen Nutzungsplanung wird der Bereich Areal Werk 1 in eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht Z5GP umgezont. Gleichzeitig mit dieser Umzonung wurde der entsprechende öffentliche Gestaltungsplan „Sulzerareal Stadtmitte Werk 1“ festgesetzt. Da gegen diesen Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates ein Referendum ergriffen wurde, kann der öffentliche Gestaltungsplan „Sulzerareal Stadtmitte Werk 1“ einstweilen nicht genehmigt werden.

Der Bereich Areal Werk 1 stellt ein städtebauliches wichtiges Entwicklungsgebiet im Sulzerareal Stadtmitte dar. Das im kooperativen Verfahren erarbeitete städtebauliche Leitbild und der auf eine umfassende Nachhaltigkeit ausgerichtete Planungsprozess werden als modellhaftes Vorgehen erachtet. Das planungsrechtliche Grundmuster einer Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG entspricht den übergeordneten Vorgaben eines Zentrumsgebiets von kantonalen Bedeutung mit urbaner Mischnutzung und hoher Dichte sowie minimalen und maximalen Wohnanteilen in Bezug auf die zulässige Ausnützung.

Die Gebietsplanung für die langfristige Entwicklung des Hochschulstandortes Winterthur wurde mit der Entwicklungsperspektive Hochschulstandort Winterthur vom 9. Januar 2012 abgeschlossen. Damit sich der Bildungs- und Forschungsstandort stärker mit der Stadt vernetzt, wurde das Sulzerareal als neuer Hauptstandort der ZHAW und Schwerpunkt für die zukünftige Entwicklung der Hochschule gesetzt. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wird das Schlüsselprojekt „Werk 1“ als wichtiger Schritt für die Umsetzung der Gebietsplanung vorangebracht.

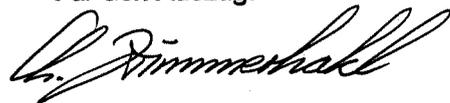
Die Akten, bestehend aus der Revision der Bau- und Zonenordnung, der Änderung des Zonenplanes 1:2500 Umzonung Sulzerareal Werk 1, den Ergänzungsplänen h) Sulzerareal Stadtmitte und Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV sowie den Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG, sind vollständig.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Umzonung Sulzerareal Stadtmitte „Werk 1“, welche der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 15. September 2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Winterthur wird eingeladen
  - Dispositiv I zu veröffentlichen und diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
  - Stadtrat Winterthur (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Stadt Winterthur, Departement Bau, Vermessungsamt, Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur (Nachführungsstelle)

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

- **Kommunale Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung**
    - **Umzonung Sulzerareal Stadtmitte «Werk 1»**
    - **Öffentlicher Gestaltungsplan «Sulzerareal Werk 1»**
- Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Winterthur.** Der Grosse Gemeinderat hat am 15.09.2014 beschlossen:

Der öffentliche Gestaltungsplan «Sulzerareal Werk 1» und die Umzonung des Gebiets Sulzerareal Stadtmitte «Werk 1» in die Zentrumszone Z5GP mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sowie die zugehörigen Änderungen der Bau- und Zonenordnung werden festgesetzt.

Gegen den Gestaltungsplan wurde das Referendum ergriffen. Die Winterthurer Stimmbevölkerung hat in der Abstimmung vom 8. März 2015 dem Gestaltungsplan zugestimmt. Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 21. Januar 2015 die Revision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Umzonung Sulzerareal Stadtmitte «Werk 1» und am 30. März 2015 den Gestaltungsplan genehmigt.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage (Festsetzungsverfahren) vom 17. April bis 18. Mai 2015 wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 27. Mai 2015 keine Rechtsmittel ergriffen.

Mit den unterzeichneten Vereinbarungen zur Landabtretung der öffentlichen Aussenräume und zum Fahrtenmodell im Werk 1 sind alle weiteren Voraussetzungen für die Inkraftsetzung des Gestaltungsplans erfüllt.

Der Gestaltungsplan sowie die Änderungen der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans treten gemäss Beschluss des Stadtrates vom 21. Dezember 2016 mit dem Datum der Publikation in Kraft.

Stadt Winterthur  
Amt für Städtebau  
Raumplanung

00181123