



VERFÜGUNG

vom 29. Mai 2000

Winterthur. Privater Gestaltungsplan „Siska-Areal Banane“ - Änderung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 20. November 1995 stimmte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur dem privaten Gestaltungsplan „Siska-Areal Banane“ zu. Der Regierungsrat genehmigte den Gestaltungsplan mit Beschluss RRB Nr. 493/1996 vom 21. Februar 1996. Mit Beschluss vom 13. September 1999 stimmte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur einer Änderung der Bauvorschriften zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Mai 2000 und des Bezirksrates Winterthur vom 15. Mai 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. Mai 2000 ersucht das Baupolizeiamt der Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Nach der Fertigstellung des Umbaus der ehemaligen „VOLG-Banane“ zu einem modernen Dienstleistungszentrum hat die Eigentümerin anstelle der ursprünglich geplanten überwiegenden Büronutzung eine publikumsorientierte Nutzung erstellt mit Kongresszentrum, Fitnesspark und verschiedenen Firmen mit einem hohen Anteil an qualifizierten Arbeitsplätzen. Angesichts dieser publikumsorientierten Nutzung hat sich die Parkplatzzahl im Gestaltungsplan (190 Parkplätze) aus der Sicht der Grundeigentümer und der Betreiberin des Fitnessparks als zu gering erwiesen. Eine Erhöhung des Parkplatzangebots ist aus der Sicht der Betreiberin und Grundeigentümerin erforderlich. Ferner benötigen die in den beiden renovierten Altbauten Brunngasse 2 und Schaffhauserstrasse 10 untergebrachten Betriebe in unmittelbarer Nähe oberirdische Parkplätze. Die Grundeigentümerin beantragt deshalb eine Erhöhung der Gesamtzahl der Parkplätze auf 222. Von den zusätzlichen Parkplätzen sollen 4 oberirdisch den Gebäuden Brunngasse 2 und Schaffhauserstrasse 10 beziehungsweise deren Mietern zur Verfügung stehen. Die restlichen 28 Parkplätze werden unterirdisch erstellt und dienen den Mietern des Hauptbaus. Nach den neuen Vorschriften dürfen maximal 33 Parkplätze oberirdisch erstellt werden. Ziffer 8.1 der Bauvorschriften wird dahingehend ergänzt, dass alle Flächen, die nicht als Erschliessungsflächen benötigt

werden, mindestens aber 20% der Gesamtfläche des Bezugsgebiets des Gestaltungsplans als Grünflächen herzurichten sind.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans „Siska-Areal Banane“, welcher der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 13. September 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: SSKA Heuberger Holding AG, Brunngasse 6, 8400 Winterthur)

Staatsgebühr	Fr.	432.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	480.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Das Baupolizeiamt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 29. Mai 2000
000897/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 21. Februar 1996

493. Privater Gestaltungsplan «Siska-Areal Banane», Winterthur

Am 20. November 1995 stimmte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur dem privaten Gestaltungsplan «Siska-Areal Banane» zu. Dagegen wurden keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 1. Februar 1996 ersuchte das Baupolizeiamt Winterthur um die Genehmigung der Vorlage.

Das Areal der Siska-Banane grenzt an das Geleisefeld des Hauptbahnhofs Winterthur. Es liegt im Zentrumsgebiet gemäss kantonalem Richtplan sowie in der Industriezone 12 gemäss kommunalem Zonenplan. Der Gestaltungsplan bezweckt, das vorhandene Bauvolumen einer seiner zentralen Lage entsprechenden Mischnutzung zuzuführen. Neben der Erhaltung von Arbeitsplätzen sollen Wohnungen sowie ein Hotel realisiert werden können.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan «Siska-Areal Banane», dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 20. November 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, 8402 Winterthur (unter Beilage dreier mit Genehmigungsvermerk versehener Exemplare des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Kanton Zürich
Stadt Winterthur

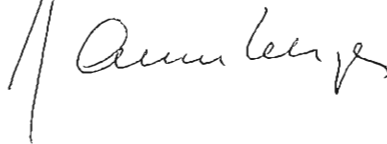
Privater Gestaltungsplan
„SISKA - AREAL BANANE“

Ergänzung bzw. Abänderung der Bauvorschriften

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 1. November 1997

SISKA Heuberger Holding AG & Genossenschaft Fenaco

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Baumberger, Winterthur



Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom 13. September 1999

Der Präsident:



Der Stadtschreiber:



Genehmigung der Baudirektion vom

29. Mai 2000

BDV Nr. 655



Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur hat an seiner Sitzung vom 13. September 1999 auf Antrag der Parlamentarischen Planungskommission beschlossen:

Den folgenden Änderungen der Bauvorschriften des privaten Gestaltungsplans „Siska-Areal Banane“ wird zugestimmt:

Ziff. 7.2 (Neufassung)

„Insgesamt sind maximal 222 Parkplätze zulässig. Davon dürfen maximal 33 Parkplätze oberirdisch angeordnet werden.“

Ziff. 8.1 (Ergänzung)

„Alle Flächen, die nicht als Erschliessungsflächen (Zufahrten, Zugänge, oberirdische Parkplätze) benötigt werden, mindestens aber 20 % der Gesamtfläche des Bezugsgebiets des Gestaltungsplans, sind als Grünbereich herzurichten.“

Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 22. Dezember 1994

SISKA Heuberger Holding AG:

A. Hüllmich

Genossenschaft Fenaco:

H. Ruggel B. Forster

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 20. Nov. 1995

Der Präsident:

Luigi Müller

Der Sekretär:

Ullmann

Vom Regierungsrat am 21. Feb. 1996
mit Beschluss Nr. 493

genehmigt:

Vor dem Regierungsrate

Der Staatsschreiber:

Staatsschreiber



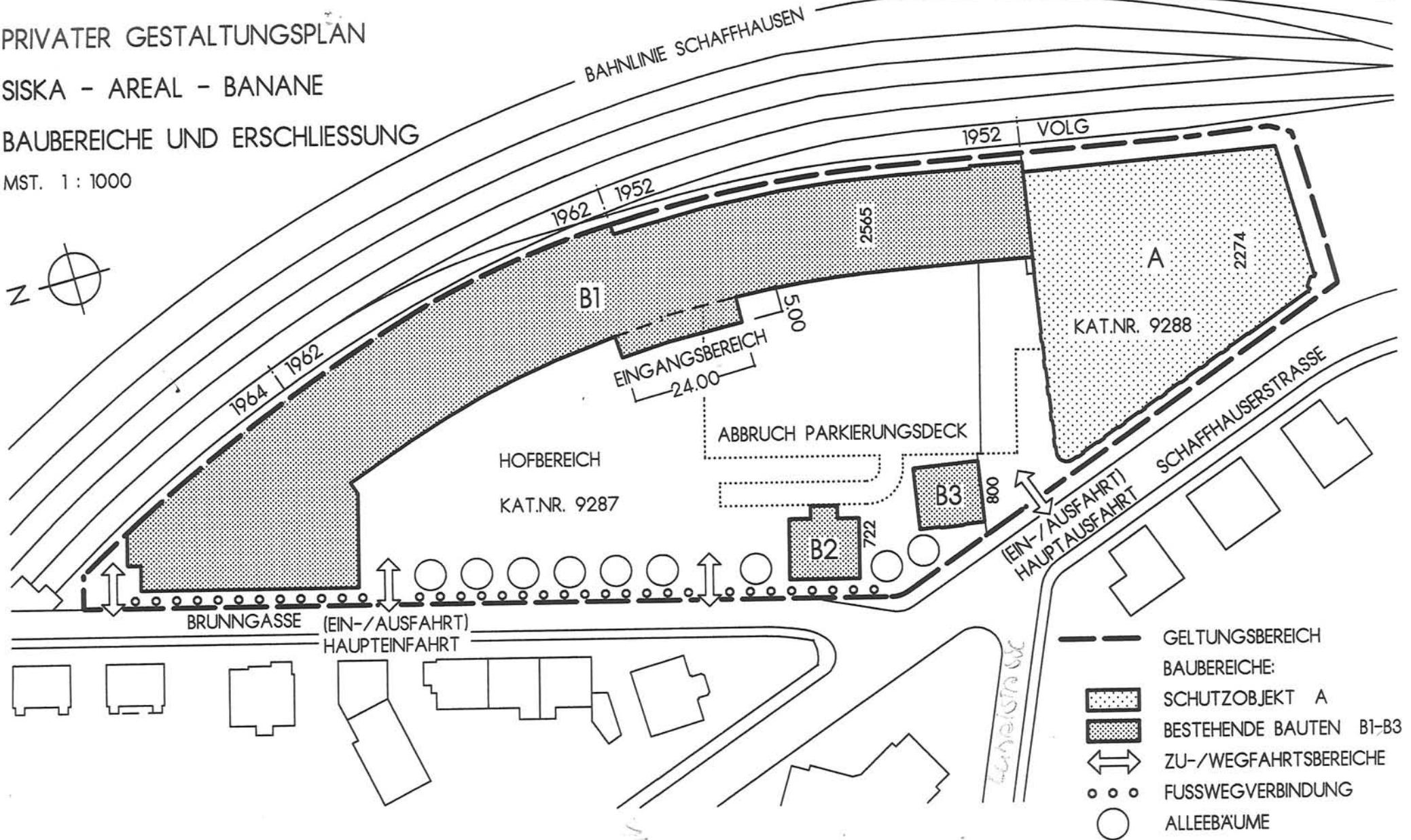
KANTON ZÜRICH
STADT WINTERTHUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

SISKA - AREAL - BANANE

BAUBEREICHE UND ERSCHLIESSUNG

MST. 1 : 1000

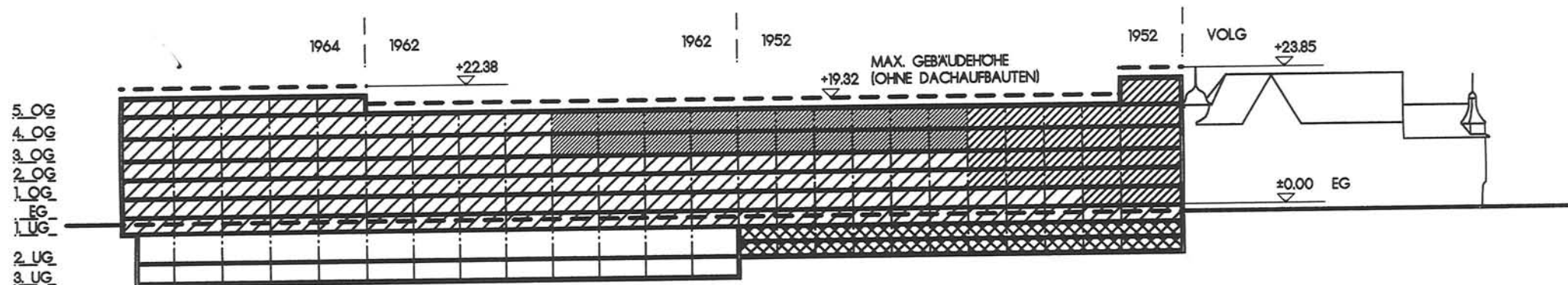


KANTON ZÜRICH
STADT WINTERTHUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

SISKA - AREAL - BANANE

NUTZUNGSSCHEMA / GEBÄUDEHÖHEN



-  BURO / GEWERBE
-  HOTEL
-  WOHNEN
-  PARKING

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "SISKA-AREAL-BANANE"

BAUVORSCHRIFTEN

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan "SISKA-AREAL-BANANE" bezweckt, das in der Industriezone I2 vorhandene Bauvolumen einer seiner zentralen Lage entsprechenden Mischnutzung zuzuführen. Neben der Erhaltung von Arbeitsplätzen sollen in angemessenem Umfang Wohnungen sowie ein Hotel-Garni realisiert werden.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften, aus dem Situationsplan "Baubereiche und Erschliessung" Mst. 1:1000 sowie aus dem Plan "Nutzungsschema/Gebäudehöhen". Sein Geltungsbereich ergibt sich aus dem Situationsplan.

3. Ergänzendes Recht

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

4. Neubauten, Umbau, Abbruch

4.1. Massgebend sind die Pläne "Baubereiche" und "Gebäudehöhen". Ausserhalb der Baubereiche sind Eingangsvorbauten,

Notausgänge und dgl. sowie besondere Gebäude nach Massgabe des PBG (Velo-, Mofaunterstände, etc.) zulässig, sofern sie eine maximale Höhe von 4 m nicht überschreiten und insgesamt nicht mehr als 15% der Hoffläche beanspruchen.

4.2. Der Schutzzumfang für das inventarisierte Gebäude (Baubereich A) wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

4.3. Der Abbruch des bestehenden Parkdecks erfolgt, sobald die neu unterirdisch anzuordnenden Autoeinstellplätze bezugsbereit sind.

5. Nutzweise

5.1. Für die Anordnung der Nutzflächen gilt der Plan "Nutzungsschema" als Richtlinie. Eines der bestehenden Gebäude der Baubereiche B2 und B3 soll wieder der Wohnnutzung gewidmet werden.

5.2. Für die neu zugelassenen Nutzungen gelten folgende Richtwerte (in % der anrechenbaren Geschossflächen):

Hotel:	15% - 25%
Wohnungen:	15% - 25%

5.3. Der Abtausch von Nutzungen ist unter Berücksichtigung der Umweltaspekte zulässig.

6. Gestaltung

Bei der Umgestaltung bestehender Gebäude, bei der Gestaltung des Freiraums und bei der Erstellung neu zulässiger An- und Nebenbauten ist auf gute Gestaltung und Einordnung zu achten.

7. Erschliessung

7.1. Die Zu- und Wegfahrtsbereiche für die neue UT-Parkierung, für die Besucherabstellplätze und für die Anlieferung sind im Plan "Baubereiche und Erschliessung" schematisch dargestellt. Der bahnseitige Geleiseanschluss für gewerbliche Betriebe bleibt erhalten.

Die Fussgängererschliessungen sind behindertengerecht zu realisieren.

7.2. Insgesamt sind (gemäss Altbestand) max. 190 Parkplätze zulässig. Die dem Baubereich A baurechtlich zugeordneten 50 Einstellplätze sind im Gestaltungsplangebiet unterirdisch nachzuweisen. Die weiteren 140 Plätze für die Baubereiche B1, B2 und B3 sind - abgesehen von den erforderlichen, höchstens 30 Besucherparkplätzen - unter Abbruch des bestehenden Parkdecks neu unterirdisch anzuordnen.

7.3. An geeigneter, gut zugänglicher Lage sind rund 200 gedeckte Velo-/Mofaabstellplätze zu erstellen.

8. Umgebung/Grünflächen

8.1. Bezogen auf den Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist eine Fläche von mindestens 20% als Grünbereich herzurichten. Längs der Brunngasse ist neu eine Baumallee zu pflanzen. Die Dächer im Baubereich B1 sind (unter Vorbehalt von Ziffer 8.2.) soweit möglich extensiv zu begrünen.

8.2. Für die Wohnungen sind in angemessenem Umfang Dachgärten herzurichten. Im Zusammenhange mit diesen Dachgärten sind über dem 4. OG im Baubereich B1 auch nicht technisch bedingte Dachaufbauten zulässig, jedoch höchstens bis

zu einer Höhe von 3,50 m und insgesamt maximal über 30% der Dachflächen des Baubereiches Bl.

9. Lärmempfindlichkeitsstufe

Es sind die massgebenden Grenzwerte gemäss Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung des Bundes einzuhalten.

10. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "SISKA-AREAL-BANANE" tritt mit der amtlichen Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Winterthur, 22.12.1994/5.4.1995

Erläuterungen zum privaten Gestaltungsplan "SISKA-AREAL-BANANE"

1. Ausgangslage und Rechtsgrundlagen

1.1. Nachdem der VOLG (heute Fenaco) die Auslagerung seiner Aktivitäten aus dem Stadtzentrum ins Niderfeld bzw. in die Hegmatten beschlossen hatte, wurde die sogenannte "VOLG-Banane" mit dem am 12.12.1989 beurkundeten Kaufvertrag auf die Siska Heuberger Holding AG übertragen. Den inventarisierten Altbau Schaffhauserstr. 6 (Vers.Nr. 2274) behielt der VOLG für eigene Zwecke im Eigentum. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten wurden mittels Dienstbarkeiten detailliert geregelt. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst somit eine sachlich zusammengehörige Fläche von ca. 13'430 m² in der Industriezone I2.

Von den auf dem Areal vorhandenen, insgesamt 190 Motorfahrzeugparkplätzen wurden 1989 50 dem Altbau und 140 der an die Siska verkauften "Banane" zugeschrieben. Im Laufe des Jahres 1994 wurden der Siska die erforderlichen Umbaubewilligungen für die weitere zonen- und baurechtskonforme Nutzung der "Banane" mit gewerblichen und Dienstleistungsarbeitsplätzen erteilt. Die Arbeiten sind im Gange.

1.2. Angesichts der zentralen Lage, im Hinblick auf die Resultate der Planung "Stadtmitte" sowie angesichts des Bedarfs nach Hotelbetten in Winterthur wurde im Einvernehmen mit den Fachinstanzen der Stadt überprüft, ob Teile der "Banane" sich für eine entsprechende Umnutzung eignen. Das Resultat war grundsätzlich positiv. Weil jedoch

in der rechtskräftig bestehenden Industriezone I2 keine Wohnnutzung zulässig ist, kann die gewünschte teilweise Umnutzung erst nach rechtskräftigem Abschluss einer Sondernutzungsplanung, mit anderen Worten erst nach Genehmigung des vorliegenden privaten Gestaltungsplanes realisiert werden.

2. Erläuterungen zu den Bauvorschriften

Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich auf jene Ziffern der Bauvorschriften, welche sich nicht von selbst oder aufgrund von Ziffer 1 (Ausgangslage und Rechtsgrundlagen) verstehen.

Ziffer 4.2.: Baubereich A

Der "Altbau" Schaffhauserstr. 6 (Vers.Nr. 2274) wurde in den Jahren 1898/99 durch das Architekturbüro Jung & Bridler im sogenannten "Heimatstil" erbaut. Er ist wegen seiner Bedeutung für das Ortsbild inventarisiert (Schutzkategorie C). Ueber einen allfälligen konkreten Schutzzumfang kann erst im Rahmen später möglicher Baugesuche befunden werden.

Ziffer 5: Nutzweise

Lage und Ausmass der vorgesehenen Hotel- und Wohnnutzung richten sich nach den Vorgaben bezüglich Situation, Wohnqualität und vorhandener Baustruktur. Eines der beiden ehemaligen Wohnhäuser (Vers.Nrn. 722 und 800, Baubereiche B2 und B3) soll wieder für Wohnzwecke (Hauswart und dgl.) Verwendung finden. Die unter Ziffer 5.1. erwähnten prozentualen Flächenanteile können nur als Richtwerte verstanden werden, für welche im Rahmen der konkreten Baubewilligungen die entsprechenden Lärmschutznachweise und dgl. beizubringen sind (vgl. Ziffer 9).

Ziffer 6: Gestaltung

Mit Ausnahme der Erstellung eines repräsentativen Eingangsbereiches (in der Mitte des Baubereiches B1) sowie umfangmäßig beschränkter Dachaufbauten (vgl. Ziffer 8.2.) bleibt das vorhandene Bauvolumen grundsätzlich unverändert. Für die Ost- und Westfassade wurde eine Projektidee (nicht Teil des Gestaltungsplanes) ausgearbeitet (Fassadenstudie Architekturbüro Nello Zambrini vom 9.12.1994).

Ziffer 7.1.: Fussgängererschliessung

Es wurde geprüft, ob bahnseits der Ostfassade ein Fussweg realisierbar sei. Eine derartige Fussgängerbeziehung wäre indessen länger und weniger attraktiv als die nunmehr im Gestaltungsplan vorgesehene längs der Brunngrasse. Ueberdies würde sie den Weiterbestand der Anschlussgeleise verunmöglichen, was (abgesehen von den vorhandenen Dienstbarkeiten) schon aus Umweltgründen verfehlt wäre.

Ziffer 7.2.: Abstellplätze

Die im Gestaltungsplangebiet insgesamt vorhandenen 190 Abstellplätze genügen den Anforderungen gemäss Abstellplatzverordnung 1986 nicht. Im Rahmen der Umbaubewilligung vom 21.7.1994 wurde indessen der Abstellplatznachweis (50 Plätze seit 1989 beim "Altbau", nur 140 statt 169 beim "Neubau") im Hinblick auf die vorgesehene Reduktion der Pflichtabstellplatzanforderungen im Bereiche des Hauptbahnhofes als ausreichend anerkannt.

Die Abstellplätze sind bisher weitgehend offen im Hof und auf dem sogenannten "Parkdeck" angeordnet. Sie werden neu (abgesehen von den Besucherparkplätzen) in die bestehenden Untergeschosse der "Banane" verlegt, soweit diese nicht mehr gewerblich weiter benützt werden. Das Parkdeck wird alsdann abgebrochen (Ziffern 7.2. und 4.3.).

Ziffer 8: Grünflächen

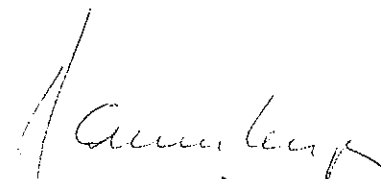
Eine entscheidende Aufwertung erfährt der bisher vollumfänglich als Verkehrsfläche genutzte Umgebungsbereich der "Banane". Eine nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes bildende Projektidee liegt vor (Vorprojekt Umgebungsgestaltung Architekturbüro Nello Zambrini vom 9.12.1994). Als nicht unwesentliche Voraussetzung der Realisierung von Wohnraum wird sodann die Begrünung von Dachflächen im Sinne von Dachgärten vorgeschrieben (Ziffer 8.2.).

Ziffer 9: Lärmempfindlichkeitsstufe

Nachdem in der Industriezone I2 neu auch Wohnnutzung zugelassen werden soll, muss die bisherige Empfindlichkeitsstufe IV gemäss LSV des Bundes auf Empfindlichkeitsstufe III zurückgenommen werden. Dies bedeutet, dass die Immissionsgrenzwerte 65 dB(A) tagsüber und 55 dB (nachts) einzuhalten sind.

Wie dem Lärmgutachten Mühlebach vom 9.11.1994 zu entnehmen ist, stellt die Einhaltung des Tageswertes (bei 62,7 dB) keine Probleme, während der vorgeschriebene Nachtwert (bei festgestellten 55,2 dB) mittels baulicher Massnahmen mit Sicherheit eingehalten werden kann. Die Detailnachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Winterthur, 22.12.1994


Dr. P. Baumberger