



## **VERFÜGUNG**

**vom 18. Dezember 2001**

**Winterthur. Privater Gestaltungsplan „Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 3“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 3. Oktober 2001 stimmte der Stadtrat von Winterthur dem privaten Gestaltungsplan „Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 3“ zu. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Dezember 2001 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel ergriffen worden. Mit Schreiben vom 5. Oktober 2001 ersucht das Baupolizeiamt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen für die Umnutzung des ehemaligen Industrie-Areals beidseits des Katharina Sulzer-Platzes. Es ist an gut mit öffentlichem Verkehr erschlossener Lage eine städtische Mischnutzung mit hoher Dichte vorgesehen. Der Gestaltungsplan entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Der Stadtrat hat dem Gestaltungsplan mit der Auflage zugestimmt, dass in den schraffierten Teilen der Baubereiche E und F Hochhäuser unzulässig sind.

In den Baubereichen C, D, E2 und F sind Wohnnutzungen vorgesehen. Im Baubereich C ist eine Gesamthöhe von 28 m erlaubt. Die nach Art. 7.2 der Bauvorschriften für die Beurteilung von Bauvorhaben massgebende Projektidee schöpft die erlaubte Gesamthöhe aus. Es ist damit eine Hochhausbewilligung erforderlich. Infolge übermässiger Beschattung des Baubereichs D durch den Baubereich C sind im Baubereich D nur in sehr eingeschränktem Rahmen Wohnungen zulässig (§ 284 Abs. 4 PBG).

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Stadtrates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 3“, dem der Stadtrat von Winterthur am 3. Oktober 2001 mit der Auflage zugestimmt hat, dass in den schraffierten Teilen der Baubereiche E und F Hochhäuser unzulässig sind, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

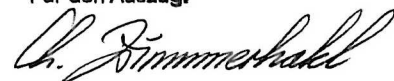
(Zustelladresse: Sulzer Immobilien AG, Areal-Bewirtschaftung 3303,  
Eduard Steiner-Strasse 7, Postfach 414, 8401 Winterthur)

Staatsgebühr	Fr.	560.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	608.00	(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. Der Stadtrat von Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat von Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier 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 18. Dezember 2001  
012044/Obl/Zst

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



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

**Situationsplan**

1: 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt

am: 14.09.01 Sulzer Immobilien AG:

*Rud. Wanner* *W. IMMUNENTHALER*

am: 2.10.01 Schweizerische Gesellschaft  
für Immobilien AG:

*Carich*

Vom Stadtrat zugestimmt am: <sup>4. Prad.</sup> 3. OKT. 2001

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

*i. U. H. Vogt*

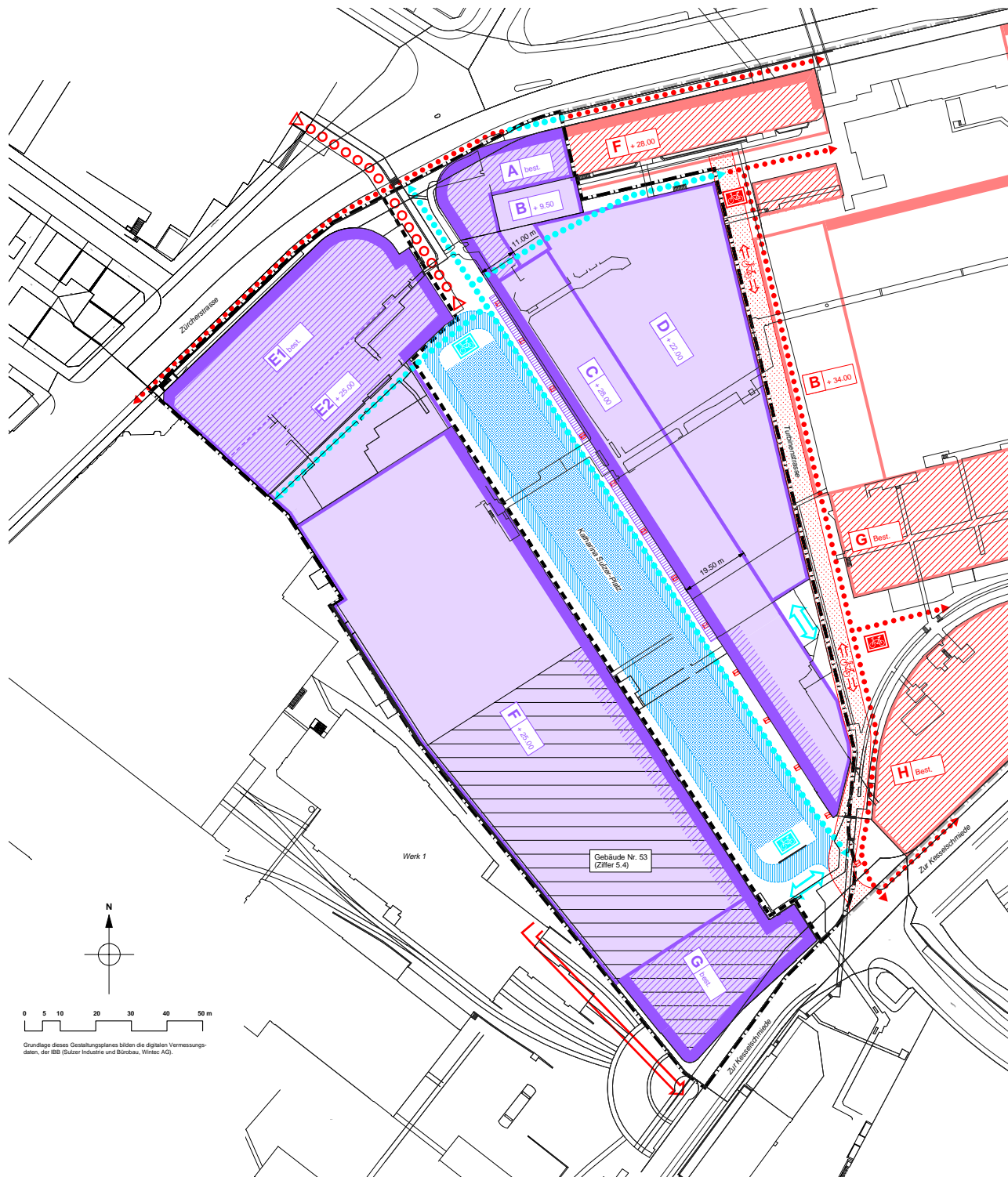
*A. Freuenfeld*

Von der Baudirektion genehmigt am: 18. Dez. 2001

Für die Baudirektion

BDV Nr. 13911 01

*Ch. Fimmeshabl*



Privater Gestaltungsplan  
"Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 3"

Situationsplan

1: 1000

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

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

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

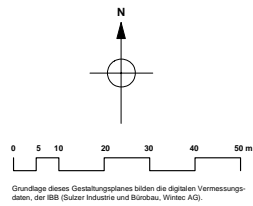
Suter - von Känel - Wild - AG  
Orts- und Regionalplaner FSU s.a.  
Baumackstr. 42 Postfach 8550 Zürich  
Telefon 011315 13 90 Fax 011315 13 99 info@skw.ch 34883 - 79 2001

Verbindlicher Inhalt

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

Informativer Inhalt

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



Privater Gestaltungsplan  
"Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 3"

## Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt

am: 14.09.01 Sulzer Immobilien AG:

*Paul Wacina W. IMMUNENTLICH*

am: 2.10.01 Schweizerische Gesellschaft  
für Immobilien AG:

*Cavien*

<sup>vgl. Prot</sup>  
Vom Stadtrat zugestimmt am: 3. OKT. 2001

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

*i. U. H. Vogt*

*A. Frauenfelder*

Von der Baudirektion genehmigt am: 18. Dez. 2001

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

## 1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan "Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 3" bezweckt:

- die Sicherstellung der Überbauung nach der in Art. 50ff Bauordnung der Stadt Winterthur (BO) festgelegten Grundordnung für das Sulzer-Areal Stadtmitte" vom 3. Oktober 2000<sup>1</sup>;
- die Bezeichnung der Schutzobjekte;
- die Festlegung der Erschliessung (Verkehr, Versorgung, und Entsorgung).

## 2. Bestandteile

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

## 3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung und zum Erschliessungsvertrag

Kommunale Bau- und Zonenordnung

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

Erschliessungsvertrag

2. Für den Bau der Erschliessungsanlagen gilt der Erschliessungsvertrag vom 14. Juli 1999.

## 4. Schutzobjekte

Schutzobjekte

1. Die im Plan schraffierten Gebäude bzw. Gebäudeteile sind Einzelschutzobjekte im Sinne von § 203 PBG und im Rahmen einer sinnvollen Nutzung zu erhalten.

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

- Aufstockungen
2. Abweichungen von den bestehenden Abmessungen sind unter Vorbehalt von Ziffer 4.3 bis auf die im Plan festgelegte Gesamthöhe zulässig. Die Aufstockungen müssen architektonisch, städtebaulich und mit Rücksicht auf die Schutzobjekte besonders gut gestaltet sein. Zulässig sind zudem technische Aufbauten.
- Gesamtwirkung
3. Die Gesamtwirkung der Schutzobjekte und wesentliche denkmalpflegerische Belange dürfen durch die Aufstockungen nicht beeinträchtigt werden.
- Schutzumfang
4. Der genaue Schutzzumfang wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

## 5. Neu- und Umbauten

- Mantellinien und Höhen
1. Neu- und Umbauten sind im Rahmen der Mantellinien und der festgelegten Gesamthöhe bzw. der bestehenden Gebäudevolumen zulässig. Die Gesamthöhen dürfen mit einzelnen technisch bedingten Dachaufbauten durchstossen werden.
- Zwingende Mantellinien
2. Wo im Plan zwingende Mantellinien festgelegt sind, müssen die entsprechenden Fassaden diese Linien einhalten. Die zwingenden Mantellinien gelten nur im Umfange des heutigen Gebäudebestandes. Geringfügige, technisch bedingte Abweichungen bei nicht gemäss Ziffer 4 geschützten Fassaden sind zulässig.
- In den bezeichneten Bereichen sind Vorbauten, Laubengänge udgl. zulässig. Die bestehende Kranbahn kann erhalten werden.
- Hochhäuser
3. In den Baubereichen E und F (ausgenommen die im Plan auf den bisherigen Bestand beschränkten Gebäude und unter Vorbehalt von Ziffer 5.4) sind Hochhäuser zulässig.

## Projektierungskonkurrenz

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

## 6. Nutzung

### Gesamtnutzfläche

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

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

Die anrechenbaren Geschossflächen dürfen zwischen den Baubereichen verschoben werden, die Gesamtfläche von 72'358 m<sup>2</sup> darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

### Besondere Nutzungen

2. Die besonderen Nutzungen (Art. 53 Abs.1, lit. b und c BO) werden im wesentlichen wie folgt angeordnet:
  - Wohnnutzungen in den Baubereichen C, D, E2 und F
  - Publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen der Baubereiche

## 7. Gestaltung

### Grundsatz

1. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung, insbesondere der auf der früheren industriellen Nutzung basierenden städtebaulichen Struktur, so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Ziffer 4 dieser Bestimmungen.

### Projekte im Baubereich C

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

### Ortsbaulicher Gewinn

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

- Aussenraum
4. Der Katharina Sulzer-Platz ist ein wichtiges, identifikationsstiftendes Element. Die Platzgestaltung muss eine gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden. Bauliche Massnahmen sowie die Freiraumgestaltung müssen dem industriellen Charakter und der räumlichen Definition des Platzes Rechnung tragen.
- Begrünung
5. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind. Allfällige Fassadenbegrünungen sowie die Begrünung der Aussenräume und der Plätze werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt.
- ## 8. Verkehrserschliessung und Parkierung
- Zufahrt
1. Die oberirdische Erschliessung erfolgt über die Turbinenstrasse und den Katharina Sulzer-Platz (Notzufahrt / Güterumschlag).
- Parkierung
2. Es gilt die „Vereinbarung über die Parkierung auf dem Sulzer-Areal-Zürcherstrasse“ vom Stadtrat Winterthur genehmigt am 6. Mai 1998.
- Anordnung der Abstellplätze
3. Die Abstellplätze sind vorzugsweise in Parkhäusern unterzubringen. Die Zufahrt erfolgt ab der Strasse zur Kesselschmiede oder der Turbinenstrasse.
- Oberirdische Parkplätze
4. Solange nicht sämtliche Bauten in den Baubereichen realisiert sind, dürfen in einer Übergangszeit auch oberirdische Parkplätze erstellt werden. Im Endzustand dürfen oberirdisch nur Parkplätze für den Güterumschlag und im Einzelfall baurechtlich bewilligte Plätze (z.B. Invalidenparkplätze) zur Verfügung stehen.
- Fuss- und Radwegnetz
5. Das öffentliche Fuss- und Radwegnetz ist gemäss den schematischen Angaben im Plan anzulegen. Die ungefähre Lage der Veloabstellplätze ist im Plan bezeichnet.
- ## 9. Versorgung und Entsorgung
- Grundsatz
1. Werkleitungen für Wasser, Abwasser, Elektrizität und Kommunikation sind unter den arealinternen Strassen (Turbinenstrasse und dem Katharina Sulzer-Platz) zu verlegen.

Energiekonzept

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

Immissionsgrenzwerte

## 10. Empfindlichkeitsstufe

1. Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung einzuhalten, was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.

Lüftungsfenster

2. An den Fassaden zur Zürcherstrasse dürfen keine Lüftungsfenster von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen vorgesehen werden.

Übergangslösungen

## 11. Etappierungen

Bei etappenweiser Realisierung der einzelnen Baubereiche kann der Stadtrat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

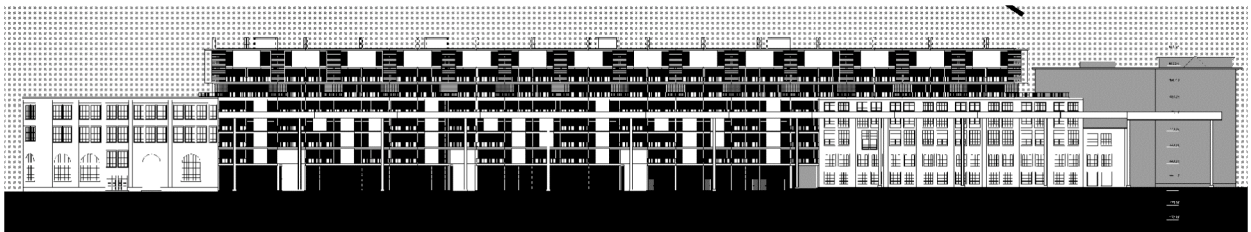
## 12. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 3" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Privater Gestaltungsplan  
"Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 3"

# Erläuterungen

In Anlehnung an Art. 47 RPV



## Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Grundlagen	4
3. Erläuterungen zu den Bestimmungen	6
3.1 Zweck	6
3.2 Bestandteile	6
3.3 Verhältnis zur BZO und zum Erschliessungsvertrag	6
3.4 Schutzobjekte	7
3.5 Neu- und Umbauten	9
3.6 Nutzung	13
3.7 Gestaltung	14
3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung	15
3.9 Versorgung und Entsorgung	17
3.10 Empfindlichkeitsstufe	17
3.11 Etappierungen	18
3.12 Inkrafttreten	18
4. Auswirkungen	19
5. Bericht zu den Einwendungen	20
5.1 Einleitung	20
5.2 Einwendungen zu städtebaulichen Fragen	20
5.3 Einwendung zur Parkierung	25

# 1. Ausgangslage

## Entwicklung im Zentrum Winterthur

Die Umnutzung der Sulzer-Areale im Zentrum der Stadt Winterthur geht schrittweise vor sich. Die Entwicklung des Arealteiles Zürcherstrasse Bereich 2 stand in einer ersten Phase im Vordergrund, dementsprechend wurde bereits 1995 ein privater Gestaltungsplan festgelegt. Der Gestaltungsplan für den Bereich 1 wurde von den Grundeigentümern dem Stadtrat eingereicht und dürfte im 2001 rechtskräftig werden.

Im Bereich 3 wurde ein Wettbewerb für die Neunutzung der Gebäude 34, 36, 37, 38 und 40 durchgeführt. Nun gilt es den gemäss Bauordnung erforderlichen Gestaltungsplan festzulegen, welcher eine wichtige Voraussetzung für die Realisierung dieses Bauvorhabens, aber auch der Um- und Neunutzung der übrigen Arealteile, ist.

## Rahmenplan Stadtmitte

Im Rahmenplan Stadtmitte wurde 1992 betreffend dem Sulzer-Areal folgendes festgehalten:

"Um eine offene, aber dennoch geordnete städtebauliche Entwicklung einleiten zu können, bedarf es struktureller Vorgaben, die möglichst allgemein und knapp gehalten sein sollen, die aber in ihren Aussagen präzise sein müssen. Prinzipiell geht es darum, die minimal notwendigen Festlegungen zu treffen, welche eine räumlich hochwertige Stadtentwicklung, eine gute Erschliessung, eine sinnvolle Nutzung und eine gebührende Respektierung der bestehenden Substanz gewährleisten."

## Grundordnung Sulzer Areal Stadtmitte

Mit der Grundordnung für das Sulzer-Areal Stadtmitte (Bauordnung vom 3. Oktober 2000, Genehmigung Baudirektion vom 28. März 2001 mit BDV Nr. ARV/369-2001), wurden die Grundsätze in einer grundeigentümer-verbindlichen Form umgesetzt und dabei eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Der vorliegende private Gestaltungsplan präzisiert nun diese Vorschriften soweit erforderlich und vervollständigt damit die baurechtlichen Grundvoraussetzungen.

## Erschliessungsvertrag

Mit dem Erschliessungsvertrag vom 14. Juli 1999 ist die Erschliessung des Sulzer-Areales geregelt worden.

## 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 öffentlichem Verkehr erschlossenen Lage, soll eine urbane Mischnutzung mit hoher Dichte realisiert werden können.

Kommunaler Richtplan  
(6./27. April 1998)

Im kommunalen Verkehrsrichtplan ist ein Fussweg über den Katharina Sulzer-Platz und ein Radweg über die Turbinenstrasse festgelegt.

Rahmenplan Stadtmitte  
(August 1992)

Der Stadtrat hat gestützt auf umfassende Planungsarbeiten den Rahmenplan Stadtmitte verabschiedet. Dieser bildet sowohl für die Grundordnung für das Sulzer-Areal (Bauordnung der Stadt Winterthur) als auch für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan eine Grundlage.

Die wichtigsten Eintragungen sind die arealinternen Fusswege (Verbindung zwischen Bereich 2 und Katharina Sulzer-Platz mit Durchgang beim Gebäude 40), die aufzuwertenden Strassenräume Katharina Sulzer-Platz sowie Turbinenstrasse und der ökologische Vernetzungskorridor (Baumpflanzungen) Katharina Sulzer-Platz.

Grundordnung für das  
Sulzer-Areal Stadtmitte

Die Stadt Winterthur hat für das Sulzer-Areal Stadtmitte in der Bauordnung eine besondere Grundordnung erlassen, welche die bauliche Dichte, aber auch die Nutzungsanteile (Wohnanteil von min. 25%, Anteil publikumsorientierte Nutzungen von min. 10%) festlegt. Zudem wurde ein Ergänzungsplan mit Angaben zur Abgrenzung der Bereiche und zum Wohnanteil für das Sulzer-Areal erlassen. In dieser Grundordnung ist auch die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes festgehalten. Der vorliegende Plan erfüllt diese Auflage.

Rahmenplan Sulzer-Areal  
(10. Mai 1994)

Die Sulzer Immobilien AG hat für das Sulzer-Areal einen Rahmenplan erarbeitet, mit welchem die Randbedingungen für eine Überbauung vorbereitet und die Koordination zwischen den einzelnen Arealteilen sichergestellt wird. In diesem Plan sind unter anderem die Fusswegverbindungen für das Gesamtareal aufgezeigt.

Privater Gestaltungsplan  
"Sulzer-Areal Zürcher-  
strasse Bereich 2"  
(22. Dezember 1994)

Erschliessungsvertrag  
(14. Juli 1999)

Erschliessungsverein-  
barung "Parkierung"  
(1. März 1998)

## Übersichtsplan

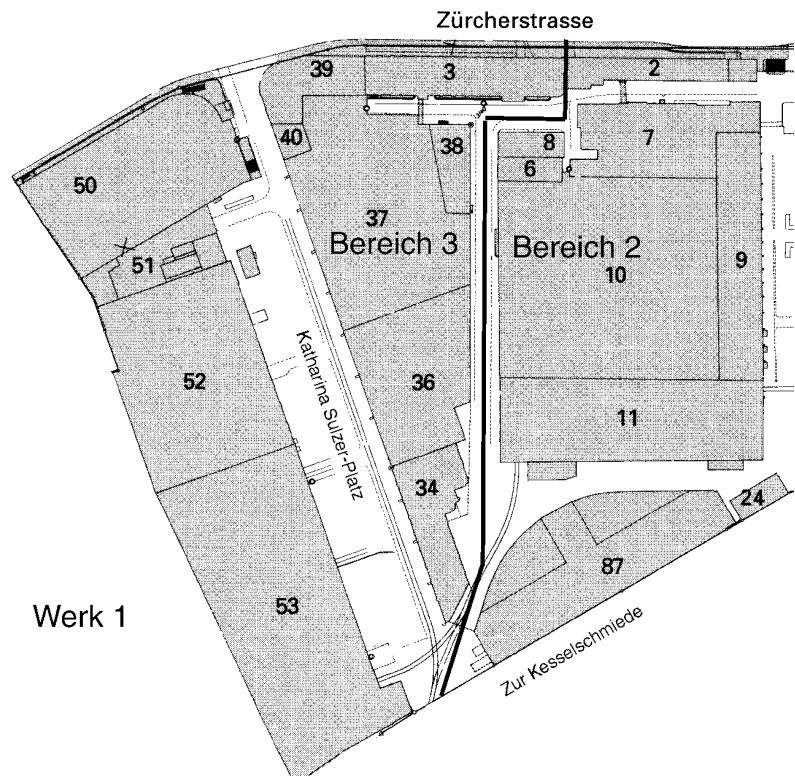
- 34 Ehemalige Giesserei  
1896/1907 ff.
- 36 Kleingiesserei, 1909
- 37-40 Ehemalige Giessereihalle mit  
Büros, um 1896
- 50 Ehemalige Radiatorengiesserei  
von 1905
- 52, 53 Ehemalige Grossgiesserei  
1896/1910/1927
- 2, 3 Verwaltungsgebäude 1905 ff.
- 7 Verwaltungsgebäude 1859 ff.
- 8 Gründergiesserei von 1834
- 9 Rest der Giesserei 1854 ff.
- 10 Ehemalige Dieselbauhalle 1909
- 11 Ehemalige Dieselmotoren-  
Montagehalle 1931 ff.
- 87 «Rundbau» 1931 ff.

Der vorliegende Gestaltungsplan "Sulzer-Areal Zürcherstrasse Bereich 3" orientiert sich an den Festlegungen des bereits rechtsgültigen Gestaltungsplanes für den Bereich 2, soweit eine Koordination erforderlich ist (z.B. Gebäudefluchten, Gesamthöhen, Fusswegverbindungen).

Die erforderlichen Erschliessungsanlagen und deren Kostenaufteilung wurden im Erschliessungsvertrag vom 14. Juli 1999 zwischen der Stadt und der Sulzer Immobilien AG geregelt.

Die Grunderschliessung erfolgt über den Erschliessungsbügel Jägerstrasse - Zur Kesselschmiede - Pionierstrasse. Für das Bezugsgebiet des Gestaltungsplanes "Zürcherstrasse Bereich 3" ist die Erstellung der Turbinenstrasse und der städtische Kostenbeitrag für den kommunalen Fussweg über den Katharina Sulzer-Platz und den Radweg auf der Turbinenstrasse geregelt. Noch offen gelassen wurde die Regelung betreffend der Personenunterführung Anton Graff-Strasse.

Die Zahl und Bewirtschaftung der Parkplätze richtet sich nach der Erschliessungsvereinbarung "Parkierung" vom 1. März 1998 zwischen der Stadt Winterthur und der Sulzer Immobilien AG.



## 3. Erläuterungen zu den Bestimmungen

### 3.1 Zweck

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

### 3.2 Bestandteile

Geltungsbereich Bereich 3  
gemäss Ergänzungsplan

Der Geltungsbereich umfasst den im Ergänzungsplan für das Sulzer-Areal Stadtmitte bezeichneten Bereich 3, mit Ausnahme des Gebäudes Nr. 3 und der Turbinenstrasse, welche bereits im Gestaltungsplan "Sulzer-Areal Zürcherstrasse Bereich 2" vom 22. Dezember 1994 miteinbezogen wurden.

Perimeter

Obwohl der Bearbeitungsstand der Bebauungsvorstellungen innerhalb des Bereiches 3 unterschiedlich ist, wird der gesamte Bereich 3 - ähnlich wie im Bereich 1 - in den Gesamtperimeter einbezogen. Es kann ein Westteil und ein Ostteil unterschieden werden. Während in den Baubereichen C und D präzisere Festlegungen erfolgen können, muss in den Baufeldern mit einem tiefen Bearbeitungsstand ein grösserer Projektierungsspielraum offen gehalten werden. Die Aussagen zur Erfüllung des in Bau- und Zonenordnung formulierten Zonenzweckes können aber trotzdem umfassend erfolgen.

Die Schnittstelle zum Areal Werk 1 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bearbeiten.

### 3.3 Verhältnis zur BZO und zum Erschliessungsvertrag

Kommunale Bau- und  
Zonenordnung

Die baurechtliche Grundordnung für das Sulzer-Areal 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 Gestaltungsplanes. In den Bestimmungen werden in erster Linie Präzisierungen resp. Abweichungen zu diesen Bestimmungen festgelegt.

## 3.4 Schutzobjekte

### Schutzobjekte

Folgende Gebäude resp. Gebäudeteile sind Schutzobjekte:

- Gebäude Nr. 34, "Ehemalige Giesserei", insbesondere Fassade
- Gebäude Nr. 39, "Giessereispedition und Büros", (Baubereich A), insbesondere Fassade, primäre Baustruktur und Konstruktion.
- Gebäude Nr. 40, "Giessereispedition und Büros", (Baubereich B), insbesondere Fassade.
- Gebäude Nr. 50, "Ehemalige Radiatorengiesserei", (Baubereich E), insbesondere Fassade und Hallenteil gegen Zürcherstrasse.
- Gebäude Nr. 53, "Ehemalige Grossgiesserei", (südlicher Teil des Baubereiches F), insbesondere Fassade und Volumetrie.

Der genaue Schutzzumfang soll in Kenntnis der künftigen Nutzung und des vorgesehenen Projektes schrittweise im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden (vgl. Beschrieb Rahmenplan).

Beim Gebäude Nr. 34 ist das Projekt Kaufmann, van der Meer + Partner AG massgebend, das heisst Anpassungen aufgrund der Aufstockung, den neuen Nutzungen und der teilweise schlechten Bausubstanz (z.B. Abbruch Dach, Erneuerung Fenster, neue Böden und Decken) sind zulässig.

Die Fassade des Gebäudes 53 betont die Eingangs- und Tor-situation zum Katharina Sulzer-Platz.



## Abweichungen von den heutigen Gebäudeprofilen

Es wird die Möglichkeit geschaffen, die Schutzobjekte im Rahmen der zulässigen Nutzflächen aufzustocken. Dabei ist der architektonischen Lösung - wie diese Aufstockung gestalterisch mit der Altbausubstanz harmoniert und stadträumlich in Erscheinung tritt - grosse Beachtung zu schenken. Denkbare Ansätze sind eine klare Trennung in der Horizontalen oder eine Aufstockung, welche gegenüber der bestehenden Fassade zurückversetzt ist.

In den Baubereichen E2 und F kann die maximale Gebäudehöhe von 25m nur überschritten werden, wenn im Rahmen der Baubewilligung für Hochhäuser der ortsbauliche Gewinn nachgewiesen wird. In einer Bestimmung in Gestaltungsplan wird festgehalten, dass im Rahmen von Konkurrenzverfahren überzeugende architektonische Lösungen zu ermitteln seien um die gewünschte Qualität zu erreichen.

Abweichungen von den bestehenden Abmessungen sind zuzulassen soweit dies technisch bedingt ist oder sofern die neue Nutzung des Schutzobjektes dies erfordert. In jedem Fall darf die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt werden.

## Erhaltung von Identifikationselementen

Es sollen weitere Gebäudeteile, bei welchen keine Schutzanliegen von öffentlichem Interesse bestehen, auf freiwilliger Basis und je nach konkreten Projektvorstellungen erhalten werden:

- Kranbahn entlang Fassaden Gebäude 34, 36 und 37
- Fassadenteile Gebäude 52

Im Rahmen des Projektes muss eine sinnvolle Weiterverwendung der alten Bausubstanz durch den Grundeigentümer definiert werden.

Die Kranbahn ist ein Merkzeichen des Katharina Sulzer-Platzes und soll deshalb erhalten bleiben.



### 3.5 Neu- und Umbauten

#### Baubereiche

Die Baubereiche orientieren sich am bestehenden Bebauungsmuster, insbesondere bezüglich den klar definierten Rändern. Mit der maximalen Gesamthöhe von 28m wird die zonengemässe Maximalhöhe einer Z7 von 29.5m Gebäudehöhe und 7.5m Firsthöhe nicht ausgeschöpft.

#### Zwingende Mantellinien

Mit den zwingenden Mantellinien werden die städtebaulich wichtigen Fassaden gesichert. Damit kann die sorgfältige Gestaltung der "Ränder", wie sie im Bericht zur Testplanung Stadtmitte gefordert wird, umgesetzt werden.

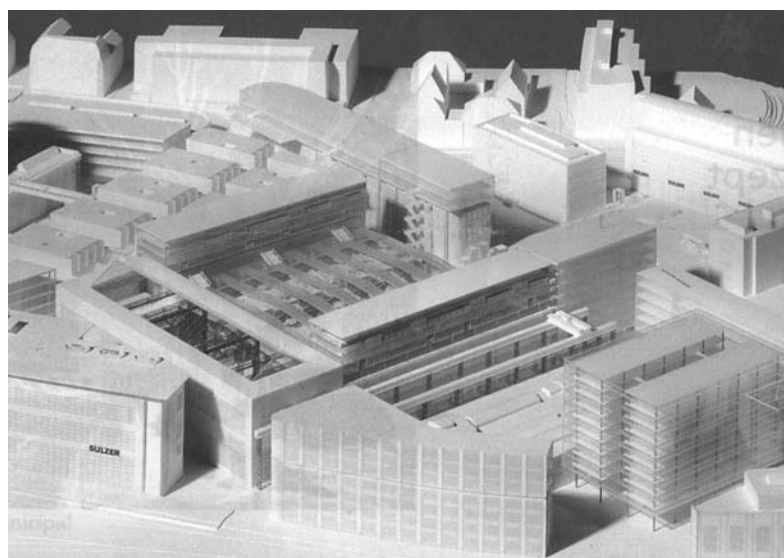
- Fassaden entlang der Zürcherstrasse.
- Fassaden entlang dem Katharina Sulzer-Platz. Der Platz wird durch möglichst geschlossene Fassadenabschnitte begrenzt.
- Fassade des Gebäudes 53 entlang der Strasse Zur Kessel Schmiede und im Eckbereich zum Werk 1.

Für die allfälligen Aufstockungen der bestehenden Gebäude resp. Erhöhungen gegenüber dem bisherigen Zustand im Rahmen eines Neubaues sind keine zwingenden Mantellinien zu beachten.

#### Baubereiche A und B

Der Eckbereich zum Katharina Sulzer-Platz ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung, weshalb die heutige Gebäudehülle massgebend ist. Beim Gebäude 40 ist der Fusswegdurchgang zu integrieren. Der niedrige Baubereich B dient als Zwischstück zwischen den Baubereichen A und C.

Das erstrangierte Projekt des Büros Nouvel/Cattani sah eine Aufstockung über die Gebäude 3 und 39 vor. Mit der nun vorgeschlagene Ansatz geht von der Erhaltung der heutigen Torsituation zum Katharina Sulzer-Platz aus.



Das Gebäude 39 wurde erfolgreich umgenutzt.



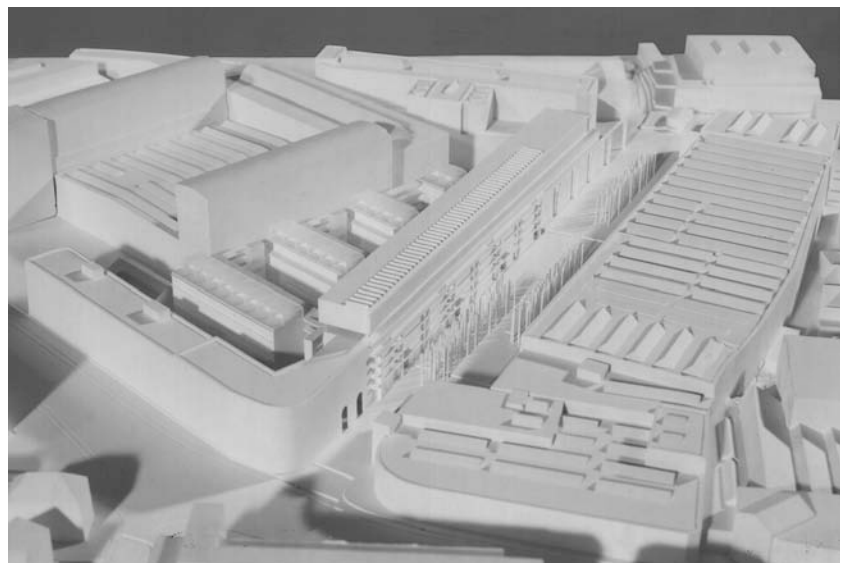
## Baubereiche C und D

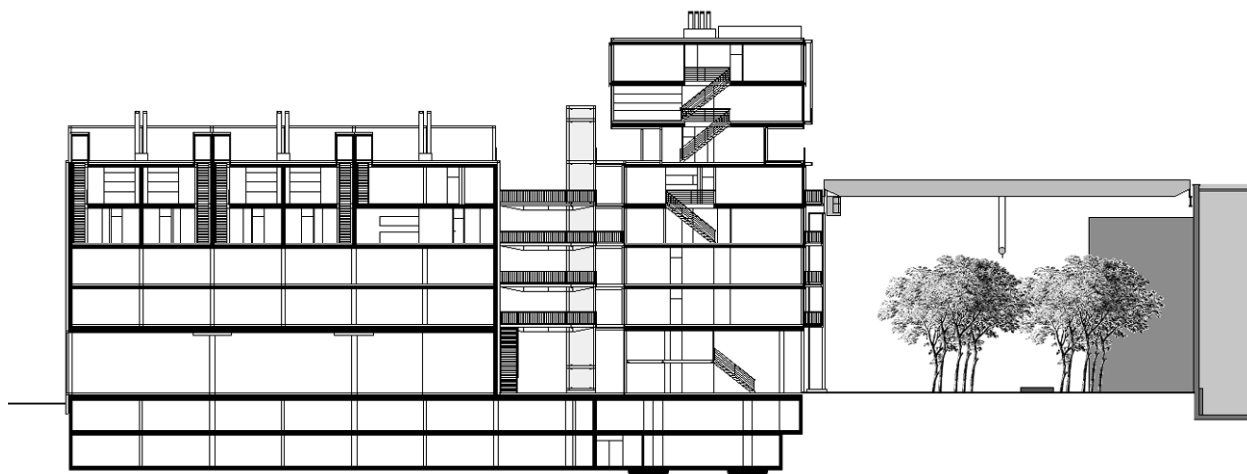
Ein 9-geschossiger Wohn- und Dienstleistungsbau (Baubereich C) begrenzt den Katharina Sulzer-Platz. Dieser ist beidseitig in die bestehenden Industriebauten eingefügt und das Gebäude 34 wird integriert. Im Baubereich D sind vier kammartige, 5-geschossige Gebäudezeilen mit einem hohen Erdgeschoss angeordnet. Die Erstellung ist in 2 Etappen vorgesehen.

## 2-stufiger Wettbewerb

Die Sulzer Immobilien AG und die Winterthur Versicherungen führten einen Gesamtleistungswettbewerb für einen Neubau resp. Umbau in den Baubereichen C und D durch. Eingeladen waren renommierte Architekturbüros und die Beurteilung fand unter dem Vorsitz des Architekten Heinrich Irion statt.

Das erstrangierte Projekt des Büros Kaufmann, van der Meer + Partner AG soll in 2 Etappen realisiert werden.

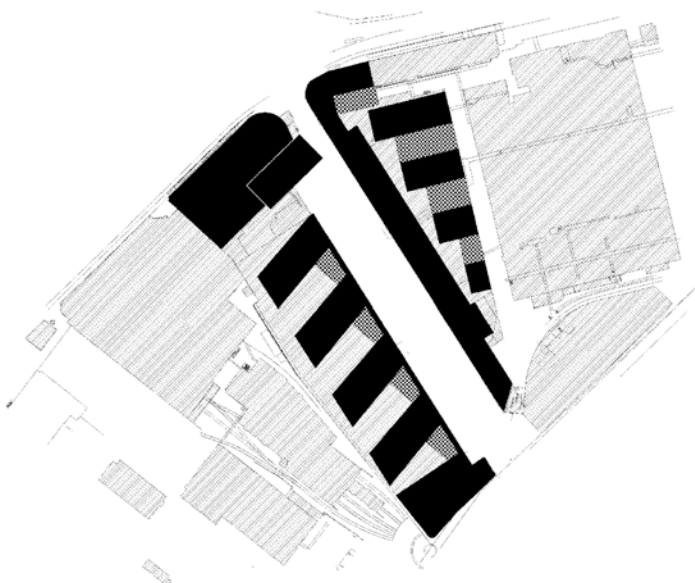




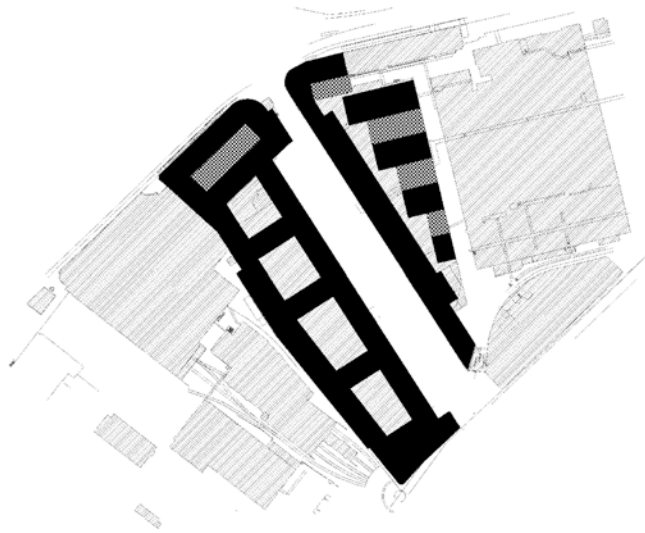
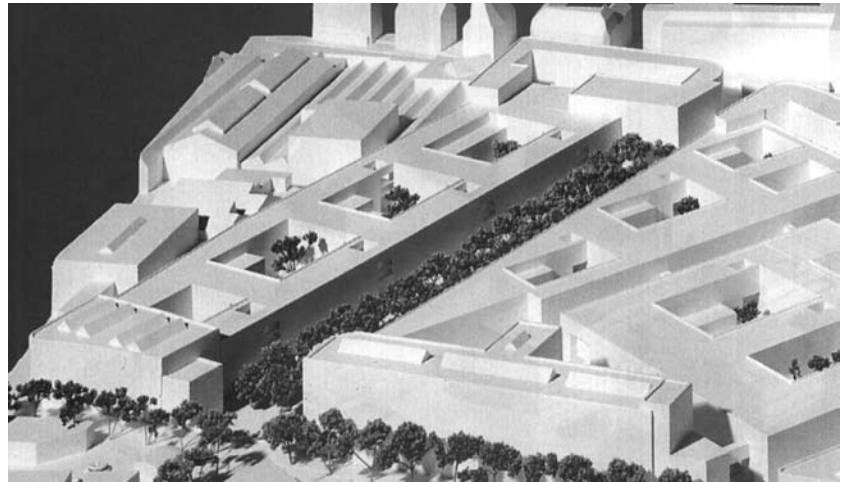
### Baubereiche E, F und G

Das Spektrum von Umnutzungen und Ergänzungsbauten wurde im 1992 durchgeführten, internationalen Studienauftrag aufgezeigt. Für die Umnutzung oder Neuüberbauung der Baubereiche E, F und G stehen die nachfolgenden Bebauungsmuster im Vordergrund.

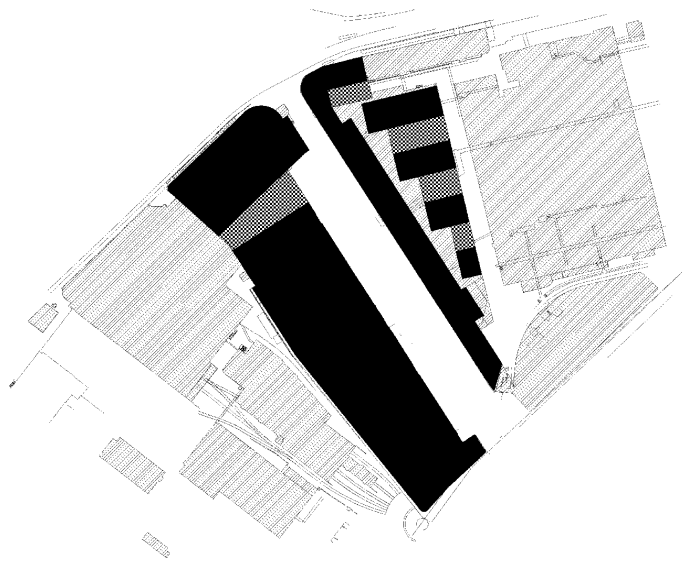
Erhaltung der Fassade und Erstellung von kammartigen Querbauten kombiniert mit einem Solitärbau beim Gebäude 50 (z.B. Peter Stutz + Markus Bolt).



2 Zeilen längs zum Katharina  
Sulzer-Platz mit unterschiedlichen  
Innenhofgrössen (z.B. Theo Hotz)



Erhaltung der Halle und Errichtung  
von Einbauten (z.B. Luigi Snozzi +  
Bruno Jenni)



## Projektierungsspielraum

Die durch die Mantellinien und Gebäudehöhen definierten Baubereiche weisen einen Projektierungsspielraum auf, wie dies in § 83 Abs. 2 PBG gefordert wird. Dies gilt nicht für die Baubereiche A, B, E1 und G, wo die heutige Gebäudehülle den Rahmen bildet.

Die Abmessungen der Gebäude in den Baubereichen C und D basieren auf dem Wettbewerbsprojekt Kaufmann, van der Meer + Partner AG. Für die Anbringung einer Aussenisolation an bestehenden Gebäuden kann fallweise § 33a ABV angewendet werden. Die genaue Lage der zwingenden Fassade wird aufgrund der effektiven Lage der Kranbahnfundamente festgelegt.

Der Baubereich F reicht wie der Baubereich E bis an die Grenze des Werks 1, ausgenommen im Abschnitt von geschützten Fassaden, womit ein Zusammenbauen mit Bauten auf dem Areal Werk 1 möglich bleibt.

Mit der gemäss den Gestaltungsplanbestimmungen vorgesehenen Projektierungskonkurrenz wird sichergestellt, dass der Projektierungsspielraum verantwortungsvoll ausgenützt wird. Die Vertreter der Heimatschutzgesellschaft werden beigezogen (Vorbereitung Programm, Mitwirkung in Jury als Experten oder Jurymitglieder).

## 3.6 Nutzung

### Berechnung der Gesamtnutzfläche

Die anrechenbare Geschossfläche von max. 72'358 m<sup>2</sup> wurde wie folgt ermittelt:

Total Landfläche Bereich 3 gemäss Ergänzungsplan	31'823 m <sup>2</sup>
Bereits beanspruchte Fläche im Geltungsbereich des GP "Zürcherstrasse, Bereich 2"*	- 2'880 m <sup>2</sup>
<b>Massgebliche Grundfläche</b>	<b>28'943 m<sup>2</sup></b>
<b>Anrechenbare Geschossfläche bei AZ 250%</b>	<b>72'358 m<sup>2</sup></b>
davon	
• Wohnnutzung (min.) 25%	18'090 m <sup>2</sup>
• Publikumsorientierte Nutzungen (min.) 10%	7'236 m <sup>2</sup>

\* vgl. Erläuterungsbericht zum privaten Gestaltungsplan "Sulzer-Areal Zürcherstrasse 2" vom 22.12.1995

Projekt KMP	Für die Baubereiche C und D wurden die Geschossflächen aufgrund der Daten des Projektes Kaufmann, van der Meer + Partner AG festgelegt.
Nutzungsnachweis Gebäude 39/40	Die Geschossfläche von 3'250 m <sup>2</sup> für den Baubereich A und B kann bei einer Grundfläche von 650 m <sup>2</sup> (A) und 250 m <sup>2</sup> (B) auf rund 4 Geschossen (A) resp. 2 (B) realisiert werden.
Nutzungsnachweis Baubereiche E, F und G	In den Baubereichen E, F und G sind rund 40'000 m <sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Die Baubereiche umfassen ca. 8'000 m <sup>2</sup> Grundfläche, sodass die Nutzung bei einem vollflächigen Bau in ca. 5 Geschossen untergebracht werden könnte.
Anordnung der Wohnnutzung	In den Baubereichen C und D sind rund 17'000 m <sup>2</sup> der erforderlichen 18'000 m <sup>2</sup> Wohnflächen vorgesehen. Die restlichen Wohnnutzungen können in den oberen Stockwerken in den anderen Baubereichen - insbesondere in den Baubereichen E2 und F - unter Beachtung von Besonnung und Immissionen angeordnet werden.
Anordnung der publikumsorientierten Nutzungen	<p>Die publikumsorientierten Nutzungen sollen in erster Linie entlang dem Katharina Sulzer-Platz sowie der arealinternen Fussgängerhauptachse zwischen dem Bereich 2 und dem Katharina Sulzer-Platz angeordnet werden.</p> <p>Neben den Erdgeschossen stehen auch Teile der Untergeschosse und Teile der Obergeschosse zur Verfügung, sodass es problemlos möglich ist, die erforderlichen Flächen zu realisieren.</p>

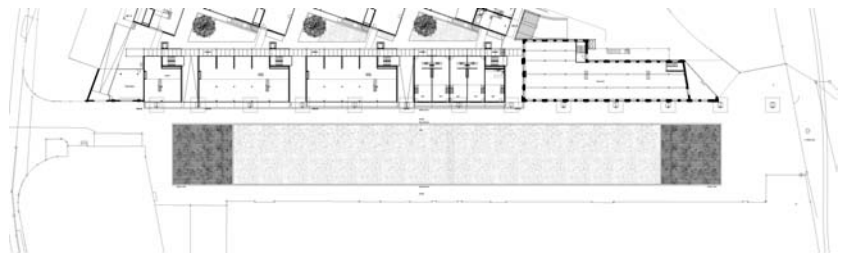
### 3.7 Gestaltung

Grundsatz	Entsprechend dem in der Bauordnung umschriebenen Zonen-zweck wird eine gute Gestaltung gefordert. Neben der Gestaltung der einzelnen Bauten ist die Erhaltung resp. Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur dieses ehemaligen Industrieareals ein wichtiges Anliegen.
Aussenräume	Ebenfalls ein zentrales Anliegen ist die gute Qualität der Aussenräume, insbesondere des Katharina Sulzer-Platzes, welcher ein wichtiger Teil der tragenden Grundstruktur ist. Ein hoher Standard trägt einerseits zur Identifikation mit diesem Arealteil und andererseits zur guten Benützbarkeit bei. Dabei gilt es auf kleinstem Raum die unterschiedlichsten Bedürfnisse abzudecken.

Mit dem Gestaltungsleitbild Freiraum für das Areal Zürcherstrasse des Büros Vetsch Nipkow und Partner hat die Sulzer Immobilien AG im November 1995 die Grundzüge bereits umrissen.

Im Rahmen des Wettbewerbes zur Neuüberbauung der Baubereiche C und D wurden Lösungen zur Gestaltung des Katharina Sulzer-Platzes gesucht, und es liegt ein Vorprojekt für die Gestaltung des Aussenraumes vor. Die erforderlichen Veloabstellplätze sind in geeigneter Form zu integrieren.

Der Gestaltungsvorschlag des Büros Kaufmann, van der Meer + Partner AG sieht einen durch zwei Baumdächer begrenzten Kiesplatz vor.



## Begrünung

Eine Durchgrünung trägt zur Aussenraumqualität des Areales bei, steht jedoch in einem Spannungsfeld zum industriellen, identitätsstiftenden Charakter des Gebietes, weshalb die detaillierte Regelung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu treffen ist. Der Platz soll im Rahmen einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung durch die beteiligten Eigentümer privat genutzt und gepflegt werden.

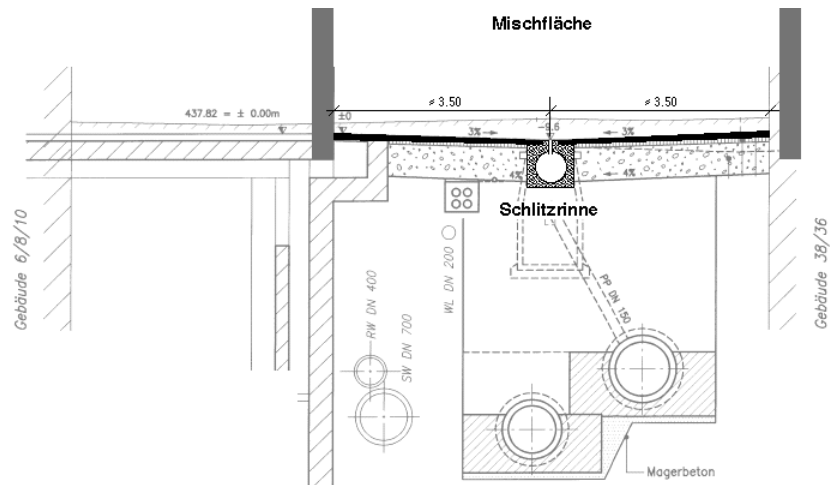
## 3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

### Zufahrt

Das Erschliessungskonzept für das Sulzer-Areal (v.a. Bereiche 1, 2 und 3) ist u.a. mit dem Erschliessungsvertrag vom 14. Juli 1999 verbindlich festgelegt. Der Gestaltungsplan trifft ergänzende Regelungen für die bereichsweise Feinerschliessung. Dabei geht es vor allem darum, oberirdische Fahrbereiche für die Notzufahrt, Güterumschlag udgl. zu sichern.

Die oberirdische Zufahrt zu den Baubereichen A, B, C, E, F und G erfolgt über den Katharina Sulzer-Platz, ab der Einmündung Turbinenstrasse/Zur Kesselschmiede.

Die Turbinenstrasse soll als altstadtähnliche Gasse im Mischverkehr betrieben werden. Mit einer Mittelrinne wird das Element der ehemaligen Industriegleise aufgenommen.  
(Der Querschnitt ist bezüglich den Werkleitungen nicht massgebend)



## Parkierung

Die Erschliessungsvereinbarung über die Parkierung auf dem Sulzer-Areal Zürcherstrasse zwischen Sulzer und der Stadt Winterthur wurde am 6. Mai 1998 vom Stadtrat mit SRB Nr. 98–0734 genehmigt. Die Vereinbarung wurde bisher bereits mehrere Male angewendet (z.B. Umbau Intershop im Jahre 1998) und bleibt die Grundlage für die Regelung der Parkierung auf dem ganzen Sulzer-Areal Stadtmitte.

## Unterirdische Parkierungsanlagen

Als Standorte für die unterirdischen Parkierungsanlagen stehen verschiedene Flächen zur Verfügung. Im Baubereich C und D wird ein Parkhaus mit rund 250 Abstellplätzen erstellt. Die Zufahrt erfolgt über die Turbinenstrasse.

Die Zufahrt zu einer Tiefgarage für die Baubereiche E, F und G erfolgt ab der Strasse Zur Kesselschmiede oder der Turbinenstrasse. Eine weitere Option ist die Erstellung einer Zufahrt ab der Zur Kesselschmiede über das Areal Werk 1. Insbesondere im Zusammenhang mit einer allfälligen Verlegung der Strasse Zur Kesselschmiede durch das Werk 1 kann eine solche Lösung Sinn machen.

## Oberirdische Parkplätze

Die Erstellung von oberirdischen Parkplätzen ist in den Übergangsphasen für eine wirtschaftliche Nutzung von grosser Bedeutung. Mit der Realisierung der Gebäude im Baubereich C ist die Parkplatzzahl auf dem Katharina Sulzer-Platz zu reduzieren. Dafür werden im Baubereich D provisorische, oberirdische Parkfelder geschaffen. Im Endzustand ist nur noch eine sehr geringe oberirdische Parkplatzzahl zulässig.

## Fuss- und Radwegnetz

Innerhalb des Gestaltungplangebietes liegt die Fussgänger-Parallelachse zur Zürcherstrasse und die Querachsen (Fussweg und Radweg) zwischen der Strasse Zur Kesselschmiede und der Zürcherstrasse. Die Ausgestaltung (genaue Lage, Breite, Beläge, Beleuchtung usw.) ist im Rahmen der Baubewilligungen zu bestimmen. Die rechtliche Sicherung erfolgt mittels Dienstbarkeiten. Die Fusswege sind durch die Grundeigentümer zu erstellen. Der Betrieb und Unterhalt ist fallweise zu regeln.

Mit der Personenunterführung Brühleck steht eine attraktive Querungshilfe unter der vielbefahrenen Zürcherstrasse zur Verfügung. Eine problemlose Querung dieser Strasse ist im Hinblick auf die Umnutzung von grosser Bedeutung (Zugang Grünraum, Bushaltestelle usw.).

## 3.9 Versorgung und Entsorgung

### Leitungsführung

Die Werkleitungen sollen unter allgemein zugänglichen Flächen verlaufen. Damit vereinfacht sich der Betrieb und die spätere Erneuerung.

### Energiekonzept

Es wird eine offene Regelung getroffen, welche es ermöglicht, je nach Stand der technischen Entwicklung und der zeitlichen Realisierung das jeweils Richtige zu tun.

Die Bauten im Baubereich C und D werden über das Blockheizkraftwerk im Werk 1 versorgt.

## 3.10 Empfindlichkeitsstufe

### Immissionsgrenzwerte

Gemäss der Grundordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Da es sich um eine bereits überbaute und erschlossene Bauzone handelt, die lediglich umgenutzt wird, sind die Immissionsgrenzwerte massgebend (Art. 24 USG).

Aufgrund der aktuellen Lärmbelastung Zürcherstrasse (Tag 80dB/Nacht 73dB) dürfen an den zu dieser Lärmquelle exponierten Fassaden keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen vorgesehen werden.

## Übergangslösungen

### 3.11 Etappierungen

Die Umnutzung des Bereiches 3 wird nicht mit einem Projekt aus einem Guss erfolgen, sondern etappenweise durch Einzelprojekte. Deshalb muss es möglich sein, die schrittweise Entwicklung mit Übergangslösungen zu unterstützen.

## Anpassungen des Gestaltungsplanes

### 3.12 Inkrafttreten

Die Entwicklung im Sulzer-Areal ist nur teilweise voraussehbar und die Randbedingungen können sich im Laufe der Zeit ändern. Im Rahmen der Testplanung Stadtmitte wurde folgendes festgehalten:

*"Die Gutachtergruppe ist mit der überwiegenden Mehrheit der Gruppen der Überzeugung, dass für das Sulzer-Areal eine offene Planungsstrategie gewählt werden muss. Es sind Voraussetzungen zu schaffen, welche für die räumliche wie auch die nutzungsmässige Entwicklung möglichst viele Optionen offen lassen. Das Sulzer-Areal darf nicht als städtebauliches Projekt aus einem Guss verstanden werden, sondern es muss vielmehr die prozesshafte, schrittweise Entwicklung im Vordergrund stehen."*

## 4. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird folgendes erreicht:

Städtebau	Es wird sichergestellt, dass die wichtigen Zeitzeugen gesichert werden und dass städtebaulich hochstehende Lösungen realisiert werden können.
Nutzung	Die vorgeschriebene Mischnutzung lässt sich gut umsetzen. Dies betrifft sowohl den Wohnanteil als auch den Anteil publikumsorientierter Nutzungen.
Freiraum	Der zentrale Freiraum Katharina Sulzer-Platz wird freigehalten und mit der Festlegung von zwingenden Mantellinien auch verbindlich gefasst.
Erschliessung	Das Erschliessungskonzept, wie es in den vertraglichen Vereinbarungen mit der Stadt festgehalten ist, wird vollständig übernommen. Das Fussgängernetz der Feinerschliessung wird rechtlich gesichert.
Umwelt	<p>Die hohe bauliche Dichte an dieser sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage und die entsprechend festgelegte Parkplatzzahl stellt einen Beitrag zur Verminderung der Umweltbelastung dar.</p> <p>Die Bestimmungen zum Energiekonzept sind ebenfalls ein Beitrag zur Luftreinhaltung.</p>
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.

## 5. Bericht zu den Einwendungen

### 5.1 Einleitung

#### Einwendungsverfahren

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 des Planungs- und Baugesetzes. Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

#### Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan lag vom 7. Mai 2001 bis zum 6. Juli 2001 öffentlich auf.

#### Eingegangene Einwendungen

Zum Gestaltungsplan gingen vier Einwendungen zu städtebaulichen Fragen und eine Einwendung zur Parkierung ein. Die Grundeigentümer als festsetzendes Organ haben die Einwendungen beraten und zu jedem Antrag Stellung genommen.

### 5.2 Einwendungen zu städtebaulichen Fragen

#### Einwendung 1 Aufstockungsmöglichkeiten

Entlang der Zürcherstrasse seien bei den schützenswerten Kernliegenschaften der Sulzer Fabrikbauten sowie insbesondere bei den Schutzobjekten Gebäude Nrn. 34 (ehemalige Giesserei), 39 sowie 40 (Giesserei-Spedition), 50 (Radiatoren-giesserei) und 53 (Grossgiesserei) keine Aufstockungen vorzunehmen, da Aufstockungen den ursprünglichen Charakter dieser Fabrikgebäude wesentlich und sichtbar verändern.

#### Stellungnahme zu den Aufstockungsmöglichkeiten

Die Grundeigentümer streben in Übereinstimmung mit der Stadt und der Arbeitsgruppe „Historische Bausubstanz Sulzer-Areale“ eine kontinuierliche Transformation des ehemaligen Industrieareals zu einem neuen städtischen Quartier mit unterschiedlichen Nutzungen und einer eigenen Identität an. Basis bildet neben dem kantonalen Richtplan (Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung) und der Bau- und Zonenordnung (Zentrumszone Z7) der Rahmenplan Stadtmitte.

Alte Bauten sollen soweit möglich einer neuen Nutzung zugeführt werden und neue Bauten sollen zu einem Ensemble mit eigenem Gesicht zusammengefügt werden. Es steht nicht der ausschliessliche Schutz des "Alten" im Vordergrund, sondern es wird eine Verschmelzung von „Altem“ und „Neuem“ gesucht.

Dieser Prozess geht schrittweise vor sich und es kann am Anfang des Prozesses noch kein definitives Gesamtbild festgelegt werden. Der Umnutzungsprozess muss in kleineren Schritten als den Gestaltungsplaneinheiten vor sich gehen. Deshalb muss der Gestaltungsplan Spielräume offen halten und die abschliessende Beurteilung, z.B. der denkmalpflegerischen Anliegen, muss aufgrund der konkreten Projektvorschläge im Baubewilligungsverfahren erfolgen (vgl. dazu Rahmenplan Stadtmitte Kap. 2.3).

Es ist unbestritten, dass eine hohe gestalterische Projektqualität für die einzelnen Umgestaltungsprojekte erforderlich ist. Die Grundeigentümer nehmen die Qualitätssicherung ernst und haben deshalb, wie bereits im Bereich 2, auch im Bereich 3 (Teil Ost) eine Projektierungskonkurrenz durchgeführt. Im Bearbeitungsperimeter sind keine Schutzobjekte bezeichnet (Festlegungen der Arbeitsgruppe „Historische Bausubstanz Sulzer-Areal“) und von den 8 eingereichten Projekten sahen nur 2 Projekte eine Erhaltung von bestehenden Bauten vor. Die Investoren entschieden sich für ein Projekt, das die Gebäude 34 und 40 in die Überbauung integriert.

Die Lösung mit der Erhaltung des Gebäudes 34, welches weder von der KDK noch der Arbeitsgruppe „Historische Bausubstanz Sulzer-Areal“ als Schutzobjekt bezeichnet worden ist, mit der gleichzeitigen Aufstockung, ist architektonisch überzeugend. Die Aufstockung ist bewusst volumetrisch vom bestehenden Gebäude getrennt (Versatz um ca. 2m). Das Gebäude 40, welches ebenfalls nicht als Schutzobjekt bezeichnet ist, und bei welchem es sich einen zweigeschossigen Aufbau auf einer bestehenden Halle (Gebäude 37) - das Gebäude 40 hat auch keine Rückfassade - handelt, konnte ebenfalls in die Überbauung integriert werden. Es wird nicht aufgestockt und kann deshalb ebenfalls als Schutzobjekt bezeichnet werden. Zudem wird die Struktur und der Charakter des Katharina Sulzer-Platzes erhalten, u.a. indem die Kranbahn erhalten bleibt.

Der Gestaltungsplan lässt bei den übrigen Gebäuden die Möglichkeit für eine differenzierte Aufstockung offen. Solche Aufstockungen sind aber an strenge gestalterische Auflagen gebunden. Ziffer 4.2. umschreibt sowohl die erforderliche architektonische und städtebauliche Qualität als auch die Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte.

Die Realisierung von Bauten von über 25m bedingt zudem eine Bewilligung gemäss § 285 PBG und muss die damit verbundenen Anforderungen erfüllen (ortsbaulicher Gewinn). Die abschliessende Beurteilung aufgrund des konkreten Projektes kann erst im Rahmen der Baubewilligung erfolgen. Der Gestaltungsplan lässt somit den Spielraum für gute Lösungen mit teilweisen Aufstockungen offen und schafft die Grundlage für die Verhinderung von denkmalpflegerisch unbefriedigenden Lösungen. Ein genereller Verzicht auf Aufstockungsmöglichkeiten würde die Arealentwicklung verunmöglichen. Es ist auch zu bedenken, dass bei einem generellen Verzicht auf Aufstockungsmöglichkeiten der Nutzungsdruck auf die Hallen verstärkt würde. Damit würden strukturgerechte Erhaltungslösungen der Hallen erschwert.

Im Gespräch haben die Einwender bestätigt, dass sie nichts gegen das Projekt Kaufmann, van der Meer Partner einzuwenden haben und dass die Lösung zur Integration vom Gebäude 34 geglückt sei und sie somit die entsprechende Einwendung zurückziehen. Die Einwender sind einverstanden mit dem Abbruch der Gebäude Nrn. 36, 37 und 38 und dem Erhalt der Gebäude Nrn. 34 und 40.

Die Einwendung wird für die Schutzobjekte in den Baubereichen A, E1 und G berücksichtigt. Für den Baubereich F wird eine spezielle Regelung vorgesehen (vgl. Einwendung 4).

Änderung der Akten  
gegenüber der öffentlichen  
Auflage

Im Baubereich A wird auf die Aufstockungsmöglichkeiten verzichtet und das Gebäude 40 wird im Plan vollflächig als Schutzobjekt bezeichnet.

Einwendung 2  
Fassaden südlich des  
Katharina Sulzer-Platzes

Dem Katharina Sulzer-Platz entlang seien geschlossene Fassadenabschnitte bestehen zu lassen und Aufstockungen zu unterlassen.

Auf der Süd(west)seite des Katharina Sulzer-Platzes sei die alte Fassadenstruktur vollständig zu belassen. Einzig im (nord)westlichen Teil könnten zusätzliche Öffnungen zugelassen werden, sofern sie den industriellen Gesamtcharakter der Fassade nicht beeinträchtigen. Da auf der Gegenseite mit dem Projekt Kaufmann / van der Meer bereits ein sehr hoher Neubau vor der Realisierung stehe, sei es für diesen Platz sehr wichtig, seine industrielle Identität zu bewahren. Deshalb müsse auf der Gegenseite die bestehende Struktur unbedingt geschützt werden.

## Stellungnahme

Die Fassadenabschnitte sind bereits im Gestaltungsplan als zwingende Mantellinie festgelegt. Ebenfalls ist der Schutz der Fassade des Gebäudes 53 im Gestaltungsplan fixiert. Zudem beabsichtigt die Grundeigentümerin die Kranbahn wie auf der gegenüberliegenden Seite zu erhalten.

Der genaue Schutzzumfang und die zulässigen Veränderungen und Anpassungen an eine neue, heute noch nicht bekannte Nutzung sind im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen. Es ist jedoch zu bedenken, dass ein nicht unerheblicher Wohnanteil zu realisieren ist. Um eine ausreichende Wohnhygiene zu erreichen, sind zumindest Anpassungen an den geschlossenen Fassaden (Fenster wurden im nordwestlichen Abschnitt zugemauert) unumgänglich.

Um dem ursprünglichen Charakter der Fassaden besser Rechnung zu tragen, soll dagegen auf den Baubereich für Vorbauten, Laubengänge udgl. verzichtet werden.

Die Einwendung wird bezüglich der Erhaltung von Fassaden im Sinne der Stellungnahme berücksichtigt. Bezüglich den Aufstockungsmöglichkeiten sei auf die Stellungnahme zur Einwendung 1 verwiesen.

## Änderung der Akten gegenüber der öffentlichen Auflage

Der Baubereich für Vorbauten, Laubengänge udgl. wird an der Südseite des Katharina Sulzer-Platzes fallen gelassen.

## Einwendung 3 Gebäudehöhen

Die bestehenden Gebäudehöhen seien in allen Bereichen beizubehalten, mit Ausnahme des Bereichs für das vorgestellte Projekt Kaufmann / van der Meer und technischer Aufbauten.

## Stellungnahme

Gemäss Richtplan (kantonales Zentrumsgebiet) und Bau- und Zonenordnung (Zentrumszone Z7 mit Ausnützungsziffer 250%) ist eine Mischnutzung mit einer hohen Dichte ein raumplanerisches Ziel. Mit der Festlegung der heutigen Gebäudehöhen als Maximalmass wäre die erwünschte Transformation nicht möglich. Zudem dürfte der Nutzungsdruck auf die bestehenden Hallen zu unbefriedigenderen Resultaten führen als höhere bzw. unterschiedlich hohe Bauten.

Bei Schutzobjekten bei denen eine Aufstockung ausgeschlossen wird (Baubereiche A, E1 und G), wird die Gebäudehöhe schon im Gestaltungsplan auf dem heutigen Mass fixiert.

Die Einwendung ist teilweise berücksichtigt.

Änderung der Akten  
gegenüber der öffentlichen  
Auflage

Auch im Baubereich A wird im Gestaltungsplan die Gebäudehöhe auf dem heutigen Mass fixiert. Der Hinweis auf das Projekt Nouvel/ Cattani (Ziffer 7.2) entfällt.

Einwendung 4  
Halle im Baubereich F

Für die Halle im Baubereich F sei das KDK-Gutachten (Nr. 23 von 1990) voll zu berücksichtigen.

Stellungnahme

Die Beurteilung eines Bauvorhabens im Bereich F erfolgt selbstverständlich unter fachkundiger Abwägung der Schutzanliegen durch die Stadt Winterthur im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Im Gestaltungsplan wird den denkmalpflegerischen Anliegen soweit Rechnung getragen, als dass das Gebäude als Schutzobjekt festgelegt ist und die Fassade mittels einer zwingenden Mantellinie bezeichnet.

Die weiteren Massnahmen können und sollen jedoch erst stufengerecht aufgrund eines konkreten Projektes beurteilt werden. Dabei bildet das Gutachten der KDK eine Beurteilungshilfe.

Es wird eine Bestimmung in den Gestaltungsplan aufgenommen, wonach für eine Neunutzung im Baubereich F eine Projektierungskonkurrenz durchzuführen sei. Dabei soll eine Nutzung bevorzugt werden, welche den Schutzanliegen des Gebäudes 53 Rechnung trägt.

Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt.

Änderung der Akten  
gegenüber der öffentlichen  
Auflage

Die Bestimmungen werden wie folgt ergänzt:

Ziffer 5.4 neu:

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

### 5.3 Einwendung zur Parkierung

Einwendung 5  
Erschliessungs-  
vereinbarung

Falls mit dem Bau des Projekts Megalou nicht vor dem 6. Juli 2001 (Termin Ablauf der Baubewilligung) begonnen werde, sei die Erschliessungsvereinbarung vom 1. März 1998 durch eine entsprechende Zusatzvereinbarung in Kraft zu setzen.

Stellungnahme

Die Erschliessungsvereinbarung „Parkierung“ zwischen Sulzer und der Stadt Winterthur, welche die Vereinbarung zwischen dem VCS und Sulzer zur Basis hat, wurde bisher bereits mehrere Male angewendet (z.B. beim Umbau Intershop im Jahre 1998). Die Vereinbarung wird auch nach dem Verzicht auf das Projekt Megalou weitergeführt.

In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan wird auf die Gültigkeit der gesamten Erschliessungsvereinbarung verwiesen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Änderung der Akten  
gegenüber der öffentlichen  
Auflage

Die bisherige Ziffer 8.2 wird ersetzt durch:

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