

## VERFÜGUNG

vom 20. Dezember 2001

**Winterthur. Privater Gestaltungsplan „Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 1“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 11. Juli 2001 stimmte der Stadtrat von Winterthur dem privaten Gestaltungsplan „Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 1“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs eingereicht. Mit Präsidialverfügung der Baurekurskommission IV vom 25. Oktober 2001 wurde der Rekurs als durch Rückzug erledigt abgeschrieben. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Dezember 2001 ist dieser Entscheid rechtskräftig. 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. Es ist an sehr 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 die Gebäudehöhe in der nördlichen Hälfte des Bereiches E auf maximal 20 m beschränkt wird.

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 v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 1“, dem der Stadtrat von Winterthur am 11. Juli 2001 mit der Auflage zugestimmt hat, dass die Gebäudehöhe in der nördlichen Hälfte des Bereiches E auf maximal 20 m beschränkt wird, wird 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 zwei 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 20. Dezember 2001  
012043/Obl/Zwe

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

*Ch. Zimmerhald*

Privater Gestaltungsplan  
"Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 1"

Situationsplan

1: 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt

am: 12.07.01 Sulzer Immobilien AG

*Paul Wanner* *W. WIMMETHALD*

am: Stockwerkeigentümer-  
Gemeinschaft Kat. Nr. 9474 vertreten durch  
Sulzer Immobilien AG

*Paul Wanner* *W. WIMMETHALD*

am: Stadt Winterthur

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

Der Präsident:

*i.U. H. Vogt*

*11. Juli 2001*

Der Schreiber:

*A. Fraumüller*

Von der Baudirektion genehmigt am: 20. Dez. 2001

Für die Baudirektion

BDV Nr. 1434/01

*G. Zimmerhald*

**Suter • von Känel • AG**

Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15, 8008 Zürich

<sup>215 12 30</sup>  
Telefon 01/252 74 80 Fax 01/252 05 46 e-mail svkplaner@swissonline.ch

34083 - 9.7.2001



**Privater Gestaltungsplan  
"Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 1"**

**Situationsplan**

1: 500 (Verkleinerung 1:1000)

Von den Grundigentümern festgesetzt  
am: 12.7.2001 Sulzer Immobilien AG  
stg. Wanner / Mumenthaler

am: 12.7.2001 Stockwerkigentümer-Gemeinschaft  
Kat. Nr. 9474  
vertreten durch Sulzer Immobilien AG  
stg. Wanner / Mumenthaler

Vom Stadtrat zugestimmt am: 11.7.2001  
Der Präsident: Der Schreiber:  
stg. Vogt stg. Frauenfelder

Von der Baudirektion genehmigt am: 20.12.2001  
Für die Baudirektion: BDV Nr. 1434/2001  
stg. Zimmerhald

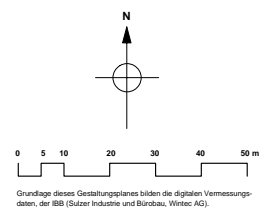
**Sulzer + von Känel + Wild + AG**  
Orts- und Regionalplaner FSU sas  
Baumackenstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 01/315 13 90 Fax 01/315 13 99 info@sulzer.ch 34083\_9.7.2001

**Verbindlicher Inhalt**

- Geltungsbereich
- Schutzobjekte
- Baubereiche mit Bezeichnung und max. Gesamthöhe
- Mantellinien
- zwingende Mantellinien bestehende Gebäudeteile
- zwingende Mantellinien
- Platzgestaltung
- öffentliches Fusswegnetz / Hauptachsen
- öffentliches Fusswegnetz / Nebenachsen
- Abstellplätze für Zweiräder
- Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage
- Unterirdische Verbindung zu Parkhaus im GP "Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"

**Informativer Inhalt**

- städtisches Fusswegnetz
- städtische Velorouten
- Bereich für eine Überquerung der Zürcherstrasse (Fussgänger und Velos)
- Fahrbahnfläche Pionierstrasse
- Baubereiche GP "Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"
- Interessenslinie SBB



Privater Gestaltungsplan  
"Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 1"

## Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt

am: 12.07.01 Sulzer - Immobilien AG

Paul Wanner W. WIMMENTHALER

am: 12.07.01 Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Kat. Nr. 9474

vertreten durch Sulzer Immobilien AG

Paul Wanner W. WIMMENTHALER

am: Stadt Winterthur

Vom Stadtrat zugestimmt am:

11. Juli 2007

Der Präsident:

Der Schreiber:

i. V. H. Vogt

A. Frauenfelder

Von der Baudirektion genehmigt am: 20. Dez. 2001

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 14341 01

H. Zimmerhald

**Suter • von Känel • AG**

Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80 Fax 01/252 05 46 e-mail svkplaner@swissonline.ch

34083 - 9.7.2001

## 1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan "Sulzer -Areal Zürcherstrasse, Bereich 1" 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.

Abweichungen

2. Abweichungen von den bestehenden Abmessungen sind unter Vorbehalt von Absatz 2 wie folgt zulässig:

- Gebäude entlang der Zürcherstrasse (Baubereiche A+B): Aufstockung bis auf die im Plan festgelegte Gesamthöhe sowie technische Aufbauten.

Die zulässigen Aufstockungen müssen architektonisch, städtebaulich und mit Rücksicht auf die Schutzobjekte besonders gut gestaltet sein.

<sup>1</sup> vom Regierungsrat erstmals genehmigt am 16. März 1994 mit RRB Nr. 762/1994

- Übrige Gebäude (Baubereiche C+F): technische Aufbauten sowie Abweichungen, die eine sinnvolle Nutzung der Gebäude erleichtern.

Die Gesamtwirkung der Schutzobjekte und wesentliche denkmalpflegerische Belange dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

Schutzumfang

3. Der genaue Schutzumfang 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. Im Baubereich A und B gilt die zwingende Mantellinie entlang der bezeichneten Abwicklung nur im Umfange des heutigen Gebäudebestandes.

## 6. Nutzung

Gesamtnutzfläche

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

Baubereich	anrechenbare Geschossflächen
A	ca. 5'500 m <sup>2</sup>
B	ca. 2'100 m <sup>2</sup>
C	ca. 6'150 m <sup>2</sup>
D	ca. 11'000 m <sup>2</sup>
E	ca. 6'000 m <sup>2</sup>
F	ca. 4'500 m <sup>2</sup>
Total	max. 35'262 m <sup>2</sup>

Die anrechenbaren Geschossflächen dürfen zwischen den Baubereichen verschoben werden, die Gesamtfläche von 35'262 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 im Baubereich F und in den oberen Geschossen der übrigen Baubereiche
  - Publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen der Baubereiche A, B, C, D und E

## 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 4.2 dieser Bestimmungen.
- Aussenräume 2. Die Aussenräume und die Plätze sind wichtige identifikationsstiftende Elemente. Sie müssen eine gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden.
- Begrünung 3. 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 Pionierstrasse resp. den Bahnmeisterweg (Notzufahrt / Güterumschlag). Arealintern sind Fahrbereiche und Wendemöglichkeiten für die Anlieferung offen zu halten. Durchfahrten im Erdgeschoss von Bauten müssen eine lichte Höhe von mind. 3.8m aufweisen.
- Parkierung 2. Im Hinblick auf die gemäss Erschliessungsvertrag zu realisierende gute Fussgängererschliessung zum Hauptbahnhof, dürfen max. folgende Abstellplätze erstellt werden:
- Wohnnutzung 1 Parkplatz auf 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche
  - übrige Nutzungen 1 Parkplatz auf 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- Anordnung der Abstellplätze 3. Die Abstellplätze sind vorzugsweise in einem Parkhaus unterzubringen, welches im Gebiet der Baubereiche D und / oder E realisiert werden soll. Die Zufahrt ab Pionierstrasse, eine unterirdische Verbindung zum Parkhaus westlich der Pionierstrasse und eine direkte Zufahrt ab der Zürcherstrasse sind im Plan schematisch festgehalten. Für die direkte Zufahrt in die Tiefgarage ab der Zürcherstrasse ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass ein Anschluss ohne Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Zürcherstrasse erfolgen kann.

Oberirdische Parkplätze

4. Solange die Bauten in den Baubereichen D und E noch nicht 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, Erdgas und Kommunikation sind unter den arealinternen Strassen und im Bereich der Strasse zur Kesselschmiede, dem Bahnmeisterweg und der Pionierstrasse anzulegen.

Energiekonzept

2. Im Zuge der baulichen Realisierung ist ein dem jeweiligen Stand der Technik entsprechendes Energiekonzept vorzulegen. Dabei sind bestehende Wärmeversorgungsanlagen in der Umgebung, sowie die Nutzung der vorhandenen Grundwasserfassung mitzubersichtigen.

## 10. Empfindlichkeitsstufe

Immissionsgrenzwerte

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

Lüftungsfenster

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

## 11. Etappierungen

Übergangslösungen

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 1" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Privater Gestaltungsplan  
"Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 1"

# Erläuterungen

In Anlehnung an Art. 47 RPV

## Inhalt

1. Ausgangslage	2
2. Grundlagen	3
3. Erläuterungen zu den Bestimmungen	4
4. Auswirkungen	14

# 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 (Megalou) stand in einer ersten Phase im Vordergrund, dementsprechend wurde bereits 1995 ein privater Gestaltungsplan festgelegt. Nun soll die Arealentwicklung im Bereich 1 weitergetrieben werden. Der gemäss Bauordnung erforderliche Gestaltungsplan ist eine wichtige Voraussetzung für die Vermarktung dieser Arealteile.

## 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, erstmalige Genehmigung Regierungsrat vom 16. März 1994 mit RRB 762/1994) wurden die Grundsätze erstmals 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.

## 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.

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 wichtige Grundlage.

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, Anteil publikumsorientierte Nutzungen) festlegt. Zudem wurde ein spezieller 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 will diese Auflage erfüllen.

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)

Der vorliegende Gestaltungsplan "Sulzer-Areal Zürcherstrasse Bereich 1" orientiert sich an den Festlegungen des bereits rechtsgültigen Gestaltungsplanes für den Bereich 2, soweit eine Koordination erforderlich ist (z.B. Gebäudefluchten, Gesamthöhen, Fusswegverbindungen).

Verträge bezüglich  
Parkierung und  
Erschliessung

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

Die Zahl und Bewirtschaftung der Parkplätze richtet sich nach den Werten gemäss 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 44 umschrieben ist.

### 3.2 Bestandteile

Geltungsbereich  
Bereich 1 gemäss  
Ergänzungsplan

Der Geltungsbereich umfasst den im Ergänzungsplan für das Sulzerareal Stadtmitte bezeichneten Bereich 1, mit Ausnahme des Strassenraumes der Pionierstrasse, welcher bereits im Gestaltungsplan "Sulzer-Areal Zürcherstrasse Bereich 2" vom 22. Dezember 1994 miteinbezogen wurde.

Bahnmeisterweg

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt zudem der, an den Bereich 1 angrenzende Bahnmeisterweg (ehemals Tössfeldstrasse), welcher sich im Eigentum der Stadt befindet (vgl. auch Kapitel 3.8).

### 3.3 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung und zum Erschliessungsvertrag

Kommunale Bau- und  
Zonenordnung

Die baurechtliche Grundordnung für das Sulzerareal Stadtmitte vom 3. Oktober 2000 (erstmalige Genehmigung durch den Regierungsrat am 16. März 1994 mit RRB 762/1994) resp. die übrigen Bestimmungen der jeweils gültigen Bauordnung bilden die Basis des 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. 20, "Kesselhaus", (Baubereich C), insbesondere Fassade und primäre Baustruktur. Der genaue Schutzzumfang wurde im Rahmen der bereits erteilten Baubewilligung festgelegt.
- Gebäude Nr. 48, "Hauptmagazin", (Baubereich F), insbesondere Fassade und primäre Baustruktur. Der genaue Schutzzumfang wurde im Rahmen der bereits erteilten Baubewilligung festgelegt.
- Gebäude Nr. 59 und 62 (Baubereich A und B), insbesondere Fassade. Der genaue Schutzzumfang soll in Kenntnis der künftigen Nutzung und des vorgesehenen Projektes schrittweise im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden (vgl. Beschrieb Rahmenplan).



### Abweichungen

Es wird die Möglichkeit geschaffen, bestimmte Schutzobjekte aufzustocken. Dabei ist der architektonischen Lösung - wie diese Aufstockung gestalterisch mit der Altbausubstanz harmonisiert 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. Die Gebäudehöhe im Baubereich A und B wurde mit max. 25m so festgelegt, dass einerseits eine deutliche Höhenabstufung zum Kohlebunker erhalten bleibt und dass andererseits eine ähnliche Gebäudehöhe wie bei den an der Zürcherstrasse stehenden Bauten im Gestaltungsplan Zürcherstrasse Bereich 2 möglich ist (Homogenität).

Zudem soll es möglich sein, Abweichungen von den bestehenden Abmessungen zuzulassen soweit dies technisch bedingt ist oder sofern die neue Nutzung des Schutzobjektes (BAB Nr. A2000/168 vom 10. Mai 2000) dies erfordert. In jedem Fall darf die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt werden.

### 3.5 Neu- und Umbauten

#### Baubereiche

Die Baubereiche orientieren sich am bestehenden Bebauungsmuster, insbesondere bezüglich den klar definierten Rändern. Mit Rücksicht auf die andere Nutzweise (Dienstleistungen, Unterhaltung, Verkauf, Wohnen) wird den arealinternen Aussenräumen und Plätzen eine hohe Bedeutung beigemessen.

Die Architekten Mäder + Mächler haben den Projektierungsspielraum der Baubereiche eingehend untersucht.

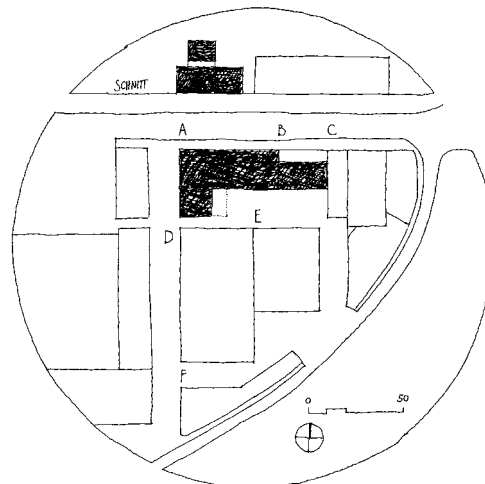
#### Zwingende Mantellinien

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

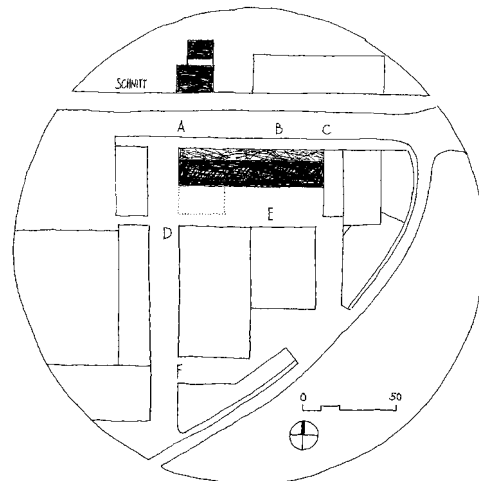
- Fassaden entlang der Zürcherstrasse. Für die allfälligen Aufstockungen im Baubereich A und B ist keine zwingende Mantellinie zu beachten.
- Fassaden entlang der Pionierstrasse. Bevorzugt werden möglichst lange, geschlossene Fassadenabschnitte, die in der Höhe auf die vorgesehenen Bauten westlich der Pionierstrasse abgestimmt sind.
- Fassade des Gebäudes 48 entlang Bahnmeisterweg

#### Baubereich A und B

Die Bautiefe von 21m lässt verschiedene Gebäudetypen und Aufstockungsvarianten zu. Der Eckbereich zur Pionierstrasse ist von besonderer Bedeutung. Im Arealinnern entsteht durch den L-förmigen Baubereich ein interessanter Platzraum.



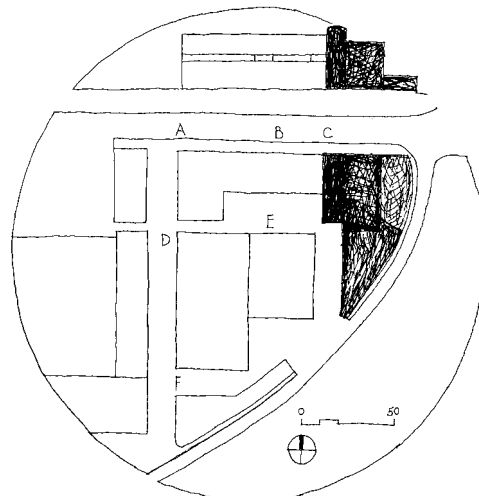
Bebauungsstudien Mäder + Mächler Architekten Zürich



Bebauungsstudien Mäder + Mächler Architekten Zürich

Baubereich C  
(Kopfbereich)

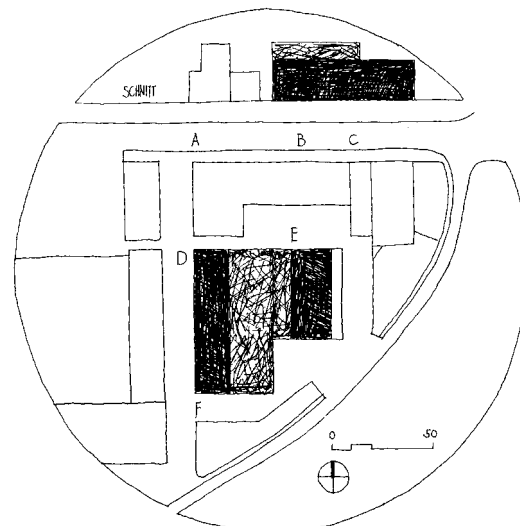
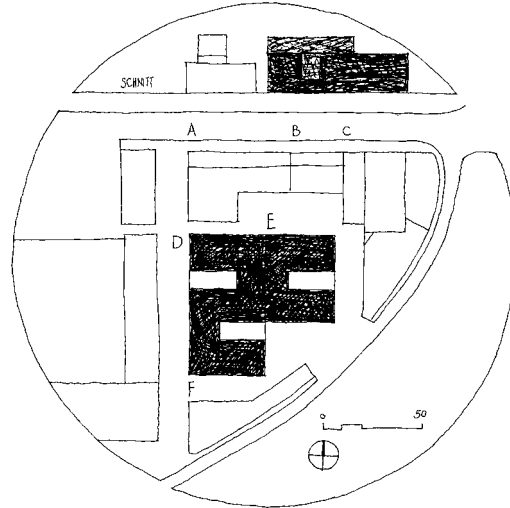
Der Kopfbereich soll seine städtebauliche Dominanz beibehalten, d.h. der Gebäudekomplex des Kopfbaues und dabei insbesondere der Kohlenbunker darf durch andere Bauten im Gestaltungsplanbereich nicht konkurrenziert werden. Deshalb wird die Gesamthöhe der übrigen Baubereiche auf maximal 25m Baubereiche A und B) resp. 28m (Baubereich E) festgelegt.



Bebauungsstudie Mäder + Mächler Architekten Zürich

## Baubereich D und E

Die Bauten beidseits der Pionierstrasse sollen zusammen einen innerstädtischen Strassenraum definieren. Um eine genügende Besonnung (u.a. Wohnqualität) zu gewährleisten, wird die Gebäudehöhe im Baubereich D auf 20m beschränkt.



Bebauungsstudien Mäder + Mächler Architekten Zürich

## Baubereich F

Das Gebäude 48 markiert die Südecke des Bereiches und soll innerhalb der heutigen Gebäudeabmessungen umgebaut und umgenutzt werden.

## Projektierungsspielraum

Die durch die Mantellinien und Gebäudehöhen definierten Baubereiche weisen einen Projektierungsspielraum, wie dies in § 83 Abs. 2 PBG gefordert wird. Dies gilt nicht für die Baubereiche C und F wo die heutige Gebäudehülle den Rahmen bildet. Für die Anbringung einer Aussenisolation an bestehenden Gebäuden kann fallweise § 33a ABV angewendet werden.

### 3.6 Nutzung

Berechnung der  
Gesamtnutzfläche

Die anrechenbare Geschossfläche von max. 35'262 m2 wurde wie folgt ermittelt:

Landfläche Bereich 1	15'305 m2
• Bereits beanspruchte Fläche im Geltungsbereich des GP "Zürcherstrasse, Bereich 2" *	- 1'200 m2
<b>Massgebliche Grundfläche</b>	<b>14'105 m2</b>
<b>Anrechenbare Geschossfläche bei AZ 250%</b>	<b>35'262 m2</b>
davon	
• Wohnnutzung (min.) 15%	5'289 m2
• Publikumsorientierte Nutzungen (min.) 10%	3'526 m2

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

Anordnung der Wohnnutzung

Die Wohnnutzungen sollen im wesentlichen im Gebäude 48, ehemaliges Hauptmagazin, wo bereits ein bewilligtes Projekt vorliegt, resp. in den oberen Stockwerken in den anderen Baubereichen (Besonnung etc.) angeordnet werden.

Anordnung der publikumsorientierten Nutzungen

Die publikumsorientierten Nutzungen sollen in erster Linie entlang der arealinternen Fussgängerhauptachse - in den Erdgeschossen - zwischen Bahnhof und dem Bereich 2 angeordnet werden.

Neben den Erdgeschossen stehen auch Teile der Untergeschosse und Teile der Obergeschosse zur Verfügung sodass es problemlos möglich ist die verlangten Flächen zu realisieren.

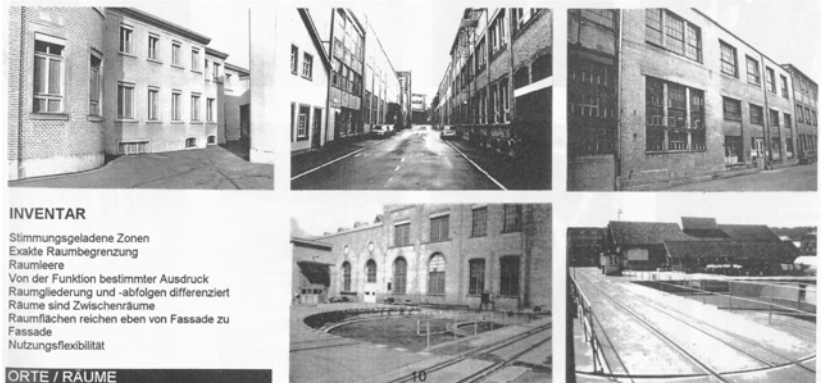
### 3.7 Gestaltung

Grundsatz

Entsprechend dem in der Bauordnung umschriebenen Zonenzweck wird eine gute Gestaltung gefordert. Neben der Gestaltung der einzelnen Bauten ist die Erhaltung resp. Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur dieses ehemaligen Industrieareales ein wichtiges Anliegen.

## Aussenräume

Ebenfalls ein zentrales Anliegen ist die gute Qualität der Aussenräume, welche ein wichtiger Teil der tragenden Grundstruktur sein müssen. 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. Das Gestaltungsleitbild wurde zwischenzeitlich konkretisiert und es liegt ein konkretes Konzept (vgl. Anhang) und ein Vorprojekt für die Gestaltung des Aussenraumes vor.



## Begrünung

Eine gute Durchgrünung trägt zur Aussenraumqualität des Areales bei, steht jedoch in einem Spannungsfeld zum industriellen Charakter des Gebietes, weshalb die detaillierte Regelung im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zu treffen sind.

## 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 bereichsweisse Feinerschliessung. Dabei geht es vor allem darum, oberirdische Fahrbereiche als Notzufahrt, für den Güterumschlag und dgl. zu sichern.

Die Erschliessung des Gestaltungsplanareales erfolgt für den Motorfahrzeugverkehr grundsätzlich ab der Pionierstrasse in ein Parkhaus mit voraussichtlich 2 Ebenen. Über die obere Ebene hat die Erschliessung und der Güterumschlag aller angeschlossenen Gebäude mit Fahrzeugen bis 3.5 to zu erfolgen.

Die oberirdische Erschliessung für schwere Fahrzeuge in die Hofbereiche erfolgt über die Pionierstrasse und ergänzend (Notzufahrt, Güterumschlag) über den Bahnmeisterweg. Damit können arealintern möglichst verkehrsfreie, lärmarme Aufenthaltsbereiche, zum Beispiel zwischen dem Baubereich D/E und F, geschaffen werden.

Der Bahnmeisterweg weist unter Berücksichtigung der Interessenlinie SBB eine minimale Breite von ca. 5.0m-5.5m auf. Betrieblich ergeben sich damit altstadtähnliche Randbedingungen. Diese erlauben trotz knappen Platzverhältnissen einen bedeutenden Fuss- und Radwegverkehr und einen aufs Minimum reduzierten Motorfahrzeugverkehr zu bewältigen. Dazu wird die Anlieferung zeitlich beschränkt (z.B. 9 bis 11 Uhr).

Zwischen dem Baubereich A und D kann eine Ausfahrt aus dem Areal in die Pionierstrasse geschaffen werden.

#### Parkhaus und oberirdische Parkplätze

Ein Parkhaus soll in den Baubereichen ohne, resp. mit geringen denkmalpflegerischen Wert erstellt werden. In diesem Parkhaus werden weniger als 300 Parkplätze realisiert, sodass keine UVP erforderlich ist. Die Zufahrt zu diesem Parkhaus erfolgt über die Pionierstrasse. Zudem werden folgende Zufahrtsoptionen offen gehalten: unterirdische Verbindung zum Parkhaus westlich der Pionierstrasse und direkte Zufahrt ab Zürcherstrasse (Lage heutige Einmündung Bahnmeisterweg). Für die letztere Zufahrt ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass diese keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und der Sicherheit der Zürcherstrasse zur Folge hat. Ein Zusammenschluss mit anderen Parkierungsebenen darf nicht erfolgen.

Die Erstellung von oberirdischen Parkplätzen ist in den Übergangsphasen für eine wirtschaftliche Nutzung von grosser Bedeutung. Im Endzustand ist jedoch nur noch eine sehr geringe oberirdische Parkplatzzahl zulässig (z.B. bewilligte Parkplätze für den Baubereich F, Invalidenparkplätze).

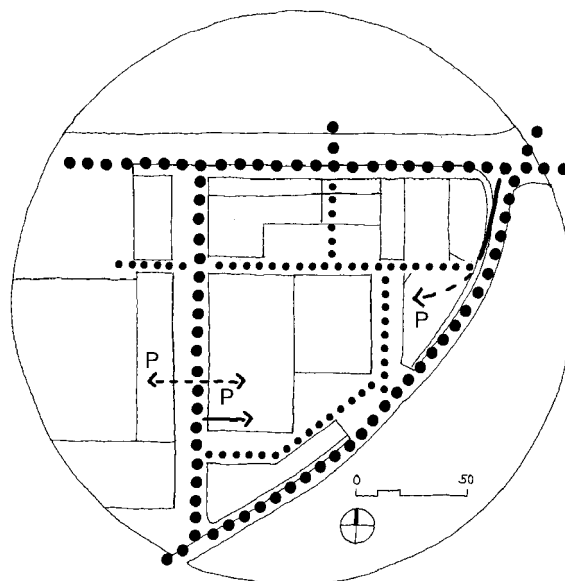
#### Fuss- und Radwegnetz

Von zentraler Bedeutung ist eine gute Anbindung des Sulzer-Areales an die Stadtmitte, den Hauptbahnhof und an die Parkierungsmöglichkeiten in Arealnähe. Auszug aus dem Bericht zur Testplanung Stadtmitte:

*"Als «Schicksalsfrage» für Entstehung und Gedeih eines neuen Stadtteils Sulzer wird sich die Frage seiner räumlichen und erschliessungsmässigen Anbindung an das Stadtzentrum erweisen. ..."*

Es wird daher davon ausgegangen, dass die in der Testplanung Stadtmitte und im Erschliessungsvertrag postulierte Verbindung über die Zürcherstrasse bei der Rudolfstrasse baldmöglichst realisiert wird. Diese Fussweganbindung hat einen hohen Stellenwert sowohl für das gesamte Zentrumsgebiet von Kantonaler Bedeutung westlich des Bahnhofes (Leiterkonzept) als auch für die Entwicklung des Gestaltungsplangebietes.

Arealintern werden die Verbindungen zum Bereich 2 und weitere Verbindungen der Feinerschliessung festgelegt. Namentlich bei den Verbindungen durch bestehende Bauten sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren Verschiebungen möglich.



Fusswegnetz und Parkierzufahrten

### 3.9 Versorgung und Entsorgung

Leitungsführung

Die Werkleitungen sollen in 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.

### 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) und der Bahnlinie (Tag 79dB/Nacht 75dB) dürfen an den zu dieser Lärmquelle exponierten Fassaden keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen vorgesehen werden.

### 3.11 Etappierungen

#### Übergangslösungen

Die Umnutzung des Bereiches 1 wird kaum mit einem Projekt aus einem Guss erfolgen. Vielmehr ist eine etappenweise Realisierung wahrscheinlich. Deshalb muss es möglich sein, die schrittweise Entwicklung mit Übergangslösungen zu unterstützen.

### 3.12 Inkrafttreten

#### Anpassungen des Gestaltungsplanes

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 kann folgendes erreicht werden:

### Städtebau

Es wird sichergestellt, dass eine städtebaulich hochstehende Lösung realisiert werden kann.

### Nutzung

Die vorgeschriebene Mischnutzung lässt sich gut umsetzen. Dies betrifft sowohl den Wohnanteil als auch den Anteil publikumsorientierter Nutzungen.

### Erschliessung

Das Erschliessungskonzept, wie es in den vertraglichen Vereinbarungen mit der Stadt festgehalten ist, wird vollständig übernommen. Wichtig ist ein guter Fussgängerzugang, der auch die beschränkte Parkplatzzahl rechtfertigt.

### Umwelt

Die hohe bauliche Dichte an dieser sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage und die entsprechend reduzierte Parkplatzzahl stellt einen Beitrag zur Verminderung der Umweltbelastung dar.

Die Bestimmungen zum Energiekonzept sind ebenfalls ein Beitrag zur Luftreinhaltung.

### Stadtentwicklung

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

# Anhang

## Aussenraumkonzept

# Aussenraumkonzept

## 1. Ausgangslage

Die Freiräume des Industrieareals sind aufgrund ihrer schrittweisen baulichen Entwicklung und des funktionalen Charakters stark untereinander vernetzt. Aussen- und Innenräume sind in enger Beziehung zueinander organisiert. Exakte Raumbegrenzungen schaffen eine reichhaltige Dichte und betonen in ihrer Präzision die Leere des Raumes. Vorwiegend harte Oberflächen fliessen stufenlos von Fassade zu Fassade. Bodentexturen erzählen von Spuren der Geschichte. Vegetation ist rar, architektonische Struktur und Elemente im Raum im inhaltlichen Ausdruck pragmatisch, formal reduziert und repetitiv angewendet.

Die erschliessungsmässigen Randbedingungen, insbesondere die Lage der Zufahrten und die Fusswege, sind im Gestaltungsplan vorgegeben.

## 2. Konzept und Massnahmen

In Verbindung mit den Neu- und Umbauten wird eine qualitativ hochstehende Gestaltung des Aussenraumes angestrebt, die dem Ziel, den spezifischen industriellen Charakter des Ortes zu erhalten und weiterzuentwickeln, entspricht. Die neue Gestaltung soll in ein spannendes Verhältnis zu bestehenden Arealteilen gesetzt werden. Zielgerecht eingesetzte Grünvolumen können eingefügt werden. Der inhaltliche Wandel soll spürbar gemacht werden. Die laufende Anpassung an neue Erfordernisse soll analog der Arealgeschichte sichtbar gemacht werden, Öffentlichkeit signalisiert und gleichzeitig die arealtypische Identität gestärkt werden.

Gestalterisches  
Gesamtkonzept

Raumgliederung

Ein wichtiges Anliegen ist die Schaffung von interessanten Raumabfolgen mit unterschiedlichen Qualitäten (offen-eng, belebt-ruhig usw.). Die Räume werden in erster Linie durch die Gebäude ( Fassaden) gebildet. Es entstehen klare Fassaden (insbesondere Gebäudesockel) und zwischen diesen eine optisch ruhige Belagsfläche. Der Fassadengestaltung im Erdgeschoss ist besondere Beachtung zu schenken, damit ein attraktiver Aussenraum entsteht.

Als zweites raumgliederndes Element werden die Velourunterstände/Bäume eingesetzt. Unter den Baumstandorten darf sich kein (erstes) Untergeschoss befinden.

## Nutzungsgliederung

Es ist folgende Nutzungszuweisung vorgesehen:

Aussenraum beim Bereich A+B / D+E:	Belebter Innenhof
Aussenraum beim Bereich C / E:	Offener Erschliessungshof
Aussenraum beim Bereich D+E / F:	Ruhiger Aufenthaltsbereich mit Bäumen

## Erschliessung

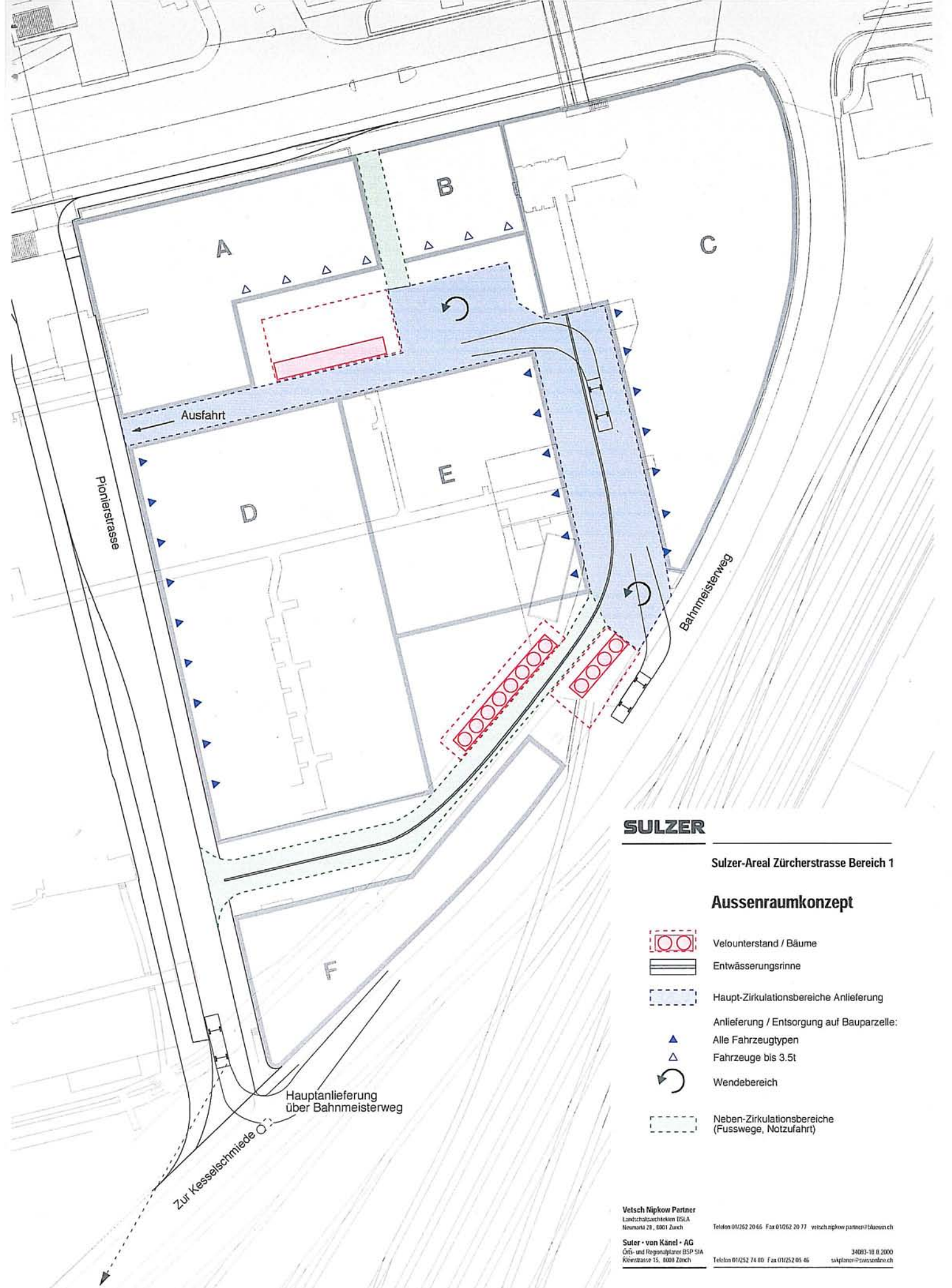
Die Anlieferung erfolgt über den Bahnmeisterweg. Es werden Zirkulationsbereiche mit Wendemöglichkeiten für Lastwagen 28t (Anlieferung, Notzufahrt) ausgeschieden, in welchen keine Möblierungen erfolgen dürfen. Die Anlieferung beschränkt sich auf die bezeichneten Bereiche. Dabei ist der Aussenraum zwischen dem Baufeld D und E der Haupteerschliessungsraum, während der Platzbereich bei den Baufeldern A und B möglichst verkehrsfrei bleibt.

Die Anlieferung wird vor allem mit Rücksicht auf die Benutzungsqualität der Aussenaufenthaltsbereiche zeitlich beschränkt werden (analoge Regelung wie in der Altstadt). Der Durchgang entlang dem Baubereich F dient nur als Notzufahrt, damit er eine Funktion als Aussenraum zu den Wohnungen übernehmen kann.

Im gemeinsamen Aussenraum können maximal ca. 250 Abstellplätze für Velos angeboten werden.

## Private Nutzung des gemeinsamen Aussenraumes

Die bauliche Dichte ist hoch, weshalb die verbleibenden Aussenräume möglichst offen und nutzungsneutral bleiben müssen. Damit kann eine gewisse Grosszügigkeit gewährleistet werden. Dies führt dazu, dass die Anlieferung und die Entsorgungsanlagen sowie Fluchtreppen udgl. innerhalb der Baufelder erstellt werden müssen.



**SULZER**

Sulzer-Areal Zürcherstrasse Bereich 1

**Aussenraumkonzept**

-  Velounterstand / Bäume
-  Entwässerungsrinne
-  Haupt-Zirkulationsbereiche Anlieferung
-  Anlieferung / Entsorgung auf Bauparzelle:
-  Alle Fahrzeugtypen
-  Fahrzeuge bis 3.5t
-  Wendebereich
-  Neben-Zirkulationsbereiche (Fusswege, Notzufahrt)