



VERFÜGUNG

vom 26. März 2009

Winterthur. Festsetzung privater Gestaltungsplan «Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2» und gleichzeitige Aufhebung privater Gestaltungsplan «Sulzerareal Zürcherstrasse, Bereich 2» vom 3. Mai 1995

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Stadtrat von Winterthur hat am 19. November 2008 dem von den Grundeigentümern im März 2008 festgesetzten privaten Gestaltungsplan «Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2» zugestimmt. Gleichzeitig hat er den privaten Gestaltungsplan «Sulzerareal Zürcherstrasse, Bereich 2», welchen der Regierungsrat mit RRB Nr. 1982 am 5. Juli 1995 genehmigt hat, aufgehoben. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Februar 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Februar 2009 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Dem ursprünglichen Gestaltungsplan aus dem Jahre 1995 lag das Projekt Megalou der Architekten Nouvel/Cattani zugrunde. Dieses wurde nicht realisiert. Aufgrund einer Testplanung hat die Grundeigentümerin eine neue Strategie zur Weiterentwicklung des ehemals industriell genutzten Areals definiert. Mit der Neufestsetzung des privaten Gestaltungsplans «Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2» wird die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung dieser Testplanung geschaffen.

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Zentrumszone Z7 mit Gestaltungsplanpflicht. Im Rahmen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur wurde für das Sulzerareal Stadtmitte eine besondere Grundordnung erlassen (Art. 50 BZO). Der Gestaltungsplan sieht keine über diese Grundordnung hinweg gehenden Nutzungen vor, weshalb er nur der Zustimmung durch den Stadtrat bedarf.

Gemäss dem neu festgesetzten Gestaltungsplan sind auf dem Areal statt 700 noch 470 unterirdische und gedeckte Parkplätze zulässig. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen

für den neuen Gestaltungsplan sind gemäss Bericht nach Art. 47 RPV wesentlich geringer, weshalb auf eine neue oder ergänzende Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann. Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, sofern sich bei der Detailprojektierung zeigen würde, dass dennoch wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Ebenfalls im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. Da genügend Spielraum für die Anordnung der vorgesehenen Wohnnutzung vorhanden ist, kann eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nicht beantragt werden.

Die Akten, bestehend aus den Gestaltungsbestimmungen, einem Plan 1:500, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

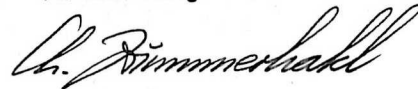
- I. Der private Gestaltungsplan «Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2», dem der Stadtrat Winterthur am 19. November 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der private Gestaltungsplan «Sulzerareal Zürcherstrasse, Bereich 2», welcher der Regierungsrat am 5. Juli 1995 genehmigt hat, wird aufgehoben.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 576.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer VI auferlegt.
- IV. Gegen Dispositiv Ziffer III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- V. Die Stadt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen.

- VI. Mitteilung an die Stadt Winterthur (unter Beilage von acht Dossiers für sich und die beteiligten Grundeigentümer), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Stadt Winterthur, Departement Bau, Vermessungsamt, Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur, sowie an den Rechnungsadressaten Sulzer Immobilien AG, Zürcherstrasse 39, 8401 Winterthur.

Zürich, den 26. März 2009
090161/Oth/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan "Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"

Situationsplan

1: 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt

am 11.03.08 Sulzer Immobilien AG (Kat. Nr. 9671, 9672)

W. IMMUNDFALCER

am 11.03.08 Sulzer Vorsorgeeinrichtung (Kat. 9576)

am 18.3.08 SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG (Kat. Nr. 9687)

cauhen

am 31.3.08 Winterthur Leben (Kat. Nr. 9575)

Jürg Burkhard Martin Munz

Stadt Winterthur

Vom Stadtrat zugestimmt am 19.11.2008
Der Präsident:

Der Schreiber:

A. Frauenknecht

Von der Baudirektion genehmigt am: 26. MRZ. 2009

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 41109

**Privater Gestaltungsplan
"Sulzer - Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"**

Situationsplan

1:1000

Von den Grundeigentümern festgesetzt

am Sulzer Immobilien AG (Kat. Nr. 9671, 9672)

am Sulzer Vorsorgeeinrichtung (Kat. 9576)

am SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG (Kat. Nr. 9687)

am Winterthur Leben (Kat. Nr. 9575)

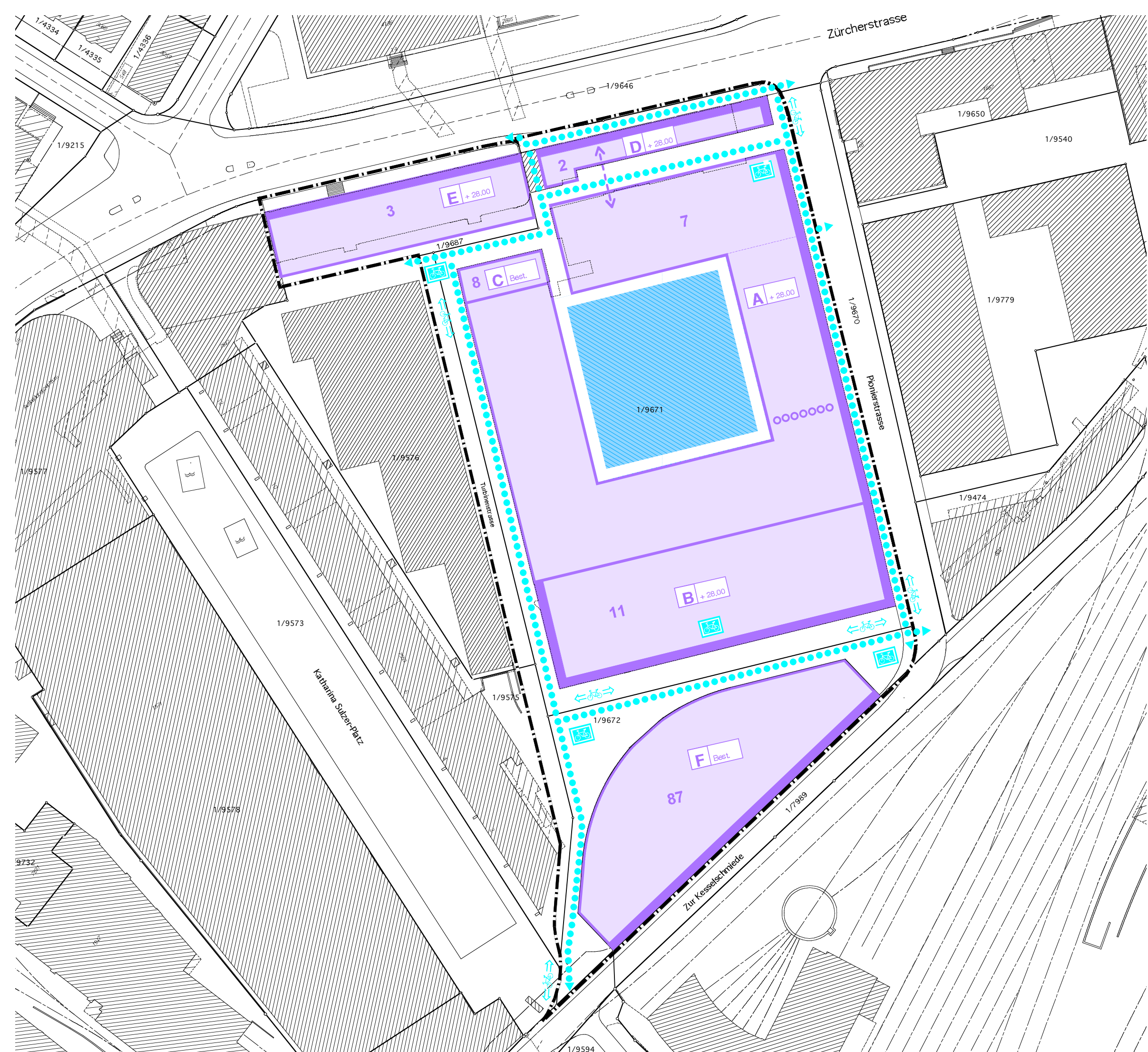
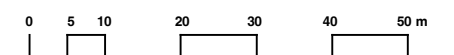
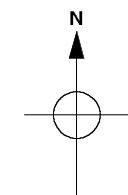
Vom Stadtrat zugestimmt am
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion: BDV Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 34083 - 29.2.2008

Verbindlicher Inhalt

-  Geltungsbereich
 -  Baubereiche mit Bezeichnung und max. Gesamthöhe
 -  Mantellinien
 -  zwingende Mantellinien
 -  Gebäudedurchgang (Lage örtlich nicht verbindlich)
 -  Passerelle
 -  Platzgestaltung
 -  Fusswegnetz
 -  Abstellplätze für Zweiräder
 -  Velorouten
- Information**
-  Gebäudenummern
 -  Bestehende Fassaden

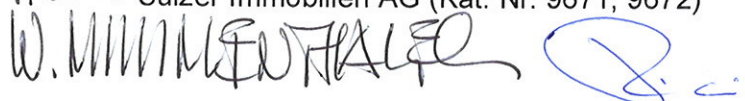


Privater Gestaltungsplan
"Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt:

am ^{11.03.08} Sulzer Immobilien AG (Kat. Nr. 9671, 9672)



am ^{11.03.08} Sulzer Vorsorgeeinrichtung (Kat. Nr. 9576)



am ^{18.3.08} SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG (Kat. Nr. 9687)



am ^{31.3.08} Winterthur Leben (Kat. Nr. 9575)

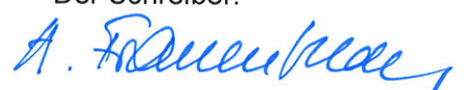
Jürg Burkhard

Martin Munz


Stadt Winterthur Stadtrat zugestimmt am
Der Präsident:


19.11.2008
Der Schreiber:

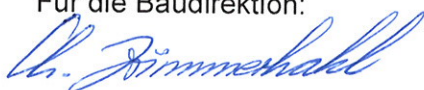




Stadtpräsident Ernst Wüthrich der Baudirektion genehmigt am: 26. MRZ. 2009

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 41109



1. Zweck

Der private Gestaltungsplan „Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2“ bezweckt

- die Sicherstellung der Überbauung nach den in Art. 50ff BO (Grundordnung für das Sulzer-Areal Stadtmitte vom 3. Oktober 2000) festgelegten Grundsätzen;
- die Festlegung der Erschliessung (Verkehr, Versorgung und Entsorgung).

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

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

Geltungsbereich

2. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt.

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

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

4. Erhaltung von Gebäuden

Schutzobjekte Gebäude
2, 7, 8, 11 und 87

1. Es gilt der öffentlich-rechtliche Vertrag über die bauliche Weiterentwicklung des Sulzer-Areales Stadtmitte vom 16. September 2003.
2. Aufstockungen und Anbauten sind zulässig. Das Schutzobjekt darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Das Gebäude 2 darf teilweise abgebrochen werden, sodass ein Gebäudeunterbruch zwischen Gebäude 2 und 3 entsteht. Zulässig sind zudem technisch bedingte Aufbauten.

Schutzobjekt Gebäude 3

3. Das bestehende Gebäude 3 im Baubereich E ist ein Einzelschutzobjekt im Sinne von § 203 PBG und im Rahmen einer sinnvollen Nutzung zu erhalten. Eine Aufstockung um zwei Vollgeschosse ist zulässig.

Schutzumfang 4. Der genaue Schutzumfang wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5. Neu- und Umbauten

Mantellinien 1. Neu- und Umbauten sind im Rahmen der Mantellinien und der festgelegten Gesamthöhen zulässig. Die Mantellinien dürfen mit einzelnen technisch bedingten Aufbauten durchstossen werden. Der bestehende Gebäudeteil zwischen Baubereich D und E kann erneuert und umgebaut werden.

Zwingende Mantellinien 2. Zwingende Mantellinien gelten im Ausmass der bestehenden Gebäudehöhe.

6. Nutzung

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

Baubereich	anrechenbare Geschossflächen
A	28'700 m ²
B	11'000 m ²
C	400 m ²
D	2'300 m ²
E	5'800 m ²
F	11'100 m ²
Total	max. 59'300 m ²

2. Die anrechenbaren Geschossflächen dürfen zwischen den Baubereichen verschoben werden, die Gesamtfläche von 59'300 m² darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

Besondere Nutzungen 3. Die besonderen Nutzungen (Art. 53 Abs. 1, lit. b und c BO) werden im wesentlichen wie folgt angeordnet:

- Wohnnutzungen in den oberen Geschossen der Baubereiche A und E
- Publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen der Baubereiche A, B, D und F

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.
- Grundlage Beurteilung
2. Grundlage für den Gestaltungsplan und Massstab für die Beurteilung einzelner Bauvorhaben sind die Projektideen der Architekten Krischanitz & Frank vom Januar 2006.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

- Erschliessungsstrassen
1. Das Areal ist durch die Pionierstrasse und die Turbinenstrasse erschlossen.
- Abstellplätze
2. Es gilt der vom Stadtrat Winterthur am 16. August 2003 genehmigte öffentlich-rechtliche Vertrag über die Parkierung auf dem Sulzer-Areal Zürcherstrasse.
 3. Im Gestaltungsplanbereich dürfen maximal 470 unterirdische oder gedeckte Abstellplätze erstellt werden.
- Fuss- und Radwege
4. Das öffentliche Fuss- und Radwegnetz ist gemäss den schematischen Angaben im Plan anzulegen. Die ungefähre Lage der Veloabstellplätze ist im Plan bezeichnet.

9. Umgebung

- Aussenräume
1. Die Aussenräume und die Plätze sind wichtige indentifikationsstiftende Elemente. Sie müssen eine gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden.
- Begrünung
2. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind. Allfällige Fassadenbegrünungen sowie die Begrünung der Aussenräume und des Platzes werden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren geregelt.

10. Versorgung und Entsorgung

- | | |
|-----------------|--|
| Werkleitungen | 1. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Winterthur unentgeltlich eingeräumt. |
| Wärmeversorgung | 2. Im Zuge der baulichen Realisierung ist ein dem jeweiligen Stand der Technik entsprechendes Energiekonzept vorzulegen. Die Wärmeversorgung erfolgt mit erneuerbaren Energien und/oder über das städtische Fernwärmenetz. |

11. Umwelt

- | | |
|-----------------------|--|
| Lärmschutz | 1. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. |
| Energie | 2. Neubauten im Baubereich A und B sind im Minergie-Standard gemäss Stand 2007 zu erstellen oder haben hinsichtlich des Heizenergiebedarfs die Werte der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion gemäss Ausgabe 2002 um mindestens 20% zu unterschreiten. |
| Umweltverträglichkeit | 3. Die Umweltverträglichkeit des bisher für den Bereich 2 rechtsgültigen Gestaltungsplanes wurde im Rahmen der Baubewilligung für das Projekt megalou im Grundausbau mit 700 Parkplätzen und 15'000m ² Verkaufsfläche nachgewiesen (BAB-Nr. 598 g-I-95). Die Umweltverträglichkeit ist auch für den revidierten Gestaltungsplan mit weniger Abstellplätzen und weniger Verkaufsfläche gegeben. |
| Altlasten | 4. Mit Ausnahme des Baubereiches D und des grössten Teils der Turbinenstrasse ist das Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2 im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Die Baubereiche A, B, C, und E gelten als "belastete Standorte ohne Sanierungsbedarf". Für den Baubereich F müssen vor Erteilung einer Baubewilligung die erforderlichen Untersuchungen erfolgen sowie für alle belasteten Baubereiche die Sanierungskonzepte ausgearbeitet und rechtskräftig genehmigt sein. |

Übergangslösungen

12. Etappierung

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

Inkrafttreten

13. Schlussbestimmungen

Der private Gestaltungsplan „Sulzer-Areal Zürcherstrasse Bereich 2“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. Gleichzeitig tritt der am 5. Juli 1995 vom Regierungsrat genehmigte, private Gestaltungsplan „Sulzer-Areal Zürcherstrasse Bereich 2“ ausser Kraft.



VERFÜGUNG

vom 26. März 2009

Winterthur. Festsetzung privater Gestaltungsplan «Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2» und gleichzeitige Aufhebung privater Gestaltungsplan «Sulzerareal Zürcherstrasse, Bereich 2» vom 3. Mai 1995

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Stadtrat von Winterthur hat am 19. November 2008 dem von den Grundeigentümern im März 2008 festgesetzten privaten Gestaltungsplan «Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2» zugestimmt. Gleichzeitig hat er den privaten Gestaltungsplan «Sulzerareal Zürcherstrasse, Bereich 2», welchen der Regierungsrat mit RRB Nr. 1982 am 5. Juli 1995 genehmigt hat, aufgehoben. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Februar 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Februar 2009 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Dem ursprünglichen Gestaltungsplan aus dem Jahre 1995 lag das Projekt Megalou der Architekten Nouvel/Cattani zugrunde. Dieses wurde nicht realisiert. Aufgrund einer Testplanung hat die Grundeigentümerin eine neue Strategie zur Weiterentwicklung des ehemals industriell genutzten Areals definiert. Mit der Neufestsetzung des privaten Gestaltungsplans «Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2» wird die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung dieser Testplanung geschaffen.

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Zentrumszone Z7 mit Gestaltungsplanpflicht. Im Rahmen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur wurde für das Sulzerareal Stadtmitte eine besondere Grundordnung erlassen (Art. 50 BZO). Der Gestaltungsplan sieht keine über diese Grundordnung hinweg gehenden Nutzungen vor, weshalb er nur der Zustimmung durch den Stadtrat bedarf.

Gemäss dem neu festgesetzten Gestaltungsplan sind auf dem Areal statt 700 noch 470 unterirdische und gedeckte Parkplätze zulässig. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen

für den neuen Gestaltungsplan sind gemäss Bericht nach Art. 47 RPV wesentlich geringer, weshalb auf eine neue oder ergänzende Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann. Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, sofern sich bei der Detailprojektierung zeigen würde, dass dennoch wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Ebenfalls im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. Da genügend Spielraum für die Anordnung der vorgesehenen Wohnnutzung vorhanden ist, kann eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nicht beansprucht werden.

Die Akten, bestehend aus den Gestaltungsbestimmungen, einem Plan 1:500, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

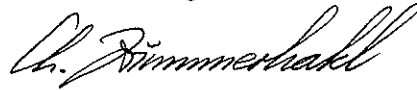
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2», dem der Stadtrat Winterthur am 19. November 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der private Gestaltungsplan «Sulzerareal Zürcherstrasse, Bereich 2», welcher der Regierungsrat am 5. Juli 1995 genehmigt hat, wird aufgehoben.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 576.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer VI auferlegt.
- IV. Gegen Dispositiv Ziffer III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- V. Die Stadt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen.

VI. Mitteilung an die Stadt Winterthur (unter Beilage von acht Dossiers für sich und die beteiligten Grundeigentümer), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Stadt Winterthur, Departement Bau, Vermessungsamt, Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur, sowie an den Rechnungsadressaten Sulzer Immobilien AG, Zürcherstrasse 39, 8401 Winterthur.

Zürich, den 26. März 2009
090161/Oth/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan
“SULZERAREAL Zürcherstrasse, Bereich 2“

Erläuterungen

Gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Grundlagen	4
3. Testplanung 2005	7
4. Erläuterungen zu den Bestimmungen	10
4.1 Zweck	10
4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	10
4.3 Verhältnis zur Kommunalen Bau- und Zonenordnung	10
4.4 Erhaltung von Gebäuden	11
4.5 Neu- und Umbauten	12
4.6 Nutzung	13
4.7 Gestaltung	14
4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung	14
4.9 Umgebung	16
4.10 Versorgung und Entsorgung	17
4.11 Umwelt	17
4.12 Etappierung	18
4.13 Inkrafttreten	18
5. Auswirkungen	19
6. Bericht zu den Einwendungen	20
6.1 Einleitung	20
6.2 Schattenwurf auf Aussenraum Pionierstrasse 10/12	21
6.3 Platz (Innenhof)	23

1. Ausgangslage

Einleitung

Der gültige private Gestaltungsplan „SULZERAREAL Zürcherstrasse, Bereich 2“ wurde am 22. Dezember 1994 vom Grundeigentümer festgesetzt. Der Stadtrat hat dem privaten Gestaltungsplan am 3. Mai 1995 zugestimmt. Er wurde am 5. Juli 1995 mit Beschluss Nr. 1982 vom Regierungsrat genehmigt.

Auf der Basis dieses Gestaltungsplanes wurde das Gebäude 3 (Baubereich E) umgebaut.

Anlass

Das dem gültigen Gestaltungsplan zu Grunde liegende Projekt Megalou von Nouvel / Cattani wurde nicht realisiert. Einerseits war das Projektrisiko in Verbindung mit der Nutzung Einkaufszentrum zu gross und andererseits war eine Etappierung in kleineren Einheiten nicht möglich. Zudem war die vorgesehene Parkierung unter der Halle 10 zu aufwendig.

Die Sulzer Immobilien AG hat mit einer Testplanung eine neue Strategie definiert, welche eine Revision des Gestaltungsplanes erfordert (vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums unter Ziffer 3).

Verfahren

Der bestehende Gestaltungsplan wurde umfassend überarbeitet, wobei nach Möglichkeit die Bestimmungen des bisherigen Gestaltungsplanes oder die zwischenzeitlich festgesetzten Bestimmungen in den Gestaltungsplänen für die angrenzenden Bereiche 1 und 3 übernommen wurden.

Der private Gestaltungsplan wird von den Grundeigentümern festgesetzt. Er ist während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Der Gestaltungsplan muss dem Stadtrat zur Zustimmung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind dem Kanton zur Genehmigung einzureichen.

2. Grundlagen

Kantonaler Richtplan
(31. Januar 1995)

Das SULZERAREAL Stadtmitte liegt gemäss kantonalem Richtplan in einem Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung. In dieser, sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage, soll eine urbane Mischnutzung mit hoher Dichte realisiert werden können.

Kommunaler Richtplan
(6./27. April 1998)

Im kommunalen Verkehrsrichtplan ist ein Radweg über die Turbinenstrasse festgelegt. Gemäss Revisionsentwurf 2006 soll diese Radroute auf die Pionierstrasse umgelegt werden.

Rahmenplan Stadtmitte
(August 1992)

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

Die wichtigsten Eintragungen sind die arealinternen Fusswege (Verbindung zwischen Bereich 1 und Bereich 3) sowie die aufzuwertenden Strassenräume Pionierstrasse und Turbinenstrasse.

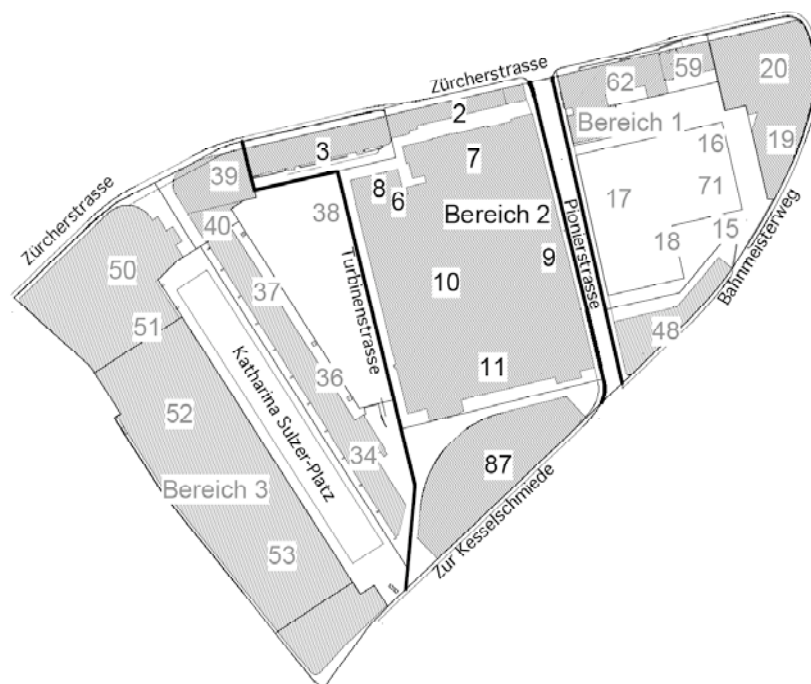
Grundordnung für das
SULZERAREAL Stadtmitte

Die Stadt Winterthur hat für das SULZERAREAL Stadtmitte in der Bauordnung eine besondere Grundordnung erlassen, welche die bauliche Dichte, aber auch die Nutzungsanteile (Wohnanteil von min. 15% im Bereich 1, 20% im Bereich 2, 25% im Bereich 3; Anteil publikumsorientierte Nutzungen: min. 10%) festlegt. In dieser Grundordnung ist auch die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes festgehalten. Der vorliegende Plan erfüllt diese Auflage.

Rahmenplan
SULZERAREAL
(10. Mai 1994)

Die Sulzer Immobilien AG hat für das SULZERAREAL 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.

Übersicht Bereiche 1 bis 3 und Gebäudenummern



Privater Gestaltungsplan "SULZERAREAL Zürcher- strasse Bereiche 1 und 3"

Der vorliegende Gestaltungsplan "SULZERAREAL Zürcherstrasse Bereich 2" orientiert sich an den Festlegungen der bereits rechtsgültigen Gestaltungspläne für die Bereiche 1 und 3, soweit eine Koordination erforderlich ist (z.B. Gebäudefluchten, Gesamthöhen, Fusswegverbindungen).

Erschliessungsvertrag (14. Juli 1999)

Die erforderlichen Erschliessungsanlagen und deren Kostenaufteilung wurden im öffentlich-rechtlichen Erschliessungsvertrag vom 14. Juli 1999 zwischen der Stadt und der Sulzer Immobilien AG geregelt. Die Grunderschliessung erfolgt über den Erschliessungsbügel Pionierstrasse - Zur Kesselschmiede - Jägerstrasse. Für das Bezugsgebiet des Gestaltungsplanes "Zürcherstrasse Bereich 2" ist die Erstellung der Turbinenstrasse und des Radweges auf der Turbinenstrasse geregelt.

Die Pionierstrasse ist zwischenzeitlich grundbuchlich an die Stadt Winterthur übertragen worden.

Erschliessungsvereinbarung "Parkierung" (1. März 1998 / 16. August 2003)

Die Zahl und Bewirtschaftung der Parkplätze richtet sich nach der öffentlich-rechtlichen Erschliessungsvereinbarung "Parkierung" vom 1. März 1998 zwischen der Stadt Winterthur und der Sulzer Immobilien AG. Die Vereinbarung wurde am 16. August 2003 angepasst.

Sie berücksichtigt die im seinerzeitigen Rechtsmittelverfahren des VCS als zutreffend erkannte Rechtslage.

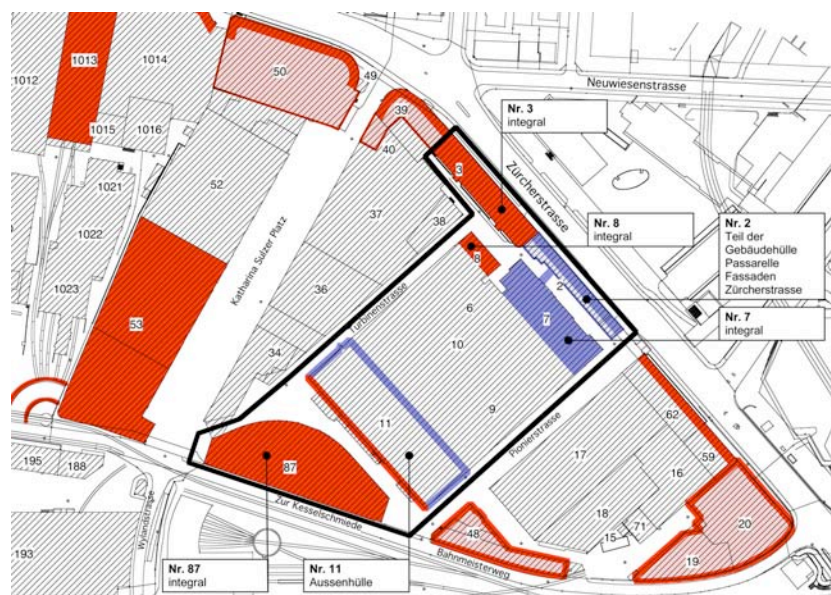
Umweltverträglichkeits-
prüfung

Im Rahmen der Baubewilligung für das Projekt megalou wurde für den Grundausbau mit 700 Parkplätzen und 15'000 m² Verkaufsfläche die Umweltverträglichkeit nachgewiesen (BAB-Nr. 598 g-l-95).

Öffentlich-rechtlicher
Vertrag über die bauliche
Weiterentwicklung des
SULZERAREAL Stadtmitte,
Winterthur
(16. September 2003)

Sulzer Immobilien AG, Zürcher Heimatschutz, Heimatschutzgesellschaft Winterthur, Kanton Zürich und Stadt Winterthur einigten sich am 16. September 2003 auf eine Erhaltungs- und Erneuerungsstrategie. Das ganze SULZERAREAL Stadtmitte soll sowohl in seinem Charakter bewahrt werden als auch von einer neuen Identität leben. Die Grösse des Areals eröffnet Perspektiven für ein neues urbanes Wohnen, grössere Dienstleistungsbetriebe, vielfältige gewerbliche und kleinindustrielle Nutzungen sowie für die Unterbringung von Bildungsstätten und kulturellen Einrichtungen. Dieses Potenzial erfordert von allen Beteiligten einerseits einen schonungsvollen Umgang mit wertvoller Bausubstanz und andererseits ein innovatives Herantasten und Entwickeln von neuen Lösungen.

-  zwingend zu erhaltende Schutzobjekte (Kategorie 1)
-  nach Möglichkeit zu erhaltende Schutzobjekte (Kategorie 2)



Im Vertrag wurde vereinbart, welche Gebäude integral und welche nur in Teilen zu erhalten sind. Zudem wurde nach zwingend zu erhaltenden Objekten (Kategorie 1) und Objekten, die nach Möglichkeit zu erhalten sind (Kategorie 2), unterschieden.

3. Testplanung 2005

Konkurrenzverfahren

Sulzer veranstaltete ein zweistufiges Konkurrenzverfahren für eine neue Bebauungsstrategie des Bereiches 2. Damit wurde als Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan und im Sinne des Vertrages über die Weiterentwicklung des SULZERAREAL vom 16.9.2003 die Planung konkretisiert.

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium bestand einerseits aus einem Sachgremium, welchem unter anderen Stadtpräsident Ernst Wohlwend angehörte, und andererseits einem Fachgremium mit folgenden Fachpersonen:

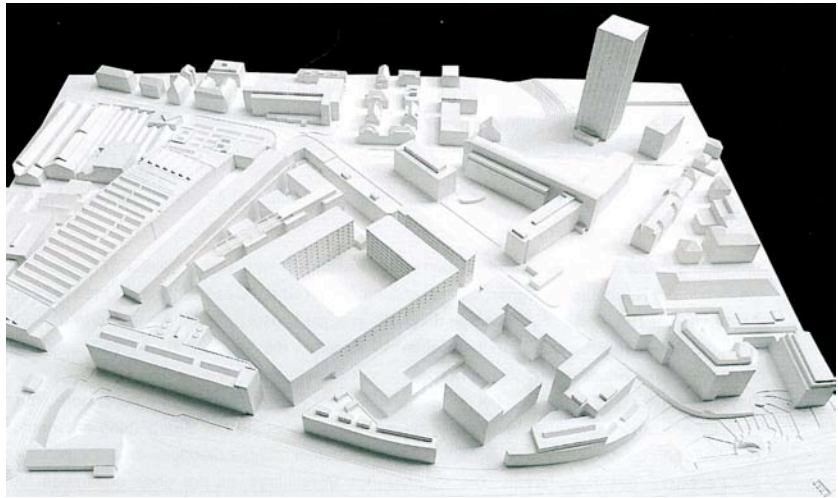
- Beatrice Aebi, Architektin, Leiterin Siedlungsplanung Stadt Winterthur
- Dr. Daniel Schneller, Denkmalpfleger Stadt Winterthur
- Peter Hofmann, Architekt, Zürich
- Daniel Kündig, Architekt, Zürich; Moderation
- Peter Märkli, Architekt, Zürich
- Walter Muhmenthaler, Architekt, Sulzer Immobilien AG, Winterthur
- Beat Nipkow, Landschaftsarchitekt, Zürich
- Gundula Zach, Architektin, Zürich

Beurteilungskriterien

Folgende Aspekte waren für die Beurteilung der Projekte massgebend:

- Öffentlich-rechtliche Vorgaben
- Städtebauliche Einordnung: Volumetrie
- Stadträumliche Vernetzung: Freiräume
- Verkehr: Erschliessung, Passantenführung, Parkierung
- Wirtschaftlichkeit: Etappierung, Nutzungsverteilung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt, die weiteren Planungsschritte mit Krischanitz & Frank durchzuführen, weil sie alle Parameter der Testplanung am überzeugendsten erfüllen.



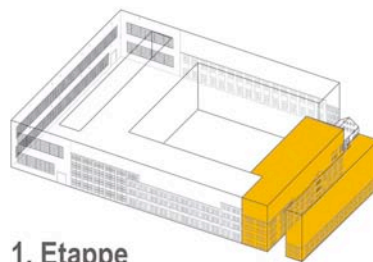
Auszug aus dem
Beurteilungsbericht

Der Vorschlag sucht mit einer klaren städtebaulichen Vorstellung die industriehistorischen Qualitäten des Sulzerareals mit Kraft zum Tragen zu bringen.

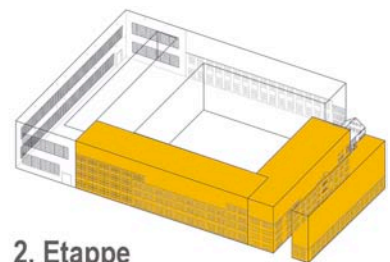
Der städtebauliche Massstab, dessen Ursprung im vorgefundenen Industrieareal liegt, entsteht durch die Grossform eines zentralen Hofes. Dieser generiert Gebäudestellungen, die sowohl grosszügige Distanzen als auch räumliche Dichten bilden, welche in ihrer wechselweisen Konsequenz spannungsvolle Raumabfolgen aufbauen. Die neuen Gebäude schmiegen sich an bestehende Fassadenstrukturen und überformen Teile der vorhandenen Industriegebäude. Fassaden- und Gebäudeteile der alten Industriehallen und bestehende Gebäudeschichten werden integriert, um gemeinsam mit den neuen Passstücken eine konkrete stadträumliche Spur der zeitlichen Abfolgen zu veranschaulichen. Die grosse innere Hoffigur als begrünter Binnenraum gibt die Hektarenhalle als Erinnerungsform dem Areal zurück. Dieses urbane Programm ist universell und offen im Sinne einer alten und gleichzeitig neuen Ordnung. Es ergibt eine Bebauung von grosser Flexibilität und Robustheit, die der Bandbreite heutiger Anforderungen entspricht.



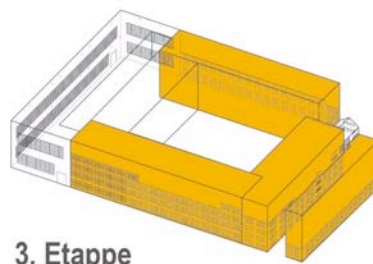
Das Projekt des Büros Krischanitz
& Frank ZT GmbH kann in 4
Etappen realisiert werden.



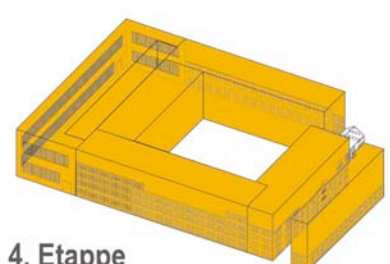
1. Etappe



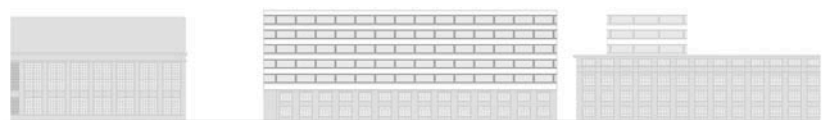
2. Etappe



3. Etappe



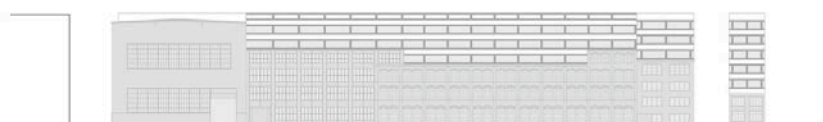
4. Etappe



Ansicht Zürcherstrasse



Ansicht Zürcherstrasse (2. Bautiefe)



Ansicht Pionierstrasse



Ansicht Halle 11

4. Erläuterungen zu den Bestimmungen

4.1 Zweck

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

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Ergänzungsplan für das SULZERAREAL Stadtmitte bezeichneten Bereich 2 sowie diejenigen Flächen der Bereiche 1 und 3, die nicht in die Gestaltungspläne "SULZERAREAL Zürcherstrasse Bereich 1" und "SULZERAREAL Zürcherstrasse Bereich 3" miteinbezogen sind.

Die Perimetergrenze im Osten verläuft entlang der westlichen Seite der Pionierstrasse Kat. Nr. 9670. Die Pionierstrasse wurde ausparzelliert und ist im Eigentum der Stadt Winterthur. Das ostseitige Trottoir ist mit Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. Im Norden ist die Perimetergrenze die Strassengrenze (Grundstücksgrenze) der Zürcherstrasse und im Süden diejenige der Strasse Zur Kesselschmiede.

4.3 Verhältnis zur Kommunalen 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 rechtliche Basis des Gestaltungsplans. In den Gestaltungsplanbestimmungen werden daher lediglich Präzisierungen resp. Abweichungen zu diesen Bestimmungen festgelegt.

Der bisherige Artikel wird redaktionell an die zwischenzeitlich revidierte Bauordnung angepasst. Zudem wird dieselbe Formulierung wie im Gestaltungsplan "SULZERAREAL Zürcherstrasse Bereich 3" gewählt.

4.4 Erhaltung von Gebäuden

Schutzobjekte

Massgebend für die Gebäude 2, 7, 8, 11 und 87 ist der öffentlich-rechtliche Vertrag über die bauliche Weiterentwicklung des SULZERAREAL Stadtmitte, Winterthur vom 16. September 2003 (Inhalt vgl. unter Kapitel 2.). Vertragsparteien sind Sulzer Immobilien AG, Zürcher Heimatschutz, Heimatschutzgesellschaft Winterthur, Kanton Zürich und Stadt Winterthur. Der zugehörige Plan wird Bestandteil der Bestimmungen. Für das Gebäude 3 gilt die bisherige Festlegung gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan vom 22.12.1994 / 3.5.1995.

Der genaue Schutzzumfang wird in Kenntnis der künftigen Nutzung und des vorgesehenen Projektes im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Das Projekt der Krischanitz & Frank Architekten ist wegleitend, das heisst Aufstockungen, Abbrüche, Ersatz und Anpassungen aufgrund der neuen Nutzungen und der teilweise schlechten Bausubstanz (z.B. Dach, nicht geschützte Fassaden, Fenster, Böden und Decken) sind zulässig.

Das Gebäude 3 wurde bereits erfolgreich umgenutzt.



4.5 Neu- und Umbauten

Baubereiche

Die Baubereiche orientieren sich am bestehenden Bebauungsmuster, insbesondere bezüglich der klar definierten Ränder. Für unterirdische Gebäude (gemäss § 269 PBG) sind die Begrenzungen nicht massgebend.

Zwingende Mantellinien

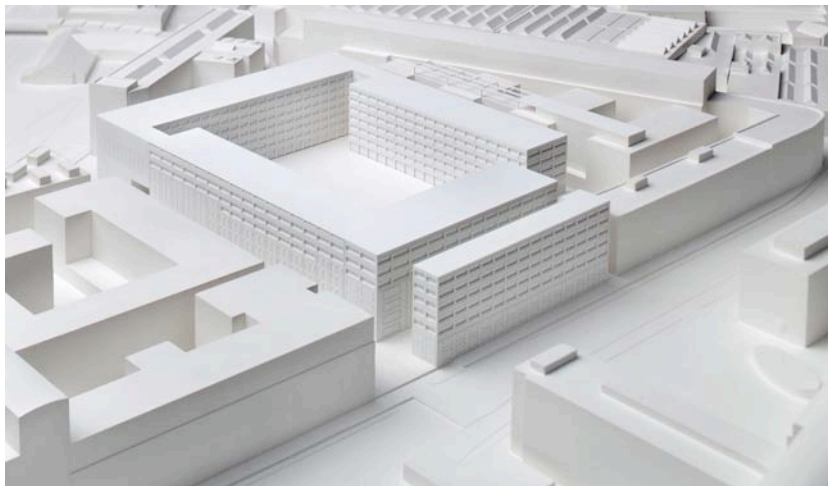
Mit den zwingenden Mantellinien werden die städtebaulich wichtigen Fassaden gesichert. Damit kann die sorgfältige Gestaltung der "Ränder", wie sie im Bericht zur Testplanung Stadtmitte gefordert wird, umgesetzt werden.

- Fassaden entlang der Zürcherstrasse
- Fassaden entlang der Pionierstrasse
- Fassaden entlang der Strasse Zur Kesselschmiede
- Fassaden des Gebäudes 11 entlang der Turbinenstrasse und zum Gebäude 87

Projektierungsspielraum

Die durch die Mantellinien und Gebäudehöhen definierten Baubereiche weisen bei den Baubereichen, wo die heutige Gebäudehülle den Rahmen bildet, nur einen geringen Projektierungsspielraum auf.

Die Abmessungen der Gebäude in den Baubereichen A und B basieren auf dem Projekt von Krischanitz & Frank Architekten und weisen einen angemessenen Projektierungsspielraum auf.



Hochhäuser

Gebäude mit einer Gebäudehöhe über 25 Meter sind gemäss Art. 53 Abs. 1 lit. d der Bauordnung Winterthur zulässig.

4.6 Nutzung

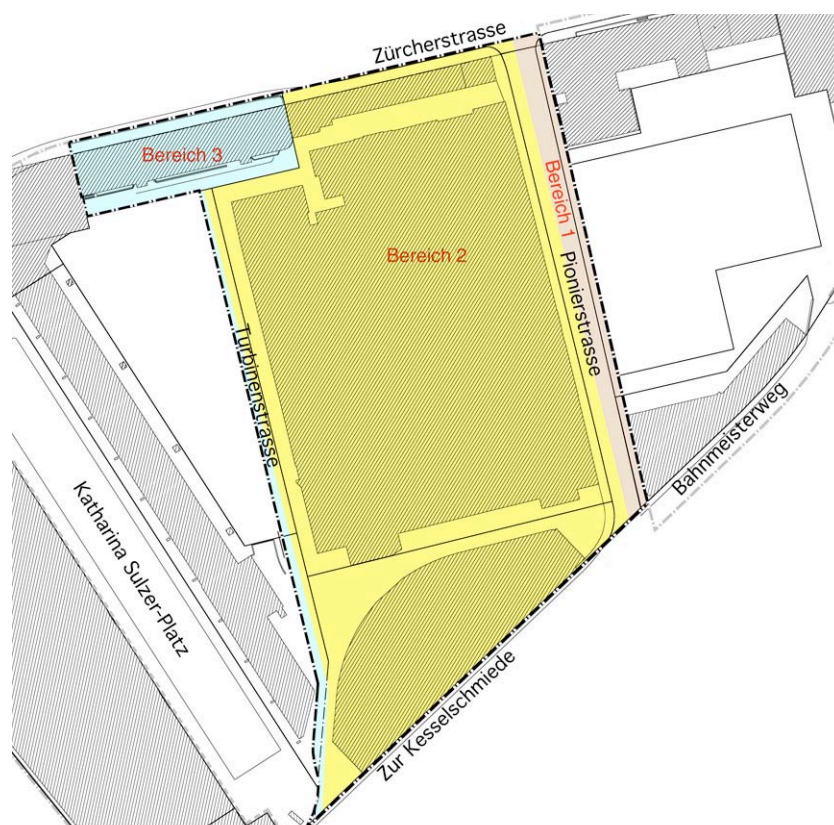
Berechnung der Gesamtnutzfläche

Es gilt eine anrechenbare Geschossfläche von max. 59'300m².
Diese wurde wie folgt ermittelt:

	Bereichsflächen innerhalb GP (AZ=250%)				
	aus Bereich 1 WA 15% m ² (ca.)	aus Bereich 2 WA 20% m ² (ca.)	aus Bereich 3 WA 25% m ² (ca.)	total m ² (ca.)	total gerundet m ² (ca.)
Landflächen	1200	20946	2880	25026	
Strassenabzug	60	1090	150	1300	
massgebende Grundfläche	1140	19856	2730	23726	23750
anrechenbare Geschossfläche (max.)	2850	49640	6825	59315	59300
davon Wohnnutzung (min.)	428	9928	1706	12062	12050

Flächenbeizug

Die aus den Bereichen 1 und 3 beigezogenen Flächen stimmen mit den in den jeweiligen Gestaltungsplänen nicht beanspruchten Flächen überein.



Zuordnung
Geschossflächen

Für die Baubereiche A, B und D wurden die Geschossflächen aufgrund der Daten des Konzepts von Krischanitz & Frank Architekten festgelegt.

Anordnung der Wohn-
nutzung

Der überwiegende Teil der erforderlichen 12'050m² Wohnflächen sind im Baubereich A vorgesehen. Die restlichen Wohnnutzungen können in den oberen Stockwerken in den anderen Baubereichen - im Vordergrund stehen die Baubereiche A und E - unter Beachtung von Besonnung und Immissionen angeordnet werden.

Anordnung der publikums-
orientierten Nutzungen

Die publikumsorientierten Nutzungen sollen in erster Linie entlang der Pionierstrasse sowie der arealinternen Fussgängerhauptachse angeordnet werden. Es sind die baulichen Strukturen für publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen (insbesondere Geschosshöhe).

4.7 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.

4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zufahrt

Das Erschliessungskonzept für das SULZERAREAL Stadtmitte wurde mit dem Erschliessungsvertrag vom 14. Juli 1999 verbindlich festgelegt.

Parkierung

Der öffentlich-rechtliche Vertrag über die Parkierung auf dem SULZERAREAL Zürcherstrasse zwischen Sulzer und der Stadt Winterthur wurde am 6. Mai 1998 vom Stadtrat mit SRB Nr. 98-0734 genehmigt. Der Vertrag wurde am 16. September 2003 angepasst. Der Vertrag entfaltet die Rechtswirkung eines (Teil-)Quartierplanes.

Unterirdische Parkierungs-
anlagen

Als Standort für die unterirdische Parkierungsanlage im Baubereich A und B wird ein Parkhaus mit rund 400 Abstellplätzen erstellt. Die Zufahrt erfolgt über die Pionierstrasse. Insgesamt sind im Bereich 2 maximal 470 Abstellplätze zulässig.

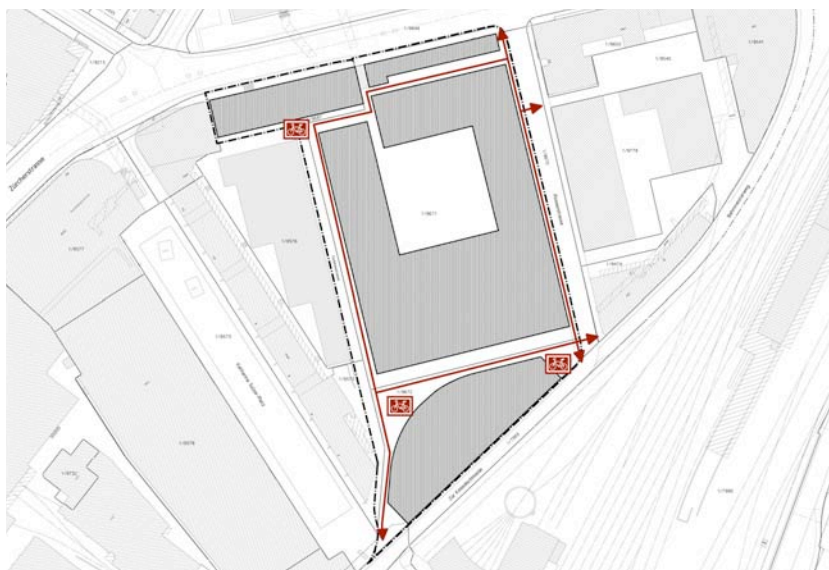
Fuss- und Radwegnetz

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes liegen die Fussgänger-Parallelachsen zur Zürcherstrasse und die Querachsen (Fussweg und Radweg) zwischen der Strasse Zur Kesselschmiede und der Zürcherstrasse. Zudem soll der durch die Bauten gebildete innenliegende Platz über einen Gebäudedurchgang zur Pionierstrasse erschlossen werden. Entlang der Pionierstrasse darf die Mantellinie vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss zur Erstellung eines grosszügigen Durchganges zum Platz innerhalb des Baubereiches A unterbrochen werden.

Die Nutzung der Fusswege durch das Gebäude kann analog dem Durchgang beim Pionierpark im Gestaltungsplanbereich 1 zeitlich beschränkt werden.

Die Ausgestaltung (genaue Lage, Breite, Beläge, Beleuchtung usw.) ist im Rahmen der Baubewilligungen zu bestimmen. Die rechtliche Sicherung und die Regelung des Bau und Unterhaltes der Fusswege erfolgte bereits mittels Dienstbarkeiten. Die bestehenden Dienstbarkeiten müssen bezüglich der Wege innerhalb von Gebäuden und aufgrund der Bauprojekte fallweise angepasst werden.

Radwegnetz

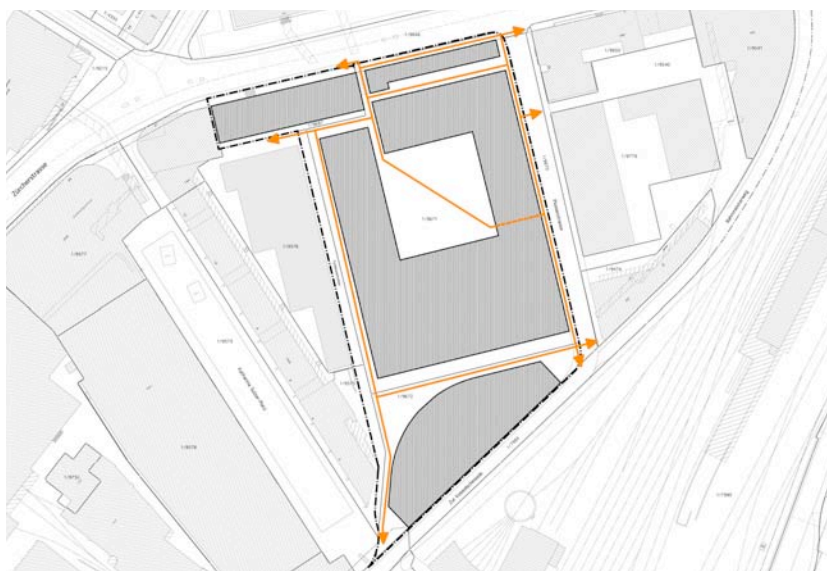


4.9 Umgebung

Aussenräume

Ein zentrales Anliegen ist die gute Qualität der Aussenräume, insbesondere des Innenhofs des Baubereichs A, welcher ein wichtiger Teil des städtebaulichen Konzeptes ist. Die Aussenräume sollen das Freiraumkonzept des gesamten Sulzerareales sinnvoll ergänzen. Ein hoher Standard und die Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit tragen einerseits zur Identifikation mit diesem Arealteil und andererseits zur guten Benützbarkeit bei. Dabei gilt es die unterschiedlichsten Bedürfnisse abzudecken. Der Hofraum kann je nach Nutzung zeitlich begrenzt geschlossen werden (z.B. während der Nacht), so wie dies beim Durchgang Pionierstrasse geregelt wurde.

Fusswegnetz



Mit dem Gestaltungsleitbild Freiraum für das Areal Zürcherstrasse des Büros Vetsch Nipkow und Partner vom November 1995 sind die Grundzüge bereits umrissen.

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 oben erwähnte Innenhof soll im Rahmen einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung analog wie in den Bereichen 1 und 3 durch die beteiligten Eigentümer privat genutzt und gepflegt werden.

4.10 Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Die Werkleitungen sollen unter allgemein zugänglichen Flächen verlaufen. Damit vereinfacht sich der Betrieb und die spätere Erneuerung. Der Stadt Winterthur sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die entsprechenden Dienstbarkeiten für Leitungen der Elektrizitäts- und Wasserversorgung einzuräumen, soweit diese nicht bereits eingeräumt wurden.

Wärmeversorgung

Es wird eine offene Regelung betreffend der Wärmeversorgung getroffen, welche es ermöglicht, je nach Stand der technischen Entwicklung und der zeitlichen Realisierung das jeweils Richtige zu tun. Die Bauten sind, soweit nicht erneuerbare Energien zum Zuge kommen, nach Möglichkeit über das städtische Fernwärmenetz (Blockheizkraftwerk im Werk 1) zu versorgen. Mit dem Stadtwerk wurden entsprechende Verträge abgeschlossen.

4.11 Umwelt

Lärmschutz

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).

Energie

Bei den Neubauten in den Baubereichen A und B sind erhöhte Anforderungen an die Energieversorgung einzuhalten. Alternativ müssen die Anforderungen des Minergie®-Standards (Stand 2007) erfüllt oder die kantonalen Wärmedämmvorschriften (Ausgabe 2002) um 20% unterschritten werden.

Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der Baubewilligung für das Projekt megalou wurde die Umweltverträglichkeit für einen Grundausbau mit 700 Parkplätzen und 15'000m² Verkaufsfläche festgestellt.

Im Perimeter des revidierten Gestaltungsplanes sind demgegenüber höchstens 470 Abstellplätze zulässig. Die geplanten Nutzungen des Projektes Superblock (ZHAW oder Stadtverwaltung) mit den jeweils ergänzenden Büro- und Wohnnutzungen weisen ein geringeres spezifisches Verkehrspotenzial auf und induzieren damit deutlich weniger Verkehr und weniger Luftbelastung. Die in der Grundordnung "SULZERAREAL Stadtmitte" Art. 53 BO vorgeschriebenen publikumsorientierten Nutzungen (10%, d.h. mind. rund 6'000m²) werden in Form der Nutzungen ZHAW oder Stadtverwaltung, Dienstleistungsbetrieben, Kleinläden bzw. Gewerbe abgedeckt.

Damit sinkt das ausgelöste Verkehrsaufkommen gegenüber den Annahmen der seinerzeitigen UVP deutlich. Weder die Annahmen im UVB noch die Berechnungsmethoden haben sich entscheidend verändert.

Deshalb ist für die neue, umweltmässig wesentlich weniger eingreifende Nutzung gemäss dem vorliegenden Gestaltungsplan keine neue UVP erforderlich.

Sollten sich im Rahmen der Detailprojektierung jedoch wesentliche im Sinne des USG nachteilige Auswirkungen zeigen, so wäre im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine neue oder ergänzende UVP durchzuführen.

Altlasten

Die Flächen, welche in den vorliegenden Gestaltungsplan einbezogen sind, sind überwiegend im Kataster der belasteten Standorte als „belastet ohne Sanierungsbedarf“ gemäss Art. 5 Abs. 4a AltIV verzeichnet. Ausgenommen sind der Baubereich D, welcher nicht belastet ist sowie der grösste Teil der Turbinenstrasse, welche anlässlich des Neubaus in den Jahren 2000 bis 2003 dekontaminiert wurde.

Die erforderlichen Detailuntersuchungen und Sanierungskonzepte liegen ausser für den Bereich F vor. Der Bereich F gilt gemäss Art. 5 Abs. 4b AltIV als untersuchungsbedürftiger Standort. Vor Erteilung von Baubewilligungen müssen die Untersuchungen auch für den Bereich F abgeschlossen und sodann die erforderlichen Sanierungskonzepte ausgearbeitet und rechtskräftig genehmigt sein.

4.12 Etappierung

Die Umnutzung des Bereiches 2 wird aufgrund des Gesamtprojektes Krischanitz & Frank in Abhängigkeit des jeweiligen Flächenbedarfes in Etappen erfolgen. Es muss deshalb in Übereinstimmung mit der Grundordnung (BZO) möglich sein, die schrittweise Entwicklung mit Übergangslösungen zu unterstützen, wobei die Gesamtregelung, insbesondere die qualitativen und quantitativen Regelungen, sinngemäss einzuhalten ist.

4.13 Inkrafttreten

Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des neuen Gestaltungsplanes tritt der bisherige Gestaltungsplan ausser Kraft.

5. 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 Innenhof des Baubereichs A wird freigehalten und mit der Festlegung von Mantellinien auch verbindlich gefasst.
Erschliessung	Das Erschliessungskonzept, wie es in den vertraglichen Vereinbarungen mit der Stadt festgehalten ist, wird vollständig übernommen. Das Fussgänger- und Velonetz 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 stellen einen Beitrag zur Verminderung der Umweltbelastung dar.</p> <p>Das Energiekonzept und der Minergiestandard tragen ebenfalls zur Luftreinhaltung bei.</p> <p>Die seinerzeit durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung für ein grosses Parkhaus und grossflächige Verkaufseinrichtungen hat gezeigt, dass die Umweltverträglichkeit gegeben ist. Der neue Gestaltungsplan, das Gesamtkonzept Krischanitz & Frank und damit verbunden die Realisierung von weniger Parkplätzen und weniger Verkaufsflächen sind somit umweltverträglich.</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.

6. Bericht zu den Einwendungen

6.1 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 wurde von der Grundeigentümerin der Baugrundstücke dem Stadtrat eingereicht. Dieser hat ihn zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet. Der private Gestaltungsplan lag vom 16. Mai 2008 bis zum 17. Juli 2008 öffentlich auf (publiziert im Amtsblatt am 16. Mai 2008).

Einwendungen

Zum Gestaltungsplan gingen zwei Einwendungen mit insgesamt 7 Anträgen ein. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird nachfolgend Stellung genommen.

6.2 Schattenwurf auf Aussenraum Pionierstrasse 10/12

Antrag

Der Aussenraum des Gebäudes Pionierstrasse 10/12 sei vom Schattenwurf eines 28 Meter hohen Neubaus im Bereich 2 (Südostbereich der Baubereiche A / B) stark beeinträchtigt. Die Gebäudehöhe (inkl. Aufbauten) sei zu verringern.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

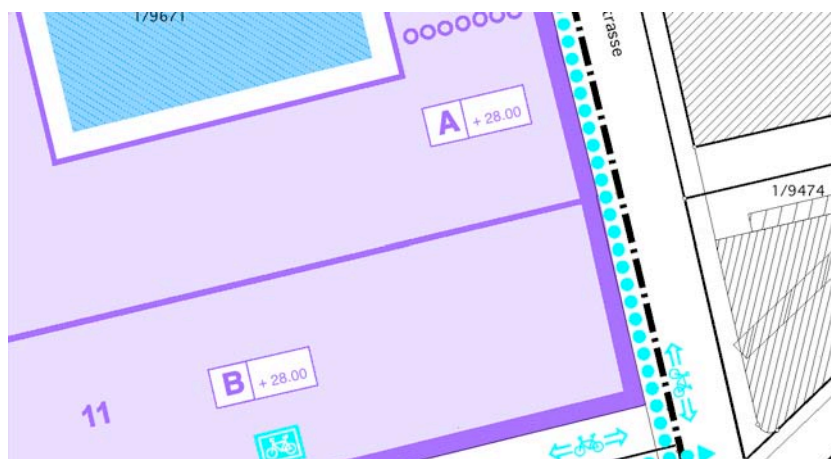
Begründung

Im bisher rechtskräftigen Gestaltungsplan sind entlang der Pionierstrasse Bauten gemäss dem Bestand (Gebäudehöhe ca. 24 Meter) resp. ein Neubau von 34 Meter zulässig. Neu wäre auf der gesamten Länge ein Neubau von 28 Meter zulässig.

Rechtskräftiger Gestaltungsplan

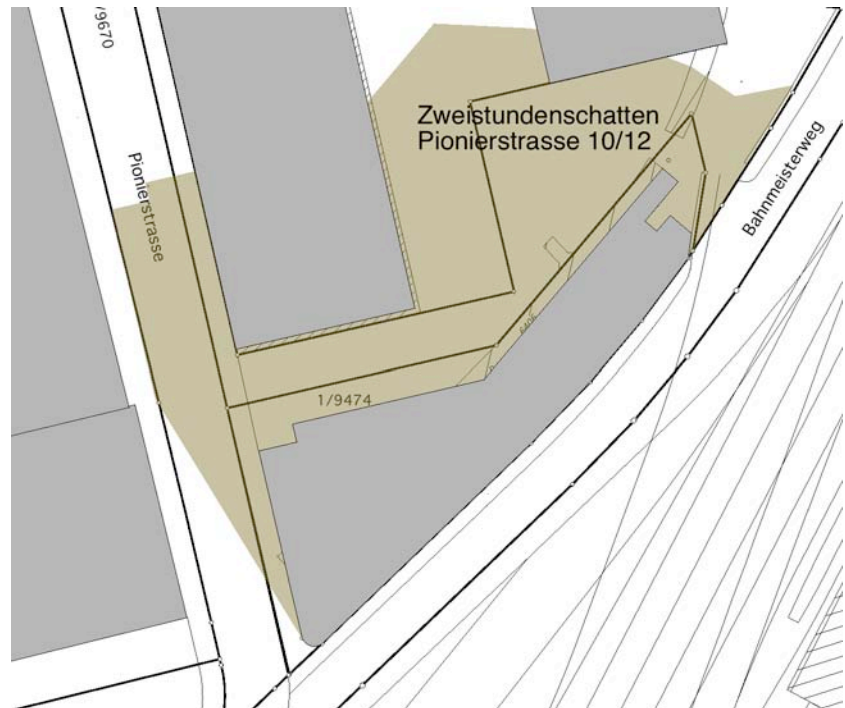


Revision Gestaltungsplan

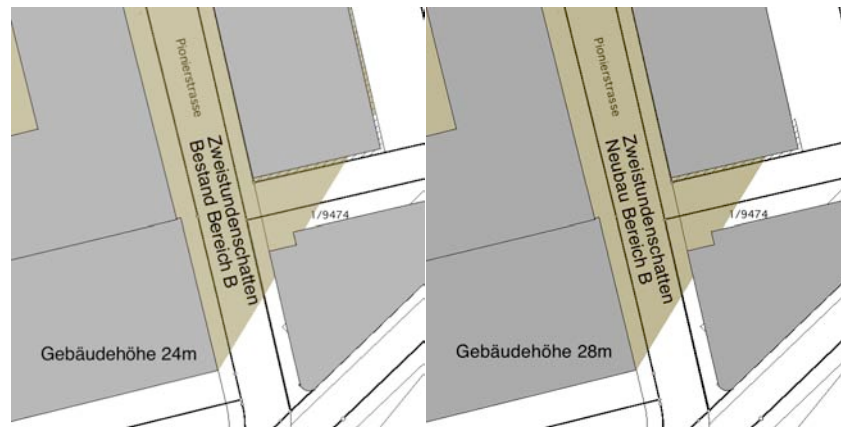


In den nachfolgenden Plänen ist der für Hochhäuser relevante
2 Stundenschatten (8. Februar und 3. November) dargestellt.

Relevanter Zweistundenschatten
Pionierstrasse 10/12: Der Aussen-
raum wird im wesentlichen durch das
Gebäude Pionierstrasse 10/12
beschattet.



Relevanter Zweistundenschatten
Bereich B Bestand / Neubau:
Durch die Erhöhung der zulässigen
Gebäudehöhe im Baubereich B
von ca. 24 auf 28 Meter, ergibt sich
keine Veränderung des Schatten-
wurfes auf den Aussenraum zum
Gebäude Pionierstrasse 10/12.
Auswirkungen hat der Schatten-
wurf auf die Fassaden der Ge-
bäude entlang der Pionierstrasse.



Die Überbauung entspricht zudem den Zonenvorschriften Z7
und braucht keine "Ausnahmeregelung Hochhaus".

6.3 Platz (Innenhof)

Einleitung zu den nachfolgenden Anträgen

Der Platz innerhalb der Baubereiche A, B und C wird städtebaulich begrüsst. Der Platz werde jedoch nur ein attraktiver Freiraum, wenn er belebt wird, was im Gestaltungsplan aber ungenügend sichergestellt werde. Die Belebung von Freiräumen müsse mit planerischen Massnahmen unterstützt werden (Erdgeschossnutzungen, Wohnanteil, Gestaltung, Zugänglichkeit, Frequentierung, Bepflanzung).

Städtebauliche Grundkonzeption der Freiräume

Die Belebung des Sulzerareales ist ein wichtiges Ziel. Es werden daher auch die entsprechenden Eckwerte über das gesamte Areal festgelegt. Örtlich sind aber unterschiedliche Qualitäten und "Belebungsggrade" erwünscht. Eine durchgehend hohe Belebung ist weder möglich noch anzustreben.

Der Platz im Bereich 2 ist deshalb bewusst als introvertierter und ruhiger Innenhof vorgesehen. Im Gegensatz dazu sind die Aussenräume in den Bereichen 1 und 3 extravertiert und entsprechend lärmig. Insgesamt ergibt sich eine spannende Mischung von unterschiedlichen Freiräumen, die auch die unterschiedlichen Bedürfnisse der Benutzer abzudecken vermag. Diese Konzeption wurde in der Testplanung Bereich 2 als erfolgsversprechend beurteilt.

Antrag

Im Bereich A sei die Erstellung eines Durchganges im Umfang von 2 Geschossen in den Innenhof zu ermöglichen.

Beschluss

Die Einwendung ist teilweise berücksichtigt.

Begründung

Im Gestaltungsplan wird bereits ein Gebäudedurchgang im Baubereich A zwischen Pionierstrasse und Innenhof ermöglicht. Die genaue Lage, die Breite und die Höhe werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Im Erläuterungsbericht ist eine Präzisierung bezüglich dem Ziel eines grosszügigen Durchganges zu machen.

Antrag

Die Wohnnutzungen seien im Bereich A zu konzentrieren. Der Mindestwohnanteil von 20% dürfe im Bereich 2 nicht reduziert, d.h. in den Bereichen 1 und 3 kompensiert werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Vorschriften bezüglich Wohnanteile sind in der Grundordnung und im Ergänzungsplan geregelt und können nicht geändert werden.

Die Kompensation der Nutzungsflächen und Nutzungsanteile ist eine wichtige Voraussetzung für die flexible Umnutzung des Areals. So ist z.B. eine Kompensation von Nutzflächen und Nutzungsanteilen des Bereiches 3 zu Gunsten der Erhaltung der Gebäude 52/53 in der Testplanung Bereich 3 West explizit erwünscht. Der Bereich E kann nicht von der Wohnnutzung befreit werden, da er mit dieser Vorschrift (respektive Recht) verkauft wurde. In diesem Punkt wird der rechtskräftige Gestaltungsplan auch nicht geändert. Da die Lärmquelle im Norden liegt, ist eine lärmabgewandte Erstellung der lärmempfindlichen Räume gut machbar.

Antrag

Im Bereich A entlang der Turbinenstrasse seien die Gebäude auf mindestens einem Viertel der Fassadenlänge auf zweigeschossige Stelzen zu stellen. Das Gründerhaus sei als Solitärbau freizustellen. Gleichzeitig entstehe so ein grosszügige Fussgängerpassage.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Projekt der Architekten Krischanitz & Frank wurde insbesondere wegen des abgeschlossenen Hofes und dem Erhalt der Fassaden und Grossstrukturen als bestes bewertet. Eine weitere Öffnung würde dieser Besonderheit des Areals widersprechen. Zudem sind die Flächen unter Aufstellungen bekanntermassen meist unattraktive Aufenthaltsorte.

Ein zu offener Zugang und eine geradlinige Querung des Innenhofes sind konzeptionell nicht erwünscht und entsprechen nicht der angestrebten Introvertiertheit. Deshalb ist ein Gebäudedurchgang zwischen Pionierstrasse und Innenhof nicht erwünscht. Zudem sind Gebäudedurchgänge von der Gebäudeorganisation her schwierig zu bewältigen. Die Fussgängerströme sollen in erster Linie entlang den Fassaden mit möglichen Ladenlokalen angeordnet werden.

Antrag

Im Innenhof seien Aufenthaltsbereiche mit Bäumen zu erstellen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Detaillierte Vorschriften zum Freiraum machen im Gestaltungsplan keinen Sinn, da die Nutzung der umliegenden Bauten noch nicht bekannt ist. Die Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geklärt. Bäume sind denkbar, aber aus Beschattungsgründen, in Anbetracht der umliegenden hohen Bauten, nicht zwingend erforderlich.

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 5. Juli 1995

1982. Privater Gestaltungsplan Sulzerareal Zürcherstrasse, Bereich 2

Am 3. Mai 1995 hat der Stadtrat Winterthur dem privaten Gestaltungsplan Sulzerareal Zürcherstrasse, Bereich 2, zugestimmt. Dagegen wurden keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 12. Juni 1995 ersuchte das städtische Baupolizeiamt um die Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan dient der Neuüberbauung eines Teils des ehemaligen Fabrikareals der Firma Sulzer nach einem einheitlichen Konzept, das aufgrund eines städtebaulichen Wettbewerbs erarbeitet wurde.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Sulzerareal Zürcherstrasse, Bereich 2, dem der Stadtrat Winterthur am 3. Mai 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, 8402 Winterthur, für sich und zuhanden der Sulzer AG (unter Beilage von vier mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

Privater Gestaltungsplan
"Sulzer- Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"

Situationsplan

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 22. Dez. 1994
Die Grundeigentümer:

Sulzer Immobilien AG

Paul Vanner *W. WIMMEUTHALER*

Vom Stadtrat zugestimmt am
Der Präsident:

3. Mai 1995
Der Schreiber:

Kaan *i.v. Kaan*

Vom Regierungsrat genehmigt am
mit Beschluss Nr. 1982

5. Juli 1995

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Herr





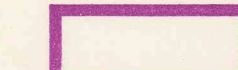








Suter • von Känel • AG
Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

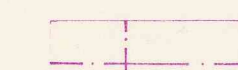


Telefon 01/252 74 80
Telefax 01/252 05 46

Objekt: 34083 Massstab: 1:500 Format: 84/60 Datum: 19.12.1994

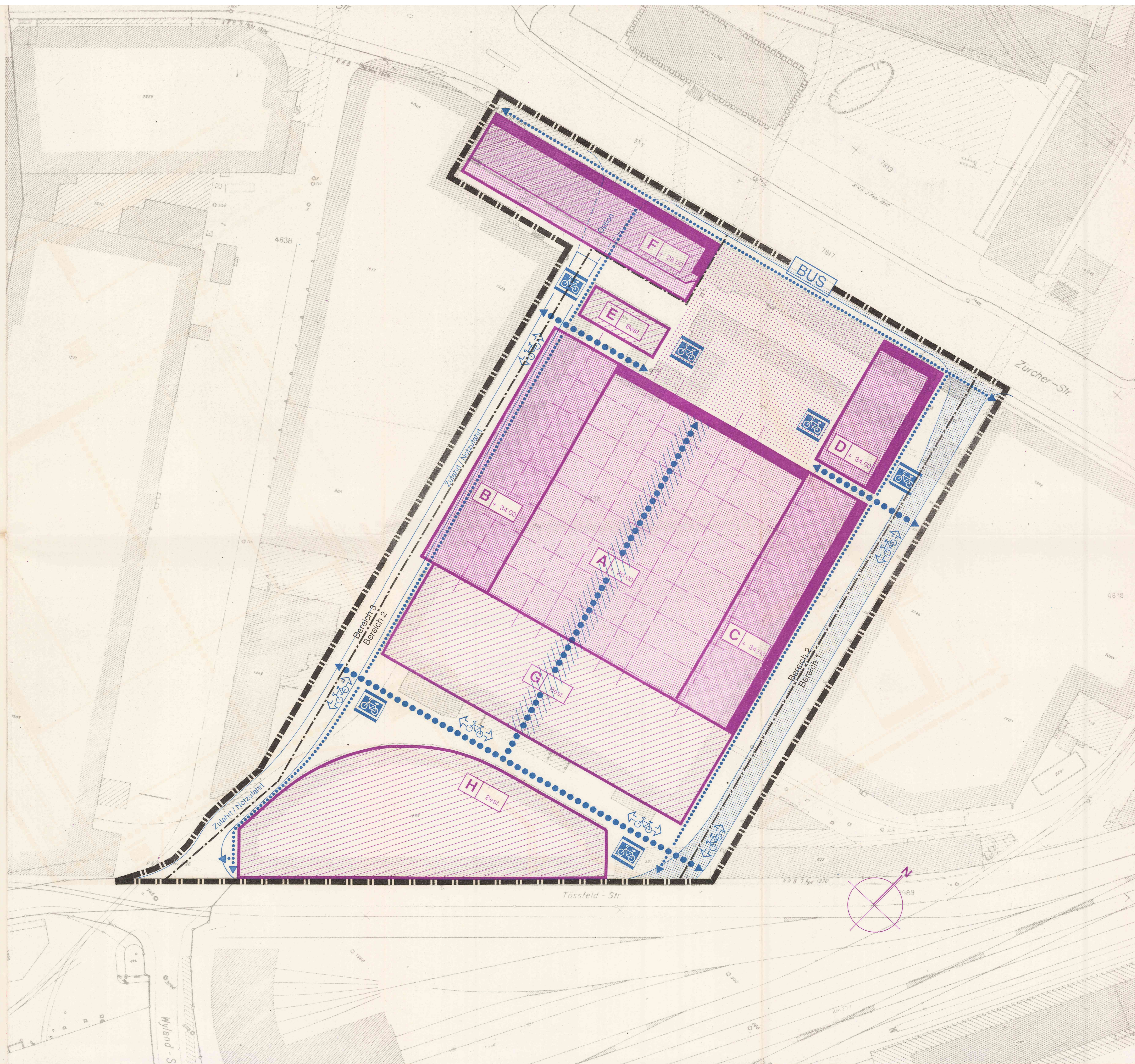
Verbindlicher Inhalt:

-  Geltungsbereich
-  Schutzobjekte / Bestehende Gebäude
-  Neue Gebäude / Gebäudeteile
-  Baubereiche mit Bezeichnung und max. Gesamthöhe
-  Mantellinien
-  zwingende Mantellinien
-  Platzgestaltung
-  öffentliches Fusswegnetz / Hauptachsen
-  Hauptpassage mind. 8.0 m breit
-  öffentliches Fusswegnetz / Nebenachsen
-  Velorouten / Abstellplätze für Zweiräder

Informativer Inhalt:

-  bestehender Stützenraster
-  Fahrbahflächen
-  anzustrebende Lage Bushaltestelle

Bereich 2 Bereichsgrenzen der Grundordnung
Bereich 1



Privater Gestaltungsplan
"Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 22. Dez. 1994
Die Grundeigentümer:

Sulzer Immobilien AG

Paul Vasson

W. Mumenthaler

Vom Stadtrat zugestimmt am 3. Mai 1995
Der Präsident:

Kaas

Der Schreiber:

i. V. Knecht

Vom Regierungsrat genehmigt am
mit Beschluss Nr. 1982

5. Juli 1995

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Herr



Suter • von Känel • AG

Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80
Telefax 01/252 05 46

Objekt: 34083

Datum: 19.12.1994

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan "Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2" bezweckt

- die Sicherstellung der Ueberbauung nach den in Art. 32a BO (Grundordnung für das Sulzer-Areal Stadtmitte vom 25.10.1993) festgelegten Grundsätzen;
- die Bezeichnung der Denkmalschutzobjekte;
- die Festlegung der Erschliessung (Verkehr, Versorgung und Entsorgung).

2. Bestandteile und Geltungsbereich

- 2.1. Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften, dem Situationsplan 1:500 sowie dem Plan "Querschnitte" 1:500.
- 2.2. Der Gestaltungsplan umfasst den gesamten Bereich 2 des Sulzer Areales Zürcherstrasse (gemäss Ergänzungsplan zur Grundordnung) sowie Teilflächen der angrenzenden Bereiche 1 und 3 (Abgrenzung gemäss Situationsplan 1:500).

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der Grundordnung für das Sulzer-Areal Stadtmitte vom 25.10.1993 und im übrigen die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur massgebend.

4. Schutzobjekte

- 4.1. Folgende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind Einzelschutzobjekte im Sinne von § 203 PBG und im Rahmen einer sinnvollen Nutzung zu erhalten:

- Gebäude F (Aufstockung um 2 Vollgeschosse über einem Zwischengeschoss zulässig sowie Option für Durchbruch gemäss Ziff. 8.2.)
- Gebäude H

4.2. Der Schutzzumfang wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5. Neu- und Umbauten

5.1. Neu- und Umbauten sind im Rahmen der Mantellinien bzw. der bestehenden Gebäudevolumen (Baubereiche E und G) zulässig. Die Mantellinien dürfen mit einzelnen technisch bedingten Dachaufbauten durchstossen werden.

5.2. Zwingende Mantellinien sind zu beachten.

5.3. Die Baubereiche B und C sind vom Baubereich A durch Passagen im Sinne der Projektideen Nouvel/Cattani abzutrennen.

6. Nutzung

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

Baubereich	anrechenbare Geschossflächen
A	8'300m ²
B	11'500m ²
C	11'500m ²
D	6'000m ²
E	400m ²
F	5'800m ²
G & H	15'800m ²
Total	max. 59'300m²

- 6.2. Die besonderen Nutzungen (Art. 32d Abs. 1, lit.b und c BO) werden im wesentlichen wie folgt angeordnet:
- Wohnnutzungen in den oberen Geschossen der Baubereiche B, C und F
 - Publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen der Baubereiche A, B, C, D und G

7. Gestaltung

- 7.1. 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.
- 7.2. Grundlage für den Gestaltungsplan und Masstab für die Beurteilung einzelner Bauvorhaben sind die Projektideen der Architekten Nouvel/Cattani vom August 1992. Soweit möglich ist im Bereich A die Struktur der bestehenden Stahlkonstruktion zu erhalten.

8. Verkehrserschliessung

- 8.1. Die Erschliessungsstrasse Ost (mit Vollanschluss an die Zürcherstrasse) ist im Rahmen der ersten Bauetappe zu erstellen, die Zufahrt West mit Anschluss an die Zürcher- und die Tössfeldstrasse nach Bedarf im Rahmen späterer Etappen.
- 8.2. Durchfahrten unter Gebäuden haben eine lichte Höhe von 4,5 m aufzuweisen.
- 8.3. Im Gestaltungsplanbereich dürfen max. 700 unterirdische oder gedeckte Abstellplätze erstellt werden.

9. Umgebung

- 9.1. Zwischen der Zürcherstrasse und dem Baubereich A ist im Rahmen der ersten Etappe ein grosszügiger, nutzungsflexibler Platz zu schaffen.
- 9.2. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind. Allfällige Fassadenbegrünungen sowie die Begrünung der Freiräume werden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren geregelt.

10. Versorgung und Entsorgung

- 10.1. Für Werkleitungen ist unter den Fahrbahnen Ost und West ein Trasse bis auf eine Tiefe von max. 2,5 m ab OK Strasse freizuhalten
- 10.2. Die Wärmeversorgung ist grundsätzlich über einen lokalen, das Gestaltungsplangebiet umfassenden Wärmeverbund ab standortgerechten Heizzentralen sicherzustellen. Im Rahmen der Realisierung der einzelnen Etappen sind sinnvolle Zwischenlösungen zulässig.

11. Lärmschutz

- 11.1. In den Baubereichen F und D sind Lüftungsfenster für lärmempfindliche Wohnräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
- 11.2. Für Wohnräume im Baubereich H sind Ueberschreitungen der massgebenden Grenzwerte durch Massnahmen an der Gebäudehülle im Sinne von Art. 31 Abs. 1 lit. a LSV zu vermeiden.

12. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Sulzer-Areal Zürcherstrasse Bereich 2" tritt mit der amtlichen Publikation der Regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Privater Gestaltungsplan
"Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"

Querschnitte

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 22. Dez. 1994
Die Grundeigentümer:

Sulzer Immobilien AG

Paul Vanner *W. IMMUNENTHALER*

Vom Stadtrat zugestimmt am
Der Präsident:

3. Mai 1995
Der Schreiber:

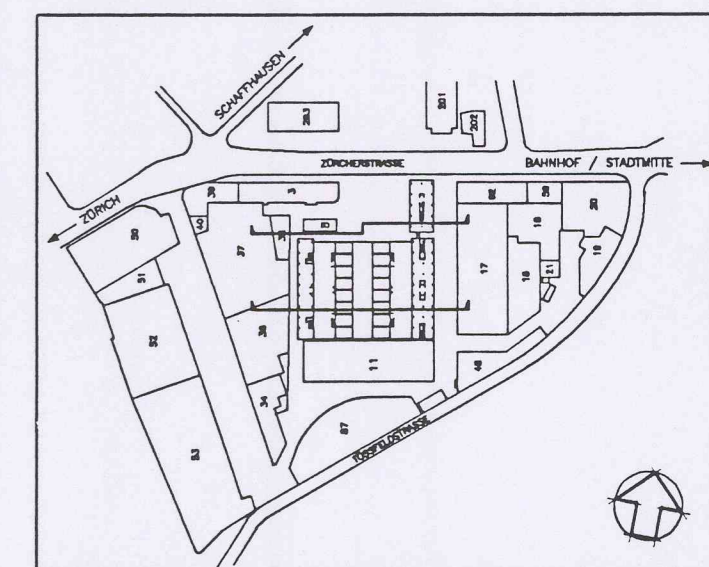
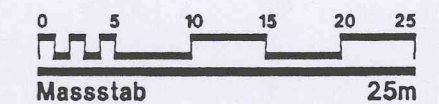
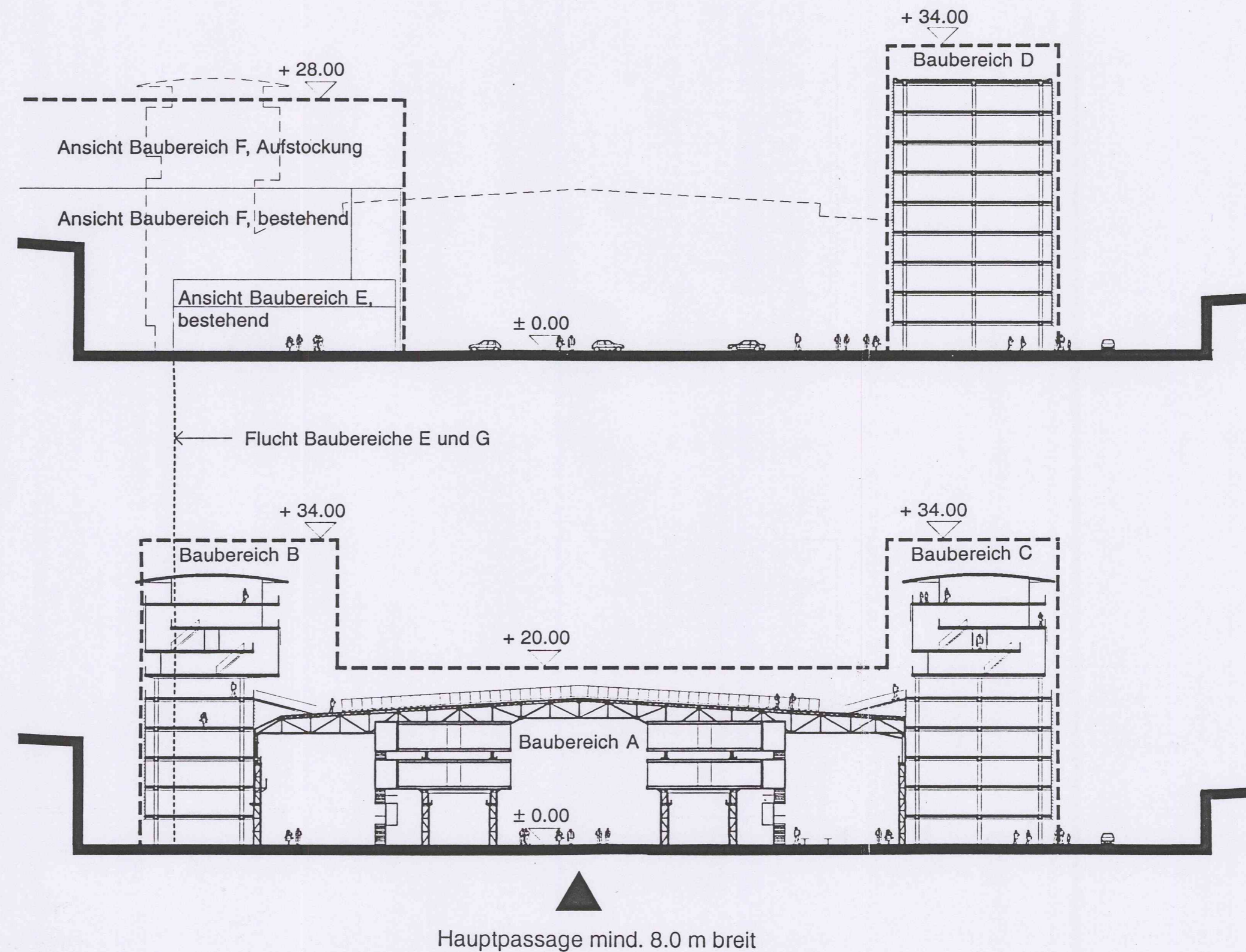
Keller *i.v. Knae*

Vom Regierungsrat genehmigt am
mit Beschluss Nr. 1982

5. Juli 1995

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Hum



**Privater Gestaltungsplan
"Sulzer-Areal Zürcherstrasse, Bereich 2"**

Erläuterungen

Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Zielsetzungen
3. Erläuterungen zu den Bestimmungen

Suter • von Känel • AG

Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80
Telefax 01/252 05 46

Objekt: 34083

Datum: 22.12.1994

1. Ausgangslage

Im Stadtzentrum von Winterthur soll auf dem ehemaligen Industrieareal von Sulzer in den nächsten Jahren ein neuer Stadtteil entstehen. Seit 1989 hat Sulzer zusammen mit der Stadt Winterthur und unter Beizug von Fachleuten die städtebaulichen und planerischen Grundlagen für ein Stadterneuerungskonzept mit durchmischter Nutzung erarbeitet. Im Sommer 1992 ging das Projekt der Architekten Jean Nouvel / Emmanuel Cattani, Paris, als Sieger aus einem international ausgeschriebenen Studienauftrag hervor.

Am 25.10.1993 hat der Grosse Gemeinderat u.a. einer Umzonung des nördlichen Teils der Industriezone I2 in eine Zentrumszone Z7 zugestimmt. Am 16.3.1994 genehmigte der Regierungsrat diese Neufestsetzung. Mit dieser Umzonung werden insbesondere die Voraussetzungen für die Zulässigkeit und die Sicherung des angestrebten Nutzungsspektrums geschaffen. Die baurechtliche Grundordnung für das Sulzer-Areal beinhaltet eine Gestaltungsplanpflicht, damit die einzelnen Bauetappen bezüglich Städtebau, Nutzung und Erschliessung massgeschneidert auf ein Gesamtkonzept abgestimmt werden können.

Für eine erste Etappe sind nun mit einem ersten Gestaltungsplan die vollständigen baurechtlichen Grundlagen für die Realisierung zu schaffen.

2. Zielsetzungen

Der private Gestaltungsplan "Sulzer-Areal, Bereich 2" basiert auf folgenden Zielsetzungen:

- Übereinstimmung mit der Grundordnung;
- Wettbewerbsprojekt Nouvel/Cattani sowie langfristiges Erschliessungskonzept D5 als wegleitende Grundlagen;
- weitgehende Konzentration der Regelungen auf die vorgesehenen Neubauten im Bereich der "Hektarenhalle";
- wegleitende Aussagen zum Nutzungsmass und zur Nutzungsverteilung;
- Gewährleistung des Wohnanteils;
- Sicherstellung der wesentlichen Erschliessungselemente;
- Bezeichnung der Schutzobjekte;
- zeitgemässe Berücksichtigung der Umweltschutzbelange;
- ausreichender Projektierungsspielraum im Rahmen des Wettbewerbsprojektes

3. Erläuterungen zu den Bestimmungen

Die Herleitung der einzelnen Bestimmungen wird nachfolgend kurz erläutert und teilweise illustriert.

1. Zweck

Der Zweckartikel orientiert sich an der baurechtlichen Grundordnung für das Sulzer-Areal.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einerseits den ganzen, im Ergänzungsplan zur Grundordnung vom 23.12.1992 bezeichneten Bereich 2 innerhalb des Sulzer-Areals, andererseits auch Teile der Bereiche 1 und 3. Der gesamte Strassenraum der Erschliessungsstrassen liegt bis an die Fassaden der bestehenden Nachbargebäude innerhalb des Gestaltungsplanes. Damit ist der notwendige Spielraum sowohl für eine vorübergehende, als auch für eine definitive Erschliessungslösung offengehalten.

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Die baurechtliche Grundordnung für das Sulzer-Areal bildet den Rahmen für die einzelnen Gestaltungspläne. Abweichungen sind möglich, soweit dies aus der örtlichen Situation begründet werden kann und der Zonenzweck nicht in Frage gestellt wird. Eine Erhöhung des Nutzungsmasses über die festgelegte Dichte von 250% hinaus wäre durch eine Ausnützungsübertragung aus den anstossenden Bereichen 1 und 3 zulässig.

4. Schutzobjekte

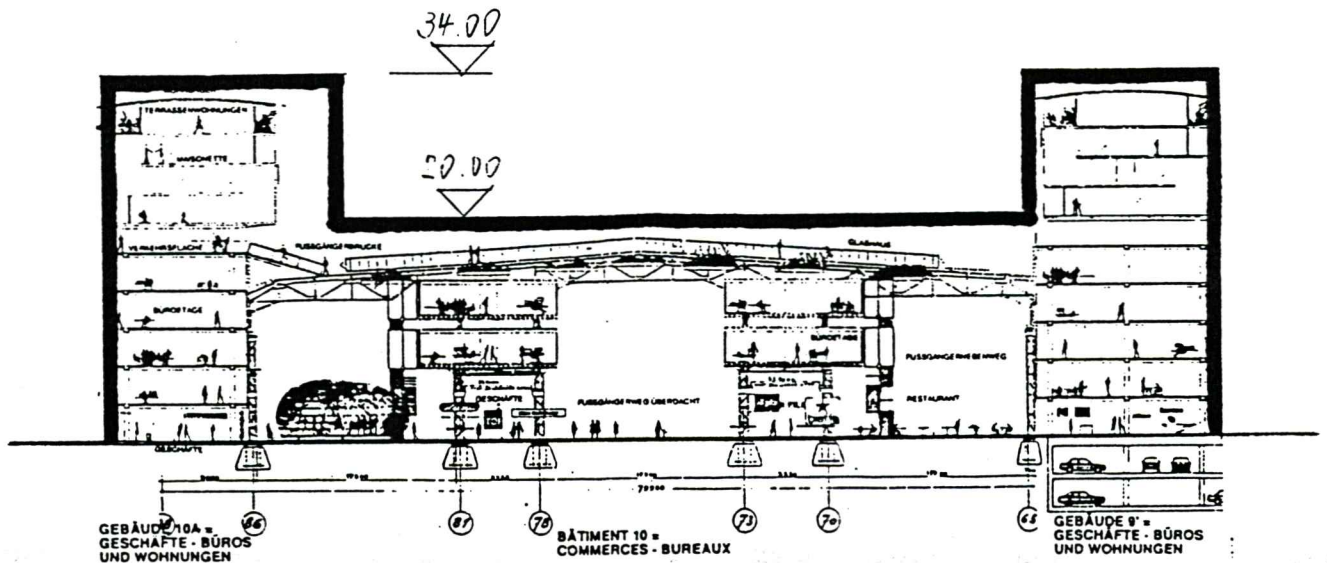
Der Gestaltungsplan legt das Schwergewicht einerseits auf die vorgesehenen Neubauten um die "Hektarenhalle" (Baubereiche A bis D). Andererseits werden im Gestaltungsplan die Schutzobjekte bezeichnet, welche grundsätzlich zu erhalten sind (Baubereiche F und H), samt den gestaltungsplanbedingten Einschränkungen (Baubereich F). Der konkrete Schutzzumfang wird im Detail im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Für die weiteren Baubereiche (G und E) besteht innerhalb der übrigen Vorschriften des Gestaltungsplanes Bau- und Nutzungsfreiheit.

5. Neu- und Umbauten

Die Abmessungen der neuen Gebäude basieren auf dem Wettbewerbsprojekt Nouvel/Cattani. Die Baubereiche sind durch Mantellinien definiert, welche in Breite und Höhe einen Projektierungsspielraum enthalten. Im Baubereich B ist der notwendige Spielraum für eine allfällige Rückversetzung des Gebäudes auf die Fassadenflucht von Baubereich G bereits enthalten. Das Prinzip der Erhaltung der Struktur der Hektarenhalle ist bedeutsam. Die zwingenden Mantellinien sind städtebaulich motiviert; sie begrenzen wesentliche Strassenraum- und Platzbereiche.

Die abgebildete Skizze zeigt den Querschnitt der Mantellinie mit der Höhenentwicklung auf.



In Ergänzung zu den Mantellinien und Höhenbegrenzungen werden in den, Bestandteil des Gestaltungsplanes bildenden Plänen sowie den Bauvorschriften (Ziff. 5.3) sowohl die zentrale Passage im Baubereich A wie auch die seitlichen Passagen, welche die Baubereiche voneinander trennen, umschrieben.

6. Nutzung

Die Basis für die Berechnung der Geschossfläche bildet der im Ergänzungsplan zur Grundordnung festgelegte Bereich 2 mit 20'946 m² Fläche. Dazu kommen die in den Geltungsbereich des Gestaltungsplanes einbezogenen anteiligen Grund- und Geschossflächen der benachbarten Bereiche 1 und 3. Nach Abzug einer Strassenfläche von 1300 m² (5.2%) ergibt sich die massgebliche Grundfläche.

Die folgende Zusammenstellung ermöglicht einen Überblick auf die Herleitung der in den Bestimmungen eingesetzten totalen Grund- und Geschossflächen sowie Wohnanteile:

	Bereichsflächen innerhalb GP (AZ = 250%)				
	Bereich 1 WA 15% m ² (ca.)	Bereich 2 WA 20% m ² (ca.)	Bereich 3 WA 25% m ² (ca.)	total m ² (ca.)	total gerundet m ²
Landflächen	1200	20946	2880	25026	
Strassenabzug (5.2%)	60	1090	150	1300	
massgebliche Grundfläche	1140	19856	2730	23726	23750
anrechenbare Geschossfläche (max.)	2850	49640	6825	59314	59300
davon Wohnnutzung (min.)	428	9928	1706	12062	12050

Für die Aufteilung der Nutzung auf die einzelnen Baubereiche gibt die Tabelle Richtwerte vor, welche sich am Wettbewerbsprojekt orientieren. Die Aussagen zur Situierung der Wohnnutzungen und der publikumsorientierten Nutzungen entsprechen dem erhöhten Konkretisierungsgrad des Gestaltungsplans gegenüber der Grundordnung. Die Möglichkeit von Nutzungsverchiebungen im Rahmen der gesamthaft zulässigen Geschossfläche dient der Gewährleistung eines angemessenen Projektierungsspielraumes.

Die nachfolgende Kontrollrechnung für die Wohnnutzung weist nach, dass die vorgeschriebenen 12'050 m² Wohnfläche gut erreichbar sind:

Abschätzung der realisierbaren Geschossflächen für Wohnen in den dafür geeigneten Baubereichen:

Baubereiche	B	C	F	G	H	Total
Breite (m)	14	14	10	14	14	
Länge (m)	70	70	70	90	90	
Geschossfläche pro Geschoss (m ²) mind.	980	980	700	1260	1260	
Geschosse	4	4	2	2	2	
Geschossflächen pro Baubereich (m ²)	3920	3920	1400	2520	2520	14280

Zusätzlich ist gemäss Grundordnung ein Untergeschoss (Basement) zugelassen, dessen Geschossflächen nicht anrechenbar sind. Dessen Potential beträgt in den Baubereichen A - D rund 8'000 m² Nutzfläche.

7. Gestaltung

Es wird eine gute, urbane Gestaltung gefordert unter Wahrung des Charakters der früheren industriellen Nutzung. Diese Bestimmung entspricht dem seinerzeitigen Anspruch des Wettbewerbes, den städtebaulichen und architektonischen Nachweis für eine qualitativ hochwertige Überbauung in hoher Dichte zu erbringen. Dementsprechend bilden die preisgekrönten Projektideen Nouvel/Cattani auch den Massstab für die Beurteilung der einzelnen Bauvorhaben.

Soweit möglich soll die Struktur der bestehenden Stahlkonstruktion erhalten werden.

8. Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung ist etappenweise zu realisieren und muss auf das angestrebte Erschliessungskonzept (Variante D5 vom 31.8.1993) abgestimmt sein. Im Rahmen der ersten Bauetappe muss die Erschliessungsstrasse Ost mit Vollanschluss an die Zürcherstrasse erstellt werden. Diese hat in einem späteren Zeitpunkt die Funktion des längerfristig aufzuhebenden Teilstückes der Tössfeldstrasse (bis zur Zürcherstrasse) zu übernehmen.

Bezüglich der zulässigen Parkplatzzahl soll eine maximale Obergrenze in den Bestimmungen definiert werden, welche sowohl die im Gange befindlichen Promotion von Sulzer als auch die Vorstellung der Stadt berücksichtigt (Stadtmarketing und neue Abstellplatzverordnung). Offene Besucherparkplätze sind erwünscht, können aber in Zahl und Lage noch nicht festgelegt werden, da sie vom Platzbedarf der Erschliessungslösung und von der konkreten Nutzung abhängig sind. Dasselbe gilt für die Anlieferung.

Das öffentliche Fusswegnetz ist so angelegt, dass peripher entlang allen Strassen sowie quer durch das Areal Verbindungen angeboten werden. Neu wird auf der Achse Zürcherstrasse - Platz - Fussgängerpassage Hektarenhalle (Baubereich A) - Schiffsdieselmontagehalle (Baubereich G) ebenfalls eine Querverbindung in Nord-Süd-Richtung festgelegt. In analoger Weise werden arealquerende öffentliche Radwege vorgesehen. Festgelegt werden auch die ungefähren Standorte der Abstellplätze für Zweiräder.

Die Zufahrt West dient lediglich internen Zwecken bzw. als Notzufahrt. Ein allfälliger Durchbruch des Gebäudes im Baubereich F wird im Sinne einer langfristigen Option offengehalten. In den Bestimmungen (Ziff. 8.2.) ist für diesen Fall eine Durchfahrtshöhe von min. 4,5 m vorgeschrieben. Damit kann im Hinblick auf den längerfristigen Realisierungshorizont die genaue Lage offen bleiben.

9. Umgebung

Zwischen der Zürcherstrasse und der "Hektarenhalle" ist ein grosszügiger, nutzungsflexibler und aufenthaltsfreundlicher Platz zu gestalten. Die konkrete Gestaltung ist auf die umgebende Strassenraumgestaltung abzustimmen. Auch ein Teil der Anlieferung soll über den Platz abgewickelt werden können. Das Ausmass der Begrünung, welche in einem gewissen Spannungsverhältnis zum erhaltenswerten industriellen Charakter des Areales steht, soll ebenfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt werden.

10. Versorgung und Entsorgung

Grundsätzlich sind alle Verkehrsflächen potentielle Trassees für Werkleitungen. Dafür ist der erforderliche Freiraum zu reservieren (Ziff. 10.1.). Aufgrund der phasenweisen Realisierung der Verkehrserschliessung wird das Areal des Gestaltungsplanes primär durch Werkleitungen in der neuen Erschliessungsstrasse Ost ver- und entsorgt. Vorgesehen sind in dieser Strasse neue Werkleitungen für Wasser, Elektrizität, Erdgas, Kommunikation und Abwasser im Trennsystem. Für das neue Unterwerk der Elektrizitätsversorgung wird ausserhalb des Gestaltungsplanbereiches ein Standort festgelegt.

Die Wärmeversorgung respektiert die Umwelt- und Energievorschriften entsprechend der durchgeführten Umweltbegleitplanung "Sulzer-Areal" (Bericht 1993). Zwischenlösungen haben sich am Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu orientieren.

11. Empfindlichkeitsstufe

Gemäss Grundordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Wo wie vorliegend bereits überbaute und erschlossene Bauzonen umgenutzt werden, sind gemäss Äusserung des BUWAL und Entscheid des Regierungsrates (BEZ 1994 Nr. 2) die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend. Andernfalls könnten in Stadtzentren neu kaum je Wohnanteile vorgeschrieben werden.