

abstimmung

Stadt Winterthur · Volksabstimmung 8. März 2015

Stadt Winterthur



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Gemäss § 9 der Gemeindeordnung der Stadt Winterthur unterbreiten wir Ihnen die nachstehende, vom Grosse Gemeinderat am 15. September 2014 behandelte Vorlage zur Abstimmung.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihren Entscheid mit dem Stimmzettel abzugeben.

Winterthur, im Januar 2015

Im Namen des Stadtrates:
Michael Künzle, Stadtpräsident
Arthur Frauenfelder, Stadtschreiber

Gestaltungsplan Werk 1

Auf dem ehemaligen Industriearéal Werk 1 im Sulzerareal Stadtmitte soll ein Quartier mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Freizeitangeboten und Bildungseinrichtungen entstehen. Es sind unter anderem preisgünstige Wohnungen und der neue Hauptstandort der ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften vorgesehen. Der Gestaltungsplan legt die Bedingungen für die Entwicklung des Areals fest. Er schreibt beispielsweise grosszügige Freiräume, den Erhalt historisch wertvoller Bauten und eine nachhaltige Energienutzung vor. Der Bau eines Hochhauses von der Höhe des Sulzerhochhauses und zweier kleinerer Hochhäuser soll möglich sein. Das Werk 1 ist so gross wie rund ein Drittel der Winterthurer Altstadt und das letzte Puzzlestück in der neuen Nutzung des Sulzerareals Stadtmitte.

Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat (mit 56 zu 2 Stimmen) beantragen, dem Gestaltungsplan zuzustimmen. Gegen die Zustimmung des Gemeinderates wurde das Referendum ergriffen. Deshalb muss die Stimmbevölkerung über die Festsetzung des Gestaltungsplans befinden.

Die Bedeutung des Werk 1 für Winterthur

Das Sulzerareal Stadtmitte ist ein wichtiger Teil der Winterthurer Geschichte. Es ist gemäss Richtplan ein Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung und eines der letzten grossen innerstädtischen Entwicklungsgebiete der Schweiz in der Nähe eines Hauptbahnhofs. Daraus ergeben sich grosse Entwicklungschancen für Winterthur und die Verpflichtung, sorgfältig mit der historischen Substanz umzugehen.

Auf dem Arealteil Werk 1 begann mit dem englischen Maschinenkonstrukteur Charles Brown die Geschichte der Winterthurer Lokomotivproduktion. Brown gründete im 19. Jahrhundert die Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik (SLM). Das ehemalige Werkareal ist mit über sechs Hektaren das grösste zusammenhängende Stück des Sulzerareals Stadtmitte. Es ist das letzte Teilareal, dessen Zukunft noch offen steht.

Ein Teil des Werk 1 ist bereits genutzt, gegenüber dem Lagerplatz mit dem Technopark und dem Geschäfts-

haus «Drehscheibe» und an der Zürcherstrasse mit dem renovierten ehemaligen Direktionsgebäude der SLM. Mit dem unlängst erfolgten Umzug von Stadler Rail nach Oberwinterthur ist der letzte grosse Industriebetrieb aus dem Areal weggezogen. Das Werk 1 wurde von Sulzer 2010 dem Bau- und Baudienstleistungsunternehmen Implenia verkauft.

Mit der neuen Nutzung des Werk 1 soll der letzte Schritt auf dem Weg zur Entwicklung des Sulzerareals Stadtmitte gemacht werden. Es soll ein lebendiger, attraktiver und an der Nachhaltigkeit orientierter Stadtteil entstehen. Ein dichter Stadtteil mit urbaner Mischnutzung an dieser sehr gut erschlossenen Lage entspricht auch übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen.

Was ist ein Gestaltungsplan?

Ein Gestaltungsplan ist eine Sondernutzungsplanung gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz. Damit wird die Bebauung eines Gebietes detaillierter als mit der normalen Zonenplanung geregelt.



An der nördlichen Ecke des Werk 1 an der Zürcherstrasse entsteht ein neuer Eingang ins Areal und ein repräsentatives Gebäude, das durch die ZHAW genutzt werden soll.

Mit Gestaltungsplänen kann von der Regelbauweise abgewichen werden. Im Gegenzug werden erhöhte Anforderungen verlangt. Beim Werk 1 wurden unter anderem Vorgaben gemacht zu Gebäudevolumen, Gestaltung, Schutzobjekten, Freiräumen, Nutzung, Energieversorgung und Verkehr. Da es sich nicht um einen privaten, sondern um einen öffentlichen Gestaltungsplan handelt, hatte die Stadt die Federführung bei dessen Erarbeitung, und das städtische Parlament konnte Änderungen vornehmen, bevor es ihn festsetzte.

So profitiert Winterthur

Für die Stadt wird mit der Arealentwicklung des Werk 1 in verschiedener Hinsicht ein Mehrwert geschaffen. Es werden private Investitionen von schätzungsweise rund einer halben Milliarde Franken ausgelöst.

Die Bevölkerung profitiert von grosszügigen Freiräumen, die der Stadt nach Fertigstellung kostenlos übertragen werden. Eine gute soziale Durchmischung ergibt sich durch den festgelegten Wohnanteil, den Anteil für gemeinnütziges Wohnen,

den Mindestanteil an publikumsorientierten Nutzungen und die Ansiedlung der ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften. Das Dachgeschoss im höchsten Gebäude wird für alle zugänglich. Der Gestaltungsplan schafft die

Sind Hochhäuser eine Vogelfalle?

Hochhäuser an sich sind keine Gefahr für Vögel, ebenso wenig wie natürliche Felsformationen. So sind auch der Rote Turm und das Sulzerhochhaus für Vögel nicht problematisch. Hochhäuser können für gebäudebrütende Vogelarten wie den Alpensegler sogar von Nutzen sein, wenn entsprechende Nistgelegenheiten vorhanden sind. Im Gestaltungsplan für das Werk 1 sind solche Nistgelegenheiten vorgeschrieben. Ein bedeutendes

Vogelproblem stellen grossflächige Fenster und Glasfassaden dar. Auch Lichtemissionen sind ein Problem für Vögel. Dies betrifft aber nicht nur Hochhäuser. Mit einer vogelfreundlichen Fassaden- und Lichtgestaltung kann verhindert werden, dass die Gebäude im Werk 1 zur Vogelfalle werden. Indem die Stadt die im Gestaltungsplan für Neubauten vorgeschriebenen Architekturwettbewerbe begleitet, kann sie solche Anliegen schon frühzeitig in der Planung einbringen.

Voraussetzungen für die Ausrichtung auf die 2000-Watt-Gesellschaft, für den ökologischen Ausgleich, für die vorbildliche Integration der geschützten Bauten, für die hochstehende Gestaltung der Neubauten und für eine quartierverträgliche Verkehrslösung. Dies alles festigt die Ausstrahlungskraft des Sulzerareals Stadtmitte und stärkt den Standort Winterthur.

Attraktives und preisgünstiges Wohnen im Werk 1

Der Gestaltungsplan macht für jedes Baufeld Vorgaben zum minimalen und maximalen Wohnanteil. Für das gesamte Areal sind minimal 20 Prozent Anteil Wohnfläche vorgeschrieben und maximal 64 Prozent zulässig. Damit wird Wohnraum für grob geschätzt 500 bis 1500 Personen geschaffen. Der Wohnanteil im Werk 1 trägt auch zu einem ausgeglichenen Nutzungsmix im gesamten Sulzerareal bei. Der Wohnanteil liegt im übrigen Sulzerareal einiges tiefer als ursprünglich geplant.

Ein Mindestanteil von 30 Prozent der Wohnfläche (ohne Hochhäuser) muss für gemeinnütziges Wohnen und/oder preisgünstiges Wohnen für Leute in Ausbildung verwendet werden. Gemäss der Vereinbarung zwischen Implenia und dem Regionalverband Winterthur der Wohnbaugenossenschaften Schweiz wird ein Teil der Wohnfläche an gemeinnützige Bauträger aus Winterthur vermittelt.

Neuer Hauptstandort der ZHAW

Der Kanton hat das Sulzerareal (inklusive Lagerplatz) als neuen Hauptstandort der ZHAW bestimmt. Mit der angestrebten Realisierung im Werk 1 werden die wesentlichen Voraussetzungen dafür geschaffen. Der Hauptstandort umfasst das Rektorat mit den Zentralen Diensten, die Angewandte Linguistik, ein Hörsaalzentrum, Sportanlagen sowie eine Mensa. Rund ein Drittel der Geschossflächen im Werk 1 werden für diese Nutzungen benötigt.

Wie wird der künftige Schulraumbedarf gedeckt?

Im Gestaltungsplan ist vorgeschrieben, dass genügend Raum für Kindergarten, Krippen und Horte bereitgestellt werden muss. Aktuelle Nutzungsstudien der Stadt belegen, dass es für den künftigen Schulraumbedarf genügend geeignete Möglichkeiten im Umfeld des Werk 1 gibt. Allein auf dem Schulareal Tössfeld lässt sich mit Erweiterungsbauten der mittel- bis langfristige Schulraumbedarf inklusive Turnhalle decken, ohne den bestehenden Freiraum übermässig einzuschränken. Die Stadt kann auch Schulräume mieten, wie aktuell auf dem Lagerplatzareal, wo die Stiftung Abendrot zwei Turnhallen baut, welche die Stadtschulen mitbenutzen werden.

Auch im übrigen Sulzerareal schreitet der Ausbau des ZHAW-Campus voran. In der ehemaligen Cityhalle wurde eben die neue Hochschulbibliothek eröffnet. Im letzten August hat der Regierungsrat beschlossen, dass für das Departement Gesundheit ein Neubau in der Halle 52 am Katharina-Sulzer-Platz realisiert werden soll. Der Antrag für die Bewilligung der Miet- und Ausbaukosten ist dem Kantonsrat überwiesen worden.

Die kantonale Baudirektion hat in ihrer Vorprüfung zum Gestaltungsplan bekräftigt, dass das Werk 1 der Schlüsselstandort für die weitere Entwicklung der ZHAW im Sulzerareal ist. Für die ZHAW sind im Werk 1 über 500 Arbeitsplätze vorgesehen. Die ZHAW ist mit insgesamt über 2000 Beschäftigten eine der grössten Arbeitgeberinnen und ein wichtiger Standortfaktor in Winterthur. Der Ausbau des ZHAW-Campus in der Stadtmitte ist eine grosse Chance für die Entwicklung und Ausstrahlung der Stadt.



Der Dialogplatz im Werk 1 entspricht von der Grösse und dem Charakter her dem Graben in der Altstadt (Bild).

Grosszügige Freiräume für das Quartier

Die öffentlichen Aussenräume mit dem zentralen «Dialogplatz», den Eingangsplätzen und Gassenräumen sollen Begegnungsorte für alle werden. Der Dialogplatz wird mit Bäumen bepflanzt und ist von der Grösse und vom Charakter mit dem Graben in der Altstadt vergleichbar. In den Erdgeschossen rund um den Platz sollen publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Cafés, Restaurants und Kulturbetriebe dominieren. Das Areal wird zur Fussgängerzone wie die Altstadt und das übrige Sulzerareal.

Die Stadt erhält die Strassen und Plätze nach deren Fertigstellung unentgeltlich. Die Eigentümerschaft soll sich nach dem Willen des Grossen Gemeinderates zudem mit sechs Millionen Franken an den künftigen Unterhalts- und Erneuerungskosten beteiligen.

Mehrwert für die Natur

In Bezug auf die Vegetationsflächen bedeuten die neuen begrüneten Freiflächen und Flachdächer eine markante Verbesserung gegenüber dem heute hochversiegelten Industrieareal. Wo möglich, werden ökologisch wertvolle einheimische Pflanzenarten angepflanzt. Für Fledermäuse, Wildbienen und arealtypische Vogelarten sind Nistgelegenheiten in genügender Zahl vorgeschrieben.

Erstes 2000-Watt-Quartier in Winterthur

Für eine nachhaltige Nutzung der Energie-Ressourcen und für den Klimaschutz ist das Konzept der 2000-Watt- und 1-Tonne-CO₂-Gesellschaft wegweisend. Gemäss Gestaltungsplan wird das Werk 1 konsequent nach den Vorgaben des Effizienzpfades «Energie 2040» geplant und realisiert, dem die 2000-Watt-Ziele zugrunde liegen. Der Effizienzpfad definiert Richtwerte für die Erstellung und

den Betrieb der Gebäude sowie für die im Areal erzeugte Mobilität. Er geht bezüglich Nachhaltigkeit über das Label «Minergie P» hinaus, das die Stadt sonst für Neubauten bei Arealüberbauungen als Mindeststandard vorschreibt. Mit dem Effizienzpfad wird auch die Erstellung von Sonnenstromanlagen für die umweltfreundliche Stromerzeugung gefördert. Für die Wärmeerzeugung wird die Fernwärme der Kehrlichtverwertungsanlage genutzt.

Verträgliche Verkehrslösung

Das Werk 1 ist für alle Verkehrsmittel gut erschlossen. Schwerpunktmässig erfolgt die Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr sowie durch den öffentlichen Verkehr. Der motorisierte Individualverkehr wird mit einem innovativen Fahrtenmodell geregelt. Das ist neu für Winterthur. Das Fahrtenmodell legt fest, dass in der Hauptverkehrszeit in der Summe höchstens 200 Autos pro Stunde in das Areal und aus dem Areal fahren dürfen.

Im Werk 1 ist ein Hochhaus möglich, das sich zusammen mit dem Sulzerhochhaus und dem Roten Turm in die Stadtsilhouette einfügt (Visualisierung hellrot).



Hat die Stadt gut genug verhandelt?

Die Stadt hat mit der Grundeigentümerin Implenia hart, aber fair verhandelt. Implenia erhält mit der Umzonung von der Industrie- in die Zentrumszone die Möglichkeit, auch Wohnungen zu realisieren, was eine höhere Wertschöpfung verspricht. Im Gegenzug hat die Stadt Implenia zu zahlreichen Zugeständnissen im öffentlichen Interesse verpflichtet. Die Zugeständnisse im Gestaltungsplan Werk 1 zu Gunsten der Stadt sind viel grösser als bei den anderen vier existierenden Gestaltungsplänen im

Sulzerareal Stadtmitte. Im Bundesgesetz über die Raumplanung ist seit 2012 ein Mehrwertausgleich für Planungsprivilegien, mindestens bei Neueinzonungen, vorgesehen. Dieser muss noch im kantonalen Recht konkretisiert werden, bevor er für Gemeinden anwendbar wird. Eine entsprechende Revision ist beim Kanton in Vorbereitung, aber es wird noch einige Jahre dauern, bis sie in Kraft tritt. Deshalb mussten beim Gestaltungsplan Werk 1 die Mehrwertabgeltungen für die Öffentlichkeit mit der Eigentümerin ausgehandelt werden.

die ZHAW als grosse Nutzerin nur sehr wenig Autoverkehr verursachen wird.

Für den Fuss- und Veloverkehr werden neue Wegverbindungen durch das Areal geschaffen. Es wird für Fussgänger und Velofahrende von allen Seiten durchlässig.

Hochhaus mit öffentlich zugänglichem Dachgeschoss

In der Arealmitte ermöglicht der Gestaltungsplan ein 80 bis 100 Meter hohes Hochhaus. Es steht am zentralen Platz und bildet als Orientierungspunkt das Zentrum des Sulzerareals. Zusammen mit dem Roten Turm und dem Sulzerhochhaus, die ebenfalls rund 100 Meter hoch sind, würde es die Stadtsilhouette von Winterthur prägen. Die auf dem Werk 1 vorgesehenen zwei kleineren Hochhäuser mit maximal 35 und 50 Metern Höhe sind vergleichbar hoch wie die Hochhäuser in Töss, Oberwinterthur oder beim Kantonsspital. Der Gestaltungsplan lässt die Nutzung der Hochhäuser offen. Mög-

Bei Überschreitungen müssen die Eigentümer eine Busse bezahlen. Bei wiederholten Überschreitungen müssen zusätzliche Massnahmen ergriffen werden, bis hin zum Abbau von Parkplätzen.

Parkplätze für Kundinnen und Kunden sowie für Beschäftigte werden kostenpflich-

tig. Auf den neuen Baufeldern sind maximal 630 Parkplätze erlaubt. Alle Autos werden unterirdisch parkiert. Die maximale zulässige Parkplatzzahl liegt, gemessen an der Geschossfläche, um 30 bis 40 Prozent tiefer als im angrenzenden Areal zwischen Kesselhaus und Katharina-Sulzer-Platz. Es ist ein Vorteil, dass





In der integral geschützten Halle 1013, wo früher Lokomotiven und Wagons gebaut wurden, sollen künftig die ZHAW-Sporthallen untergebracht werden.

lich sind zum Beispiel Wohnungen, Hotels oder Büros. In der aktuellen Planung ist die ZHAW als Nutzerin des hohen Hochhauses vorgesehen. Dessen Dachgeschoss muss öffentlich zugänglich sein.

Die Testplanung zeigte, dass mit den drei unterschiedlich hohen Hochhäusern eine angemessene Nutzungsdichte und eine stimmungsvolle städtebauliche Gliederung erreicht werden kann. Durch die verdichtete Flächennutzung in den Hochhäusern werden auf der anderen Seite grosszügige Freiräume und die Erhaltung von wertvollen Hallen möglich, die teilweise als öffentliche Räume umgenutzt werden sollen.

Urbane Dichte an zentraler Lage

Im Werk 1 wird die bewährte Dichte des übrigen Sulzerareals fortgesetzt. Für eine angemessene Dichte spricht die zentrale Lage mit hervorragender Verkehrserschliessung durch den nahen Hauptbahnhof.

Die Ausnützungsziffer (das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur Grundstücksfläche) beträgt im Werk 1 inklusive Hochhäuser maximal 243 Prozent, ohne Hochhäuser maximal 203 Prozent. Zum Vergleich: Die übrigen Sulzerareal-Bereiche an der Zürcherstrasse (Kesselhaus bis Halle 53) weisen Ausnützungen von 245 bis 267 Prozent auf, und das Areal Lagerplatz hat eine Ausnützungsziffer von maximal 200 Prozent.

Was hat die Halle 53 mit dem Gestaltungsplan Werk 1 zu tun?

Die Halle 53 am Katharina-Sulzer-Platz gehört der Implenia und wird heute als Parkhaus und für Veranstaltungen gebraucht. Es gibt verschiedene Ideen für eine Umnutzung. Die Halle 53 ist nicht Teil des Gestaltungsplans Werk 1. Der Stadtrat hat zu dieser Halle mit der Besitzerin einen separaten Vertrag abgeschlossen. Er ermöglicht es der Stadt,

Grösserer Schutz von Zeitzeugen

Für die einzigartige Identität und Ausstrahlung des Sulzerareals hat der historische Gebäudebestand aus der industriellen Vergangenheit eine grosse Bedeutung. Mit dem Gestaltungsplan wird dieser Charakter noch deutlich gestärkt. Bereits heute geschützt sind die Halle 1013, das ehemalige Direktionsgebäude der SLM, die Fassade des Gebäudekomplexes entlang der Zürcherstrasse und die Eisenbahn-Drehscheibe. Gemäss Gestaltungsplan bleiben auch die Halle 1012, das ehemalige Sanitätsgebäude an der Ecke Jäger-/Zürcherstrasse sowie das Bahngleis, das von der Drehscheibe zur Halle 1013 führt, erhalten. Auch das Gebäude 1019, in dem sich heute die Fabrikkirche befindet, kann bestehen bleiben, wenn sich dafür eine Nutzung finden lässt, die der Belebung des Areals dient und einem Quartierbedürfnis entspricht.

Hochwertige Architektur

Mit dem Gestaltungsplan werden gegenüber der Regelbauweise erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen besonders gut gestaltet sein und sich an den vorhandenen industriellen Nutzbauten orientieren. Zur Sicherstellung einer

die Halle 53 im Sinne eines Mehrwertausgleichs zum Werk 1 zu einem günstigen Preis zu übernehmen. Wenn der Gestaltungsplan in der Volksabstimmung gutgeheissen wird und definitiv in Kraft tritt, erhält die Stadt die Halle 53 zum Preis von einer Million Franken. Falls für eine spätere Umnutzung ein Kredit der Stadt nötig ist, wird dieser durch die zuständigen politischen Instanzen zu beurteilen und zu genehmigen sein.

hohen Qualität sind für Neubauten Architekturwettbewerbe vorgeschrieben. Die Stadt wirkt bei diesen Wettbewerbsverfahren mit. Zusammen mit der Grundeigentümerin und unter Einbezug der künftigen Nutzerinnen und Nutzer wird die Stadt die Umgebungsgestaltung planen.

Sechs Jahre Arbeit am Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan Werk 1 ist das Ergebnis eines sechsjährigen kooperativen Planungsprozesses zwischen der Stadt und der Grundeigentümerin (vormals Sulzer, heute Implemia). Im Jahr 2009 wurde mit fünf Planungsteams eine Testplanung für eine Entwicklungsstrategie durchgeführt. Im Anschluss an die Testplanung erfolgte die Vertiefung des städtebaulichen Leitbilds durch das Siegerteam. Darauf aufbauend wurde unter Federführung der Stadt ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet. In der Schlussphase wirkten auch die kantonale Bildungsdirektion und die ZHAW bei der Planung mit.

Der öffentliche Gestaltungsplan Werk 1 ist der fünfte und letzte Gestaltungsplan für das Sulzerareal Stadtmitte.

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Zum Gestaltungsplan wurde im Sommer 2012 ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Es löste eine rege Beteiligung aus, und aufgrund von Einwendungen wurden verschiedene Gestaltungsplanvorgaben überarbeitet. Für das höchste Gebäude wurde die Höhe beschränkt und vorgeschrieben, dass das Dachgeschoss öffentlich zugänglich sein soll. Die Grundeigentümerin wurde verpflichtet, für Kinderkrippen, Kindergarten und Horte ein Raumangebot bereitzustellen, das der Nachfrage entspricht. Für die Biodiversität und die Versickerung von Regenwasser wurden zusätzliche Vorschriften verankert. Das Gebäude 1019, die Fabrikkirche, muss nicht mehr zwingend abgerissen werden. Konkretisiert wurden auch die Vorgaben für die

Entwicklung des Werk 1 zum ersten 2000-Watt-Quartier der Stadt Winterthur. Für Kunden- und Beschäftigtenparkplätze wurde eine lenkungswirksame Bewirtschaftung ab der ersten Minute festgesetzt. Der Vertrag mit der Stadt zum Fahrtenmodell, das die Belastung des Quartiers und der Umgebung durch den Autoverkehr minimiert, wurde von Implemia unterzeichnet.

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung erfolgte auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung, deren Auflagen bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt worden sind.

Die kantonale Baudirektion muss den Gestaltungsplan nach einer Zustimmung durch die Stimmbevölkerung noch genehmigen. Sie hat in ihrer Vorprüfung zustimmend Stellung genommen. Die Erarbeitung des städtebaulichen Leitbildes und der Planungsprozess seien ein modellhaftes Vorgehen für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans.

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Der Grosse Gemeinderat hat am 15. September 2014 dem Gestaltungsplan mit 56 zu 2 Stimmen zugestimmt. In der Debatte wurde die Bedeutung des Gestaltungsplans für die Entwicklung der Stadt Winterthur betont. Das Werk 1 sei das letzte Puzzlestück auf dem Sulzerareal Stadtmitte. Der Gestaltungsplan ermögliche eine übergeordnete Planung und der ZHAW, ihre Raumbedürfnisse abzudecken. An dieser gut erschlossenen Lage sei es naheliegend, dass dicht und in die Höhe gebaut werde. Der Gestaltungsplan sei sorgfältig erarbeitet und ausgehandelt worden.

Die vorberatende Kommission des Grossen Gemeinderates hat sich an vierzehn Sitzungen während rund eines Jahres intensiv mit dem Gestaltungsplan befasst.



In der Halle 1012 entsteht eine neue öffentliche Passage zwischen Dialogplatz und Zürcherstrasse.

Alle Anträge der Kommission wurden vom Grossen Gemeinderat gutgeheissen. Die Hochhaushöhe wurde auf maximal 100 Meter begrenzt. Es wurde festgelegt, dass sich die Grundeigentümerschaft mit sechs Millionen Franken an den Unterhalts- und Erneuerungskosten des öffentlichen Freiraums beteiligen muss. Für die Zufahrten ins Areal wurde eine verbindlichere Formulierung gewählt, damit Autofahrten durch das Areal weitgehend unterbunden werden können.

Gegen den zustimmenden Beschluss des Grossen Gemeinderates zum Gestaltungsplan haben Privatpersonen das Referendum ergriffen, weshalb die Stimmbevölkerung über die Vorlage entscheiden muss.

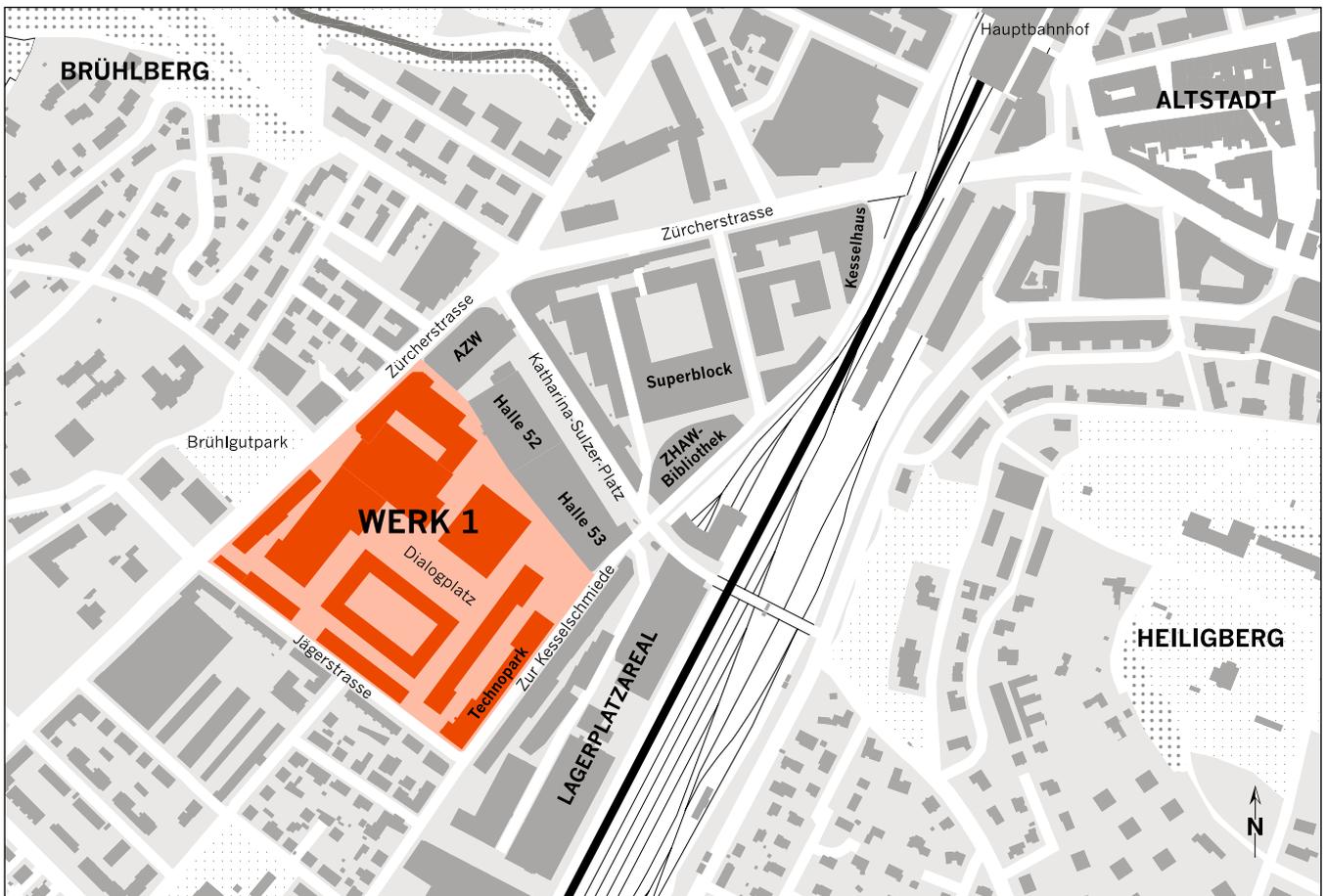
Was würde bei einem Nein passieren?

Gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan hat der Grosse Gemeinderat die Umzonung des Areals von der Industrie- in eine Zentrumszone beschlossen. Diese Umzonung ist nicht Gegenstand der Volksabstimmung. Die neue Zentrumszone schreibt für das Werk 1 einen öffentlichen Gestaltungsplan vor. Ohne rechtskräftigen Gestaltungsplan können im Areal keine Bauvorhaben bewilligt werden. Bei einem Nein zum vorliegenden Gestaltungsplan müsste ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet werden. Die von der Stadt mit der Grundeigentümerin ausgehandelten Verpflichtungen müssten neu ausgehandelt werden, was mehrere Jahre in An-

spruch nehmen würde. Problematisch wäre eine solche Verzögerung insbesondere für die ZHAW, die baldmöglichst mit der Planung für ihren Hauptstandort im Werk 1 beginnen möchte.

Antrag

Der öffentliche Gestaltungsplan «Sulzerareal Werk 1» wird festgesetzt (Wortlaut im Anhang).



Situationsplan Werk 1: hellrot das Areal und dunkelrot die Baufelder (Plandetails auf Seiten 18 und 19)

Argumente der Referendumsgruppe gegen den Gestaltungsplan «Sulzerareal Werk 1» (Stellungnahme des Referendumskomitees)

Mit 1323 Unterschriften wurde aus einer ganzen Reihe von Gründen das Referendum ergriffen.

1. Finanzielle Gründe

- Der Gestaltungsplan führt für die Implanien zu einem immensen Mehrwert des Grundstückes, welcher von der Stadt gemäss Raumplanungsgesetz zu mindestens 20 Prozent abgeschöpft werden kann. Trotz schlechter Finanzlage nutzt die Stadt diese Abschöpfung von etlichen Millionen nicht.
- Die Stadt schenkt der Implanien entschädigungslos 300 Parkplätze, welche sie bis jetzt in der Halle 53 selbst bewirtschaften kann. Damit ist die Halle nicht mehr selbsttragend.
- Der Ausbau der Halle 53 kostet die Stadt bei Vollausbau bis zu 100 Millionen. Das finanzielle Risiko ist sehr hoch. Zudem: Nicht ausgebaut, nützt die Halle wenig, ein weitgehender Ausbau führt andererseits zu viel nächtlichem Lärm in einem Wohnquartier und noch mehr 24-Stunden-Betrieb in der Stadt.

2. Bautechnische Gründe

- Es ist nicht gleichgültig, wo Bauten von 100 und 50 Metern Höhe stehen! Dies wird bei der Planung von Werk 1 nicht berücksichtigt. Der Turm von 80 bis 100 Metern Höhe und die beiden Hochhäuser von bis zu 50 Meter Höhe sind an der schmalsten Stelle zwischen Heiligberg/Breite und Brühlberg vorgesehen (Talbreite 600 Meter!). Sie wirken von allen Seiten wie eine Stauwand und stören die Aussicht für etwa 1500 Menschen ganz empfindlich. Deren Aussicht wird faktisch an die Implanien übertragen, welche die oberen Stockwerke wegen der Sicht teuer verkaufen kann.
- Die vorgesehenen 630 Parkplätze führen zu einer noch grösseren Überlastung der Zürcherstrasse. Betreffend die Tauglichkeit des Fahrtenmodells bestehen grosse Zweifel! Zu berücksichtigen sind zudem ab 2016 die Autos für das bereits im Bau befindliche Werk 3 mit weiteren 211 Wohnungen plus Gewerberäumen und Kundenparkplätzen.
- Die Stadt versucht, den Gestaltungsplan unter dem Schlagwort verdichtetes Bauen zu propagieren. Die bisher neu überbauten Sulzerareal-Bereiche 1–3 (Kesselhaus bis Halle 53) weisen Ausnützungen von 245 bis 267 Prozent auf. Vorgesehen ist in Werk 1 mit Turm und Hochhäusern maximal 243 Prozent. Die hohen Bauten führen somit keineswegs zu einer grösseren Verdichtung. Sie sind nicht notwendig für die Verdichtung, sondern ein reines Prestige- und Renditeprojekt!

- Der so genannte «Dialogplatz» ist mit den vorgesehenen sehr hohen Randbauten klimatisch nicht geeignet als Aufenthaltsraum (Wind, Hitze- bzw. Kältestau). Es existiert zudem mit dem Katharina-Sulzer-Platz bereits ein sehr grosser und praktisch völlig ungenutzter Platz.
- Obwohl die Bahnanschlüsse aus Denkmalschutzgründen erhalten bleiben, werden der Bauherrschaft keine Vorgaben betreffend Bahntransport gemacht. Damit sind während der Bauphase massive Immissionen durch den Lastwagenverkehr vorprogrammiert.

Wir empfehlen aus diesen Gründen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dringend, ein NEIN einzulegen.
Verein «Prestigetürme NEIN»

Öffentlicher Gestaltungsplan «Sulzerareal Werk 1» im Wortlaut

Bestimmungen

1. Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan «Sulzerareal Werk 1» bezweckt:

- die Umsetzung einer qualitätsvollen Dichte und attraktiver Nutzungen im Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung
- die Schaffung eines breit gefächerten Wohnungsangebotes für eine gute soziale Durchmischung
- die Ansiedlung eines Bildungsschwerpunkts der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
- die Schaffung von attraktiven Rahmenbedingungen für publikumsorientierte Nutzungen (Gewerbe- und Verkaufsflächen) zur Belebung des Areals
- die Regelung des spannungsvollen Miteinanders von Alt- und Neubauten zur Sicherstellung einer tragenden Arealidentität und zum Spürbarmachen der Industriegeschichte
- die Festlegung eines eigenständigen Aussenraumes zur Fortführung der hohen Aussenraumqualität im Sulzerareal und zur Gewährleistung von durchgehenden Fuss-/Radwegverbindungen abseits der Zürcherstrasse und der Strasse Zur Kesselschmiede
- das Einbinden von Hochhäusern zur Freispielung des Aussenraumes und der denkmalgeschützten Industriehallen, als Symbole des Wandels vom geschlossenen Industriequartier zum urbanen Wohn- und Arbeitsquartier
- den nachhaltigen Einsatz der Verkehrsträger mit einer schwerpunktmässigen Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr
- die Beschränkung der Fahrtenzahl von Motorfahrzeugen zur Gewährleistung einer genügenden Kapazität auf dem übergeordneten Strassennetz
- eine Energieversorgung entsprechend den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

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

Die Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG sowie das städtebauliche Leitbild von Gigon/Guyer Architekten vom 12. November 2010 sind für Folgeplanungen und die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitende Grundlagen.

Geltungsbereich

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

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der zum Zeitpunkt des Eintretens der Rechtskraft gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur massgebend.

4. Schutzobjekte

Schutzvertrag

1. Bezüglich der Schutzobjekte 1001, 1003, 1007, 1012, 1013, 1014 und der Drehscheibe gilt der öffentlich-rechtliche Vertrag über die bauliche Weiterentwicklung des Sulzerareals Stadtmitte vom 16. September 2003. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird der genaue Schutzzumfang geklärt und bei Bedarf festgelegt (§ 205 PBG).

Sanierungen

2. Die Schutzobjekte sind im Rahmen des Erhaltungsziels gemäss Schutzvertrag zu sanieren. Massnahmen zur energetischen Sanierung sind zulässig. Die Gesamtwirkung der Schutzobjekte und wesentliche denkmalpflegerische Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Erhaltung Hallen 1007 und 1012

- Bei den bestehenden Hallen 1007 und 1012 sind folgende Strukturen zu erhalten:
 - Halle 1007: Dachform mit Oblichtern, Tragstruktur
 - Halle 1012: Dachform mit Oblichtern, Tragstruktur, Stirnfassade Süd, min. 50% Erschliessungsraum

Abweichungen zur Umsetzung der energetischen Sanierung (Prinzip Aussendämmung Dach und Innendämmung Wände), zur Erfüllung des Brandschutzes, zur genügenden Belichtung und zur Anpassung an die technischen Bedürfnisse der angrenzenden Neubauten sind zulässig.

Raumeindruck Halle 1013

- Der Raumeindruck der Halle 1013 muss möglichst umfassend erhalten bleiben. 55% der Grundfläche müssen von Einbauten frei bleiben.

Bei der Halle 1013 ist eine Aussenisolation des Daches zulässig. Die Tragkonstruktion muss im Gebäudeinnern sichtbar bleiben. Bei den Stirnfassaden Süd und Nord und der östlichen Längswand ist eine Innenisolation (u.a. innere Isolierfenster) zulässig.

Hochhäuser

5. Neu- und Umbauten

- Hochhäuser sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig.
- Neu- und Umbauten sind im Rahmen der Mantellinien und der gemäss Plan festgelegten Gesamthöhen zulässig. Technisch bedingte Aufbauten (Liftaufbauten, Kamine, Abluftrohre, Dachausstiege usw.) sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Gebäudetechnik ist generell in das Gebäudevolumen zu integrieren. Ausnahmen sind zulässig, sofern die Anlagen besonders gut gestaltet sind.

Im Baufeld 3 dürfen die Geschosse oberhalb der Kote 458,00 m ü. M. maximal 30% der Gebäudegrundfläche (senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden) belegen.

Die Ostfassaden der Baufelder 5b und 5c können bis maximal 2,0m weiter ostwärts als die bezeichneten Mantellinien erstellt werden. Die Fassaden der beiden Baufelder 5b und 5c müssen jedoch gefluchtet bleiben, und die Gasse zwischen dem Baufeld 5c und 3 muss mindestens 12,0m betragen. Die Westfassade des Baufelds 3 darf folglich um maximal 2,0m weiter ostwärts als die bezeichnete Mantellinie erstellt werden. Es darf keine Fluchtung der Westfassaden der Baufelder 1 und 3 erfolgen (Mindestversatz von 2,0m).

Bei einem übergeordneten öffentlichen Interesse, z.B. einer Nutzung durch die ZHAW,

- kann die Innenhoffläche im Baufeld 2 reduziert und frei angeordnet werden;
- kann der Sockelbau im Baufeld 4b auf max. Kote 468,00 m ü. M. erhöht werden.

Zwingende Mantellinien

- Zwingende Mantellinien gelten im Ausmass der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe.

In den folgenden Baufeldern gelten die zwingenden Mantellinien gegen den zentralen Platz hin nur bis zu folgender Kote:

1 456,00 m ü. M.

4b 458,00 m ü. M.

Über diesen Koten besteht ein Anordnungsspielraum für die Fassade nach Massgabe des Ergebnisses des Konkurrenzverfahrens.

Geschosszahlen

- Die Geschosszahl ist innerhalb der Mantellinien frei. Beschränkungen der Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien sind zu beachten (§ 278 f. PBG).

Unterirdische Gebäude

- Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baufeldbegrenzungen nicht massgebend. In den Werkleitungskorridoren und im Bereich von Baumstandorten sind unter dem gestalteten Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile nur zulässig, wenn die Erstellung der Werkleitungen gesichert ist respektive wenn durch eine Überdeckung von mindestens 1,5m das Gedeihen der Bäume gewährleistet ist. Der zentrale Platz darf dabei nur örtlich zur Verbindung von Tiefgaragen unterkellert werden. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind im Situationsplan bezeichnet und müssen in die Gebäude integriert werden.

Vordächer, Balkone und Dachterrassen

Erdgeschosse

Gebäudedurchgänge

Verbindung zwischen Baufeld 2
und Halle 52 (im Sulzerareal Bereich 3)

Anrechenbare und nicht
anrechenbare Geschossflächen

Gesamtnutzfläche Baufelder 1–5

Gesamtnutzfläche Baufelder 6–8

Zusätzliche Geschossfläche Hochhäuser

6. Vordächer und Balkone sind zulässig. Ihre Gestaltung und Ausprägung muss dabei direkt und klar sein und den Industriecharakter des Areals aufnehmen. Dachterrassen sind zulässig. Die Dachausstiege sowie die Nebenräume für die Infrastruktur zur Dachnutzung sind möglichst klein zu halten.
7. Die Bruttogeschosshöhe in den Erdgeschossen muss mindestens 4 m betragen. Wohnungen im Erdgeschoss können als Hochparterre ausgestaltet sein.
8. Im Baufeld 4a ist der Erschliessungsraum als öffentlich zugänglicher Durchgang auszugestalten. Im Baufeld 4b ist entlang der Gleisachse zum Gebäude 1013 ein mindestens 15 m breiter und über mindestens zwei Geschosse reichender Durchgang auszugestalten.
9. Der Bau einer gedeckten Fussgängerverbindung zwischen den Obergeschossen des Baufelds 2 und der Halle 52 im Bereich 3 des Sulzerareals ist zulässig.

6. Nutzung

1. Anrechenbare Geschossflächen sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen, sowie gewerblich genutzte Lagerflächen samt inneren Trennwänden.
2. Als nicht anrechenbar gelten die Flächen gemäss § 10 ABV sowie Flächen für den Betrieb des Gebäudes wie Leitungs- und Installationsschächte und dergleichen.
3. Die anrechenbaren Geschossflächen für die Baufelder 1 bis 5 werden wie folgt auf die einzelnen Baufelder aufgeteilt:

Baufeld	max. zulässige Geschossflächen
1	22000m ²
2	17500m ²
3	28000m ²
4a	6500m ²
4b	17500m ²
5a	550m ²
5b	2500m ²
5c	4250m ²
Total	98800m ²

4. Die anrechenbaren Geschossflächen für die bereits umgenutzten Baufelder 6 bis 8 werden wie folgt auf die einzelnen Baufelder aufgeteilt:

Baufeld	max. zulässige Geschossflächen
6	4000m ²
7	10400m ²
8	10800m ²
Total	25200m ²

5. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche erhöht sich bei der Erstellung von Hochhäusern um folgende Werte:

Baufeld	max. zulässige Geschossflächen
1	7000m ² (2 Hochhäuser)
4b	17000m ² (1 Hochhaus)

Für die öffentlich zugängliche Nutzung im Dachgeschoss gemäss Ziff. 6.11 zusätzlich notwendigen Erschliessungsflächen werden nicht an die maximal zulässige Geschossfläche gemäss Abs. 1 dieser Ziffer angerechnet.

Nutzungsanteile

6. Der minimale und maximale Wohnanteil und der Anteil für die übrigen Nutzungen (Bildung, Produktion, Dienstleistungen etc.) betragen:

Baufeld	Wohnanteil		übrige Nutzungen	
	min.	max.	min.	max.
1	0%	85%	15%	100%
2	0%	0%	100%	100%
3	80%	100%	0%	20%
4a	0%	0%	100%	100%
4b	0%	100%	0%	100%
5a	0%	0%	100%	100%
5b	75%	100%	0%	25%
5c	75%	100%	0%	25%

Die Nutzungen der zusätzlichen Geschossflächen für Hochhäuser gemäss Ziff. 6.5. können ohne Anrechnung an die Nutzungsanteile gemäss Abs. 1 dieser Ziffer realisiert werden.

Soziale Durchmischung

7. Insgesamt sind mindestens 30% der Wohnflächen gemäss Ziff. 6.6. Abs. 1 für gemeinnütziges Wohnen und/oder preisgünstiges Wohnen für Leute in Ausbildung zu nutzen.

Für die anteilige Gesamtwohnfläche zwischen 27 000 m² und 40 000 m² werden die gemeinnützigen Bauträger durch den Verein «Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Winterthur der gemeinnützigen Bauträger» vermittelt.

Autoarme Nutzungen

8. Autoarme Nutzungen haben Vorrang. Entsprechend werden die erzeugten Fahrten des motorisierten Individualverkehrs und die zulässige Parkplatzzahl begrenzt (siehe Ziff. 9.f).

Publikumsorientierte Nutzungen

9. In den Erdgeschossen rund um den zentralen Platz sind publikumsorientierte Nutzungen, dazu zählen auch Bildungsnutzungen, anzuordnen.

Räume für Kinderkrippen, Kindergarten und Horte

10. Für Kinderkrippen, Kindergarten und Horte sind von der Grundeigentümerschaft im Werk 1 ein der lokalen Nachfrage entsprechendes Raumangebot zu für diese Nutzung angemessenen und ortsüblichen Konditionen bereitzustellen.

Öffentlich zugängliches Dachgeschoss im Hochhaus 4b

11. Für das Dachgeschoss des Hochhauses im Baufeld 4b ist eine öffentlich zugängliche Nutzung vorzusehen.

Keine Nutzungstransfers

12. Es sind keine Nutzungstransfers zwischen den Baufeldern zulässig. Bei überwiegenden öffentlichen Interessen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

13. Die auf Liegenschaften im Geltungsbereich des Gestaltungsplans im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen betreffend Ausnützungsbeschränkungen (Ausnützungsreverse, Ausnützungstransfers) werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans im Grundbuch gelöscht. Die Vorschriften über die zulässige anrechenbare Geschossfläche treten an deren Stelle.

7. Umgebung

Konzept Freiraum

1. Die Aussenräume und die Plätze sind wichtige identifikationsstiftende Elemente. Sie müssen eine besonders gute gestalterische Qualität aufweisen, den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht und konzeptionell einheitlich ausgestattet werden. Wegleitende Grundlage für die Beurteilung ist das Freiraumkonzept im städtebaulichen Leitbild.
2. Der Aussenraum ist in folgende Teile zu gliedern:
 - Zentraler Platz
 - Eingangsplätze
 - Gassenräume mit Gartenbändern

Öffentliche Räume

3. Die öffentlich zugänglichen Aussenräume mit dem zentralen Platz, den Eingangsplätzen und den Gassenräumen, mit Ausnahme der Grundstücke der Baufelder 6, 7 und 8, sind nach

	<p>Fertigstellung unentgeltlich der Stadt zum Eigentum zu übertragen. Die Stadt übernimmt deren Betrieb, Unterhalt und Erneuerung.</p> <p>Bei der Landabtretung beteiligen sich die Eigentümer der neu zu erstellenden Baufelder 1 bis 5 mit einem einmaligen und zweckgebundenen Beitrag von 6,0 Mio. Fr. an den Unterhalts- und Erneuerungskosten.</p>
Dachbegrünung	4. Flachdächer oder flach geneigte Steildächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind.
Biodiversität	<p>5. Bei der Bepflanzung der Aussenräume sind ökologisch wertvolle einheimische Pflanzenarten einzusetzen, wo es die Standorterfordernisse zulassen.</p> <p>6. An geeigneten Stellen sind spezielle Nistgelegenheiten für Fledermäuse und Wildbienen sowie für arealtypische Vogelarten anzubringen.</p> <p>7. Während der Brutzeit der Mauer- und Alpensegler dürfen im Bereich der Nistplätze keine Bauarbeiten durchgeführt werden. Ist dies nicht möglich, müssen vor Ankunft der Segler die Einflugöffnungen verschlossen werden.</p>
	<p>8. Gestaltung</p>
Anforderungen	1. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung, insbesondere der Tradition der industriellen Nutzbauten, so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für die Materialisierung. Die Überbauung hat den Anforderungen gemäss § 71 PBG zu entsprechen.
Konkurrenzverfahren	2. Zur Sicherstellung der Qualität sind auf allen Baufeldern ausser 5a sowie 6 bis 8 Konkurrenzverfahren nach den allgemein anerkannten Regeln durchzuführen.
Umsetzung Freiraumkonzept	3. Das Freiraumkonzept ist im Rahmen einer kooperativen Planung von Grundeigentümerschaft und Stadt im Hinblick auf die Nutzerbedürfnisse zu konkretisieren.
	<p>9. Verkehrserschliessung</p>
Arealerschliessung	<p>1. Das Areal ist über den Strassenbügel Pionierstrasse – Zur Kesselschmiede – Jägerstrasse erschlossen.</p> <p>2. Die Zu- und Wegfahrt durch Privatverkehr (MIV) zu und von den Tiefgaragen hat möglichst auf kürzestem Weg über die im Situationsplan schematisch dargestellten Anschlüsse und Erschliessungswege zu erfolgen.</p> <p>Auf einzelne Anschlüsse kann unter Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Quartierserschliessung verzichtet werden. Die weiteren Flächen können für die Anlieferung und die Notzufahrt genutzt werden.</p> <p>3. Für die Feuerwehrezufahrt müssen alle befahrbaren Bereiche auf eine Tragfähigkeit von mindestens 18 Tonnen ausgelegt sein.</p>
Fuss- und Radwege	4. Die öffentlich zugänglichen Fuss- und Radwegverbindungen sind gemäss den schematischen Angaben im Plan anzulegen. Die Fuss- und Radwegverbindungen müssen mit Ausnahme der Verbindung durch die Halle 1012 während 24 Stunden pro Tag zugänglich sein. Für die Verbindung durch die Halle 1012 ist eine allfällige sicherheitsbedingte Schliessung während der Nacht zulässig, jedoch zeitlich so kurz als möglich zu halten.
Bushaltestellen	5. Im Rahmen der Bauvorhaben entlang der Strasse zur Kesselschmiede sind die Voraussetzungen für absehbare Bushaltestellen zu berücksichtigen.
Veloabstellplätze	6. Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden. Für Beschäftigte, Bewohnerinnen und Bewohner sind die Abstellplätze bei Neubauten und Ersatzbauten in den Gebäuden an

Motorradabstellplätze	<p>gut zugänglicher Lage anzuordnen. Abstellplätze im Freiraum sind mit Haltevorrichtungen zu errichten. Besucherabstellplätze im Freiraum sind nahe der Gebäudezugänge anzuordnen und müssen sich in das Freiraumkonzept gemäss Leitbild integrieren.</p>
Autoabstellplätze	<p>7. Für Motorräder sind ausreichend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl darf 15% der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten. Für Beschäftigte und Bewohner/innen sind die Abstellplätze in den jeweiligen unterirdischen Parkierungsanlagen anzuordnen.</p> <p>8. Die Zahl der Abstellplätze für Personenwagen berechnet sich nach der stadträtlichen Dienstanweisung betreffend Berechnung Parkplatzbedarf im Baubewilligungsverfahren vom 2. Februar 2011. In der vorliegenden Güteklasse A ist höchstens das Minimum der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich vom Oktober 1997 zulässig.</p> <p>Eine freiwillige Reduktion der Parkplatzzahl in Abstimmung mit dem Mobilitätskonzept gemäss Ziff. 9.24. ist anzustreben.</p> <p>Von der Regelung gemäss dieser Ziffer ausgenommen sind die bereits realisierten Baufelder 7 und 8.</p> <p>9. Auf dem Areal sind entsprechend der Nachfrage genügend Parkplätze für das Carsharing zur Verfügung zu stellen.</p> <p>10. Der Zeitpunkt der Errichtung und die Dimensionierung von neuen unterirdischen Parkierungsanlagen sind freigestellt. In Betrieb genommen werden dürfen die neuen Autoabstellplätze aber nur in dem Umfang, wie parkplatzberechtigte Nutzungen realisiert sind. Im gesamten Gestaltungsplanperimeter darf die jeweils zulässige Autoabstellplatzzahl um maximal 50 Plätze über- oder unterschritten werden, die Gesamtzahl der zulässigen Autoabstellplätze darf jedoch nicht überschritten werden.</p> <p>11. Mit baulichen und/oder betrieblichen Massnahmen ist sicherzustellen, dass die Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze nicht von Besucherinnen und Besuchern beziehungsweise Kundinnen und Kunden benutzt werden.</p> <p>12. Sämtliche Abstellplätze mit Ausnahme von einzelnen Abstellplätzen für den Güterumschlag müssen unterirdisch angeordnet werden.</p> <p>13. Die Abstellplätze für die Baufelder 5a, 5b und 5c sind in den Tiefgaragen der Baufelder 1 und 3 zu erstellen.</p> <p>14. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Parkierungsanlagen sind alle baulichen, technischen und organisatorischen Voraussetzungen für die automatische Erfassung aller Ein- und Ausfahrten von Autos zu treffen.</p>
Bewirtschaftung der Autoabstellplätze	<p>15. Im ganzen Geltungsbereich des Gestaltungsplans dürfen weder für Bewohner/innen noch für Beschäftigte und Kunden/Kundinnen unentgeltlich Autoabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Für die Bewirtschaftung müssen mindestens Investitions- und Betriebskosten deckende und ortsübliche Ansätze festgelegt werden.</p> <p>Kunden- und Beschäftigtenparkplätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften.</p>
Anschlüsse für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen	<p>16. Die Parkierungsanlagen für Personenwagen und Zweiräder sind mit baulichen Vorkehrungen (mind. Leerrohre und Platzreserven) für die Realisierung von individuell abrechenbaren Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen.</p>
Fahrtenmodell	<p>17. Das Fahrtenmodell regelt die zulässige Fahrtenerzeugung zu den Hauptverkehrszeiten im Sulzerareal Werk 1 auf den Baufeldern 1 bis 6. Als Fahrten gelten alle Zufahrten zu und Wegfahrten aus den Parkierungsanlagen.</p> <p>18. Die Zahl der zulässigen Fahrten wird zu den Hauptverkehrszeiten wie folgt beschränkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16.00–19.00 Uhr Montag–Freitag 200 Fahrten/Stunde • 11.00–15.00 Uhr Samstag 200 Fahrten/Stunde

Mobilitätskonzept

Die Hauptverkehrszeiten sind jährlich entsprechend den tatsächlich gemessenen Ganglinien zu überprüfen. Bei deutlichen Verschiebungen der Ganglinien kann die Stadt die Hauptverkehrszeiten für das Werk 1 anpassen.

19. Jeder Nutzung steht die anteilmässige Anzahl Fahrten zu. Die massgebende Zuordnung der Fahrtenzahl wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.
20. Die Umsetzung des Fahrtenmodells und die Erfassung der Fahrtenzahl erfolgen durch eine von Grundeigentümerschaft und Stadt Winterthur bestimmte unabhängige Betreiberorganisation.
21. Die Betreiberorganisation erstattet der Stadt Winterthur Bericht über die ausgelösten Fahrten im Werk 1.
22. Wird die zulässige Fahrtenzahl je Kalenderjahr überschritten, hat die Grundeigentümerschaft im Rahmen des Mobilitätskonzeptes Massnahmen zur Einhaltung der Fahrtenzahl zu treffen. Bei einer Überschreitung der bewilligten Fahrtenzahl wird zudem eine Abgabe pro überzählige Fahrt erhoben. Im jeweils folgenden Jahr mit einer Überschreitung erhöht sich diese Abgabe.
23. Die Detailbestimmungen zur Umsetzung des Fahrtenmodells werden in einer separaten Vereinbarung zwischen Grundeigentümerschaft und Stadt Winterthur geregelt.
24. Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das mindestens die folgenden Inhalte umfasst:
 - Ziele
 - Zusammenspiel von Parkplatzangebot und erwarteter Parkplatznachfrage
 - Umsetzung der Parkplatzbewirtschaftung
 - Informationen/Anreize zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs
 - Nachfragegerechtes Carsharing-Angebot
 - Energieeffiziente Geschäftsfahrzeugflotten
 - Monitoring
 - Massnahmen, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden
25. Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen. Bei wesentlichen Änderungen ist es anzupassen.

10. Energie und Umwelt

Energie

1. Neubauten und neubauartige Umbauten haben den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft, konkretisiert durch den jeweils aktuellen SIA-Effizienzpfad Energie 2040, gerecht zu werden. Der Nachweis kann pro Gebäude, pro Baufeld oder über das gesamte Areal erfolgen.

Die bereits umgenutzten respektive neu erstellten Bauten der Baufelder 6 bis 8 werden nicht in die Betrachtung miteinbezogen.

2. Bei bestehenden Gebäuden gelten energetisch, sofern denkmalpflegerisch vertretbar, die gesetzlichen Anforderungen. Die wärmedämmtechnischen Gebäudesanierungen sind abhängig von der Eingriffsintensität und jeweils gebäudespezifisch im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
3. Die Stadt Winterthur wird in die Planung für das Energiekonzept einbezogen. Es herrscht «open book policy».
4. Das Sulzerareal Werk 1 ist im Kataster der belasteten Standorte als Betriebsstandort (Teilflächen) und teilweise als Ablagerungsstandort eingetragen. Die Teilflächen sind als «belastet ohne schädliche oder lästige Einwirkungen» oder als «belastet und überwachungsbedürftig» klassiert.

Altlasten

Bei einer Neuüberbauung ist nachzuweisen, dass keine Belastungen überbaut werden, die eine Umweltgefährdung darstellen können, und dass der Standort nicht sanierungsbedürftig wird (z.B. infolge Entsiegelung von heute versiegelten Flächen).

Lärmschutz	<p>Vor Erteilung einer Baubewilligung müssen die erforderlichen Untersuchungen erfolgen sowie für alle belasteten Baufelder die Sanierungskonzepte ausgearbeitet und rechtskräftig genehmigt sein.</p> <p>5. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p>
Werkleitungen	<p>11. Versorgung und Entsorgung</p> <p>1. Die Werkleitungskorridore sind von unterirdischen Bauten freizuhalten oder die Werkleitungen entsprechend zu sichern. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Stadt Winterthur unentgeltlich eingeräumt.</p> <p>2. Die Wasserleitungen im Privatgrund werden von Stadtwerk Winterthur zulasten der Grundeigentümerschaft erstellt und bei einer Übertragung ins öffentliche Eigentum zum Zeitwert durch Stadtwerk Winterthur übernommen. Durchleitungsrechte werden von der Stadt keine übertragen.</p> <p>3. Die Abwasserleitungen sind durch die Bauherrschaft zu erstellen. Für die Erstellung braucht es eine Bewilligung der Stadtentwässerung. Mit der Übernahme der öffentlich zugänglichen Aussenräume durch die Stadt gemäss Ziff. 7.3. werden auch die im öffentlichen Grund liegenden und nach den Vorgaben der Stadtentwässerung erstellten Hauptsammelleitungen von der Stadt übernommen, sofern die Schächte mit Lastwagen zugänglich sind. Die Erschliessungsleitungen der einzelnen Baufelder bleiben im Privatbesitz.</p>
Entwässerung	<p>4. Der Stadtentwässerung Winterthur ist spätestens bis zur Eingabe des ersten Baugesuches ein Entwässerungskonzept für das gesamte Areal einzureichen. Grundlage bildet das öffentliche Kanalnetz gemäss dem Entwässerungskonzept des aktuellen GEP (Genereller Entwässerungsplan).</p> <p>5. Das Sulzerareal Werk 1 wird gemäss dem Teil-GEP «SLM/Sulzer-Areale» im Mischsystem entwässert. Auch im Mischsystem muss Regenabwasser wenn möglich versickert werden. Bei den einzelnen Bauvorhaben sind deshalb die Möglichkeiten für die Versickerung zu prüfen. Um die Abflussspitzen bei grossem Wasseranfall zu brechen, sind geeignete Rückhaltmassnahmen zu treffen.</p>
Wärmeversorgung	<p>6. Es gilt der jeweils gültige kommunale Energieplan.</p>
Zentraler Platz	<p>12. Etappierung</p> <p>1. Der zentrale Platz ist zusammen mit der ersten Bebauung auf den Baufeldern 1 oder 3 oder 4b vollständig zu erstellen. Aufgrund der für die Baustelleninstallation erforderlichen Flächen kann maximal $\frac{1}{3}$ der Platzfläche erst nach vollständiger Realisierung der angrenzenden Baufelder fertiggestellt werden, wobei ein möglichst einheitliches Gesamtbild zu erreichen ist.</p>
Realisierung Baufeld 4a	<p>2. Die Realisierung des Baufelds 4a muss spätestens mit der Realisierung des zweiten Baufelds der angrenzenden Baufelder 1, 2 und 4b sichergestellt werden.</p>
Übergangslösungen	<p>3. Bei Realisierung der einzelnen Baufelder in Etappen kann der Stadtrat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.</p>
Inkrafttreten	<p>13. Schlussbestimmungen</p> <p>Der Stadtrat bestimmt gestützt auf Art. 77 BZO den Zeitpunkt des Inkrafttretens nach der kantonalen Genehmigung.</p> <p>Die Inkraftsetzung setzt voraus, dass die vertraglichen Regelungen zur Landabtretung der öffentlichen Aussenräume und zum Fahrtenmodell unterzeichnet sind.</p>

Öffentlicher Gestaltungsplan
SULZERAREAL Werk 1

Situationsplan
Originalmassstab 1:500

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am **15. 09. 2014**

Die Präzidentin: *R. Winkler* Der Ratsschreiber: *H. Bärtschi*

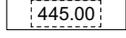
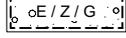
Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion: *[Signature]* BDV Nr.:

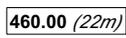
Suter • von Känel • Wild • AG

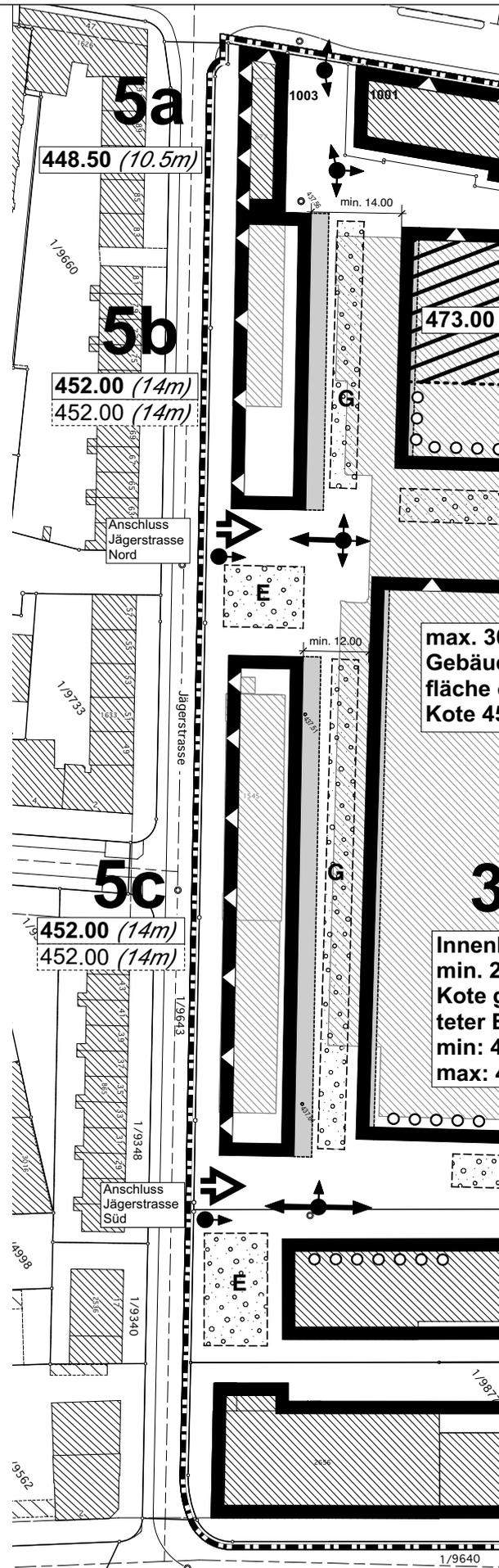
City- und Regionalplaner FSU s.a.
Baumacnerstr. 42 Postfach 9180 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 34083 - 18.9.2014

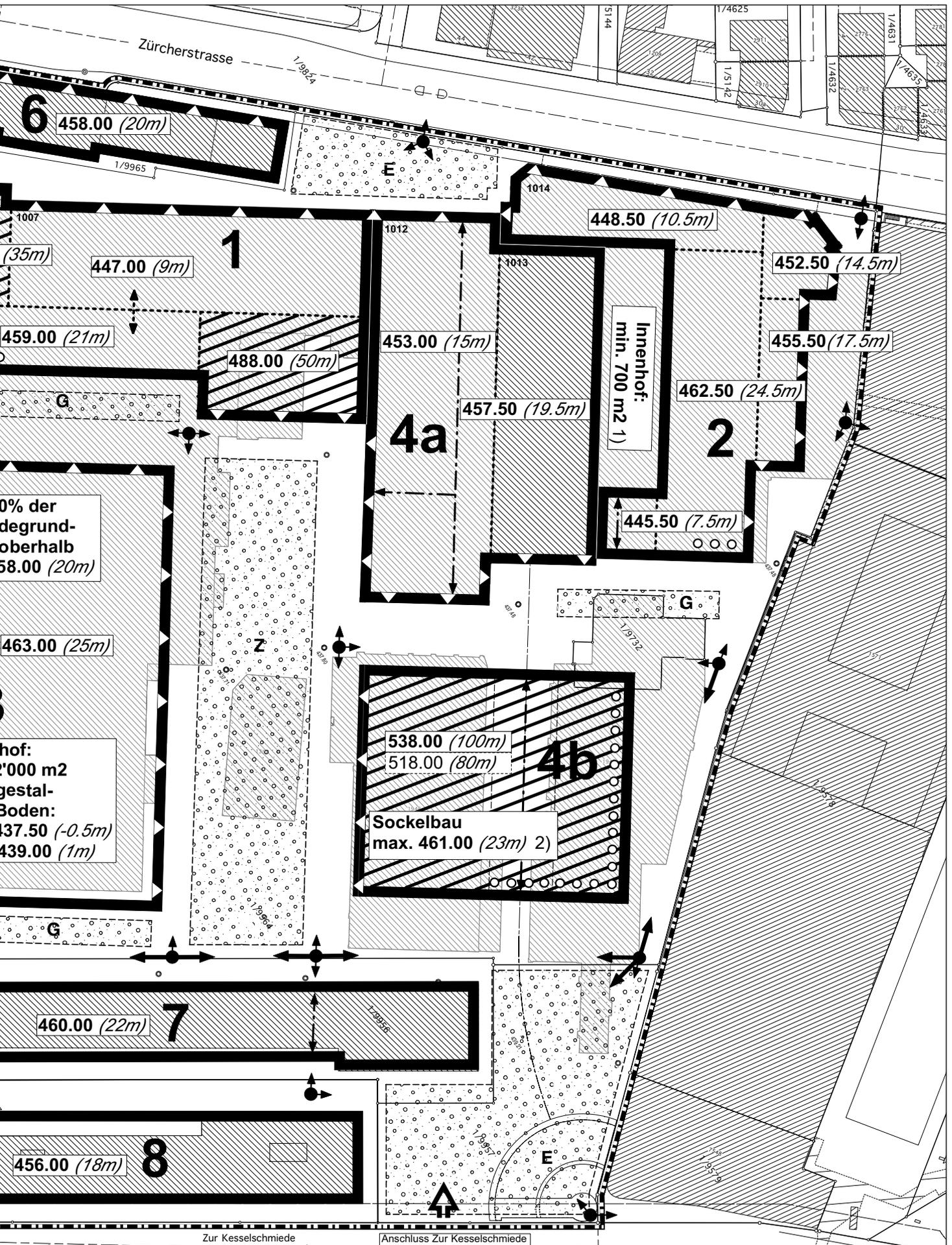
Festlegungen

-  Geltungsbereich
-  Baubereichsgrenze / Teilbereichsgrenze mit Anordnungsspielraum
-  Zwingende Mantellinie
-  Anordnungsspielraum Baubereiche 1 und 3 / 5b und 5c
-  Ungefähre Lage Tiefgarageneinfahrt
-  Hochhäuser zulässig
-  max. Gesamthöhe (Kote m ü.M.)
-  min. Gesamthöhe (Kote m ü.M.)
-  Freiräume
-  Durchgänge
-  Arealanschlüsse MIV
-  Arealinterne Haupteerschliessungswege (MIV und Fuss- und Radwege)
-  Fuss- und Radwege

Informative Angaben

-  **460.00 (22m)** Gesamthöhe gemessen ab gemittelter Nullhöhe 438.00 m ü. M. (massgebend sind immer die Koten m ü.M.)
- 1) Ausnahmebestimmung Ziffer 5.2
- 2) Ausnahmebestimmung Ziffer 5.2: max. 468.00 (30m)





Wann und wo abstimmen?

Stimmabgabe an der Urne

	Samstag 7. März	Sonntag 8. März
Hauptbahnhof für Stimmende der ganzen Stadt	10.00–18.00	
Winterthur-Stadt, Wahlkreis 1 Stadthaus Schulhäuser Neuwiesen und Tössfeld		10.00–12.00 10.30–11.30
Oberwinterthur, Wahlkreis 2 Schulhaus Ausserdorf Kindergarten Guggenbühl Schulhaus Hegi Schulhäuser Talacker, Reutlingen und Stadel sowie Stimmlokal Ricketwil		10.00–12.00 10.00–11.30 10.30–12.00 10.30–11.30
Seen, Wahlkreis 3 Kirchgemeindehaus Kanzleistrasse Schulhäuser Tägemoos, Sennhof, Iberg und Eidberg sowie Stimmlokale Gotzenwil und Oberseen		10.00–12.00 10.30–11.30
Töss, Wahlkreis 4 Kirchgemeindehaus Stationsstrasse Freizeitanlage Dätttau		10.00–12.00 10.30–11.30
Veltheim, Wahlkreis 5 Schulhaus Löwenstrasse Schulhaus Schachen		10.00–12.00 10.30–11.30
Wülflingen, Wahlkreis 6 Schulhaus an der Eulach Schulhaus Langwiesen und Stimmlokal Neuburg		10.00–12.00 10.30–11.30
Mattenbach, Wahlkreis 7 Schulhaus Gutschick Schulhaus Schönengrund		10.00–12.00 10.30–11.30

Briefliche Stimmabgabe

Für die briefliche Stimmabgabe sind die Angaben auf dem Stimmrechtsausweis zu beachten. Das Kuvert ist rechtzeitig zu retournieren, damit es spätestens am Samstag vor dem Urnengang um 12.00 Uhr beim Stimmregister eintrifft.

Vorzeitige Stimmabgabe

In der Woche vor dem Abstimmungstag können Stimmberechtigte ihre Stimmzettel bei der Einwohnerkontrolle, Stadthausstrasse 21, 2. Stock, wie folgt vorzeitig abgeben:

Donnerstag 8.00 bis 18.30 Uhr
Freitag 8.00 bis 16.00 Uhr

(Stellvertretung erlaubt, beachten Sie dazu die Angaben auf dem Stimmrechtsausweis.)

Auskünfte

Stimmberechtigte, deren Abstimmungsunterlagen unvollständig sind, können sich an Telefon 052 267 57 53 wenden (Stimmregister).

Die Abstimmungsergebnisse werden am Sonntag, 8. März 2015, im Internet veröffentlicht.
www.stadt.winterthur.ch

Stadt Winterthur 