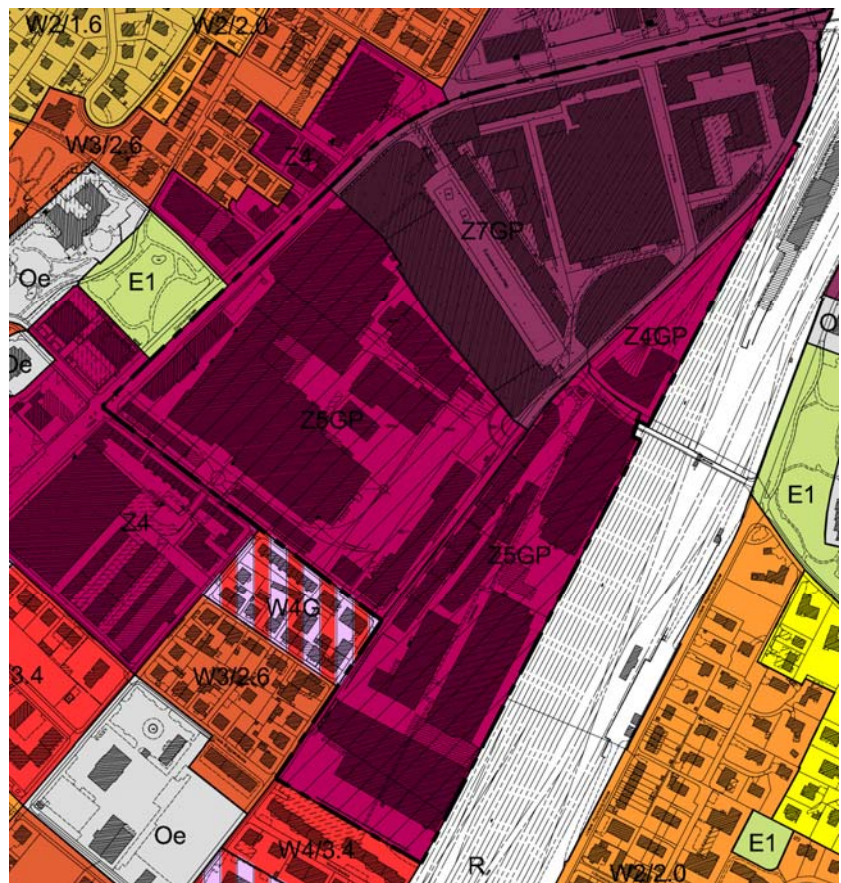


Revision Bau- und Zonenordnung  
Sulzerareal Stadtmitte „Werk 1“

Erläuterungen  
gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



## Inhalt

|   |   |
|---|---|
| 1. Einleitung   | 3 |
| 1.1 Ziele   | 3 |
| 1.2 Grundidee   | 3 |
| 1.3 Verfahren   | 3 |
| 2. Grundlagen   | 4 |
| 3. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln                  | 4 |
| 3.1 Zonenplan (Art. 2)                                      | 4 |
| 3.2 Zonenzweck (Art. 50)                                    | 5 |
| 3.3 Gestaltungsplanpflicht (Art. 51)                        | 5 |
| 3.4 Grundmasse / Besondere Nutzungen Bereiche 1-3 (Art. 53) | 6 |
| 4. Auswirkungen   | 6 |

# 1. Einleitung

## 1.1 Ziele

Im Rahmen der Umnutzung des Sulzerareal Stadtmitte wird angestrebt, dass sich die beiden zentralen Areale Lagerplatz und Werk 1 als Teil des urbanen, bahnhofnahen Mischquartiers entwickeln können. Von besonderer Bedeutung sind die bauliche Dichte und die Anordnung der Nutzungen. Auf beiden Arealen sollen Arbeits- und Ausbildungsstätten sowie Wohnungen mit grosser Attraktivität geschaffen werden können.

Sowohl das städtebauliche Konzept für das Areal Lagerplatz, als auch das städtebauliche Leitbild für das Areal Werk 1 werden aus dem Bestand heraus entwickelt und erlauben ein schrittweises Umsetzen und Voranschreiten im Transformationsprozess.

Mit der Anpassung der Bau- und Zonenordnung und der Ergänzungspläne, den Umzonungen und den Gestaltungsplänen werden die Areale entsprechend den Zielsetzungen überbaubar.

## 1.2 Grundidee

Für die beiden Areale wird eine Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht geschaffen. Damit werden die für die Öffentlichkeit relevanten Eckwerte durch den Grossen Gemeinderat festgelegt. Das planungsrechtliche Grundmuster für das Sulzerareal Stadtmitte (Zentrumszonen mit Gestaltungsplänen) wird weitergeführt.

## 1.3 Verfahren

Die Revisionsvorlage besteht aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan, dem Ergänzungsplan Sulzerareal Stadtmitte und dem Ergänzungsplan mit den Festlegungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV. Sie wurde vom 6. Juli bis 21. September 2012 öffentlich aufgelegt (Mitwirkung). Nach der Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat wird der Beschluss publiziert (Rekursfrist 30 Tage), und danach wird die Vorlage durch die Baudirektion genehmigt.

## 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.

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

Zwischen der Stadt, dem Kanton, den Heimatschutzverbänden und den Grundeigentümerinnen wurde am 16. September 2003 ein Vertrag über die bauliche Weiterentwicklung des Sulzerareals Stadtmitte (Schutzvertrag) unterzeichnet. Basis des Vertrages bildet der Schlussbericht der Arbeitsgruppe "Erhaltung Sulzerareal Stadtmitte".

Diese Festlegungen fliessen in den Gestaltungsplan ein.

Städtebauliches Leitbild  
Areal Werk 1

Aufbauend auf der Testplanung zum Areal Werk 1 wurde durch Gigon/Guyer Architekten, Zürich ein städtebauliches Leitbild entwickelt, das die Grundlage für den erforderlichen Gestaltungsplan bildet.

## 3. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

Bestandteile der Revisionsvorlage  
(Nutzungsplanung)

Die Revision der Nutzungsplanung besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Ergänzungsplan Sulzerareal Stadtmitte
- Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

### 3.1 Zonenplan (Art. 2)

Vorschriften

Die Vorschrift Art. 2 BZO bedarf keiner Änderung. Die Pläne müssen jedoch inhaltlich angepasst werden.

Zonenplan

Das Areal Werk 1 wird der Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet.

Ergänzungsplan für das  
Sulzerareal Stadtmitte

Es wird ein neuer Bereich Werk 1 ausgeschieden. Die minimalen und maximalen Wohnanteile werden aufgrund der Ergebnisse der beiden Testplanungen festgelegt.

Ergänzungsplan mit der  
Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV

Im Ergänzungsplan Empfindlichkeitsstufen ist die Z5 wie alle übrigen Zentrumszonen der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Für das Areal Werk 1, das bisher der I2 (ES IV) zugeordnet war, bedeutet dies eine Verschärfung der Lärmschutzanforderungen.

Lärmgutachten Areal Werk 1

In der Testplanung zum Areal Werk 1 wurde nachgewiesen, dass auch Wohnungen gegen die Zürcherstrasse erstellt werden können. Es liegt ein Lärmgutachten des Büros Andreas Suter vor.

### 3.2 Zonenzweck (Art. 50)

Durchmischung

Zurzeit werden von privaten Investoren vor allem Wohnungen und keine Dienstleistungsflächen erstellt. Dadurch ist die erwünschte Durchmischung (hoher substanzieller Anteil gewerblicher Nutzung und Dienstleistungen und auf Teilbereiche beschränktes Wohnen) in Frage gestellt.

Um eine gute Durchmischung zu gewährleisten, kann ein minimaler und/oder maximaler Wohnanteil im Ergänzungsplan "Sulzerareal Stadtmitte" und/oder in den Gestaltungsplänen festgesetzt werden. In den Gestaltungsplänen kann im Gegensatz zum Ergänzungsplan die Zuordnung des Wohnanteils auf die Baufelder vorgenommen werden.

### 3.3 Gestaltungsplanpflicht (Art. 51)

Gestaltungspläne in der  
Kompetenz Grosse Gemeinderat

Wie im bereits umgezonten Teil des Sulzerareals Stadtmitte gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Bei den privaten Gestaltungsplänen in den Bereichen 1-3 liegt die Kompetenz der Zustimmung beim Stadtrat, d.h. der Grosse Gemeinderat kann nur allfällige öffentliche Gestaltungspläne und private Gestaltungspläne, die über den Rahmen der BZO hinausgehen, selber festsetzen. In den Arealen Lagerplatz und Werk 1 müssen die öffentlichen Gestaltungspläne zwingend dem Grossen Gemeinderat unterbreitet werden. Einerseits haben die Arealumnutzungen einen sehr hohen Stellenwert und andererseits wird die heutige Regelung (Pflicht den GP im Südteil des Areals Lagerplatz dem Grossen Gemeinderat vorzulegen) weitergeführt.

### 3.4 Grundmasse / Besondere Nutzungen Bereiche 1-3 (Art. 53)

#### Ausnützung

Der Artikel 53 bezieht sich auf die Bereiche 1-3 und das gesamte Areal Lagerplatz und neu auf das Areal Werk 1. Er wird entsprechend redaktionell angepasst. Für den Bereich 1-3 ist die Ausnützungsziffer neu im Art. 46 festgelegt.

## 4. Auswirkungen

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird Folgendes erreicht:

#### Städtebau

Es wird sichergestellt, dass städtebaulich hoch stehende Lösungen realisiert werden können unter gleichzeitiger Erlebbarkeit der industriellen Tradition.

#### Nutzung

Es werden die Voraussetzungen geschaffen, damit sich eine urbane Mischnutzung mit der entsprechenden Nutzungsverteilung entwickeln kann.

#### Freiraum

Das arealspezifische Freiraumkonzept wird im Gestaltungsplan festgelegt.

#### Erschliessung

Die Erschliessung und die Mobilität werden im Gestaltungsplan festgelegt.

#### Umwelt

Die hohe bauliche Dichte an dieser sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage, leistet einen Beitrag zur Verminderung der Umweltbelastung. Der Energiestandard wird in den Gestaltungsplänen festgelegt.

Der Lärmschutz ist bewältigbar und die Umzonung daher vertretbar.

#### Stadtentwicklung

Es werden die baurechtlichen Grundvoraussetzungen zur Umnutzung des letzten noch nicht umgezonten Schlüsselareals in der Stadtmitte von Winterthur geschaffen. Damit kann der schrittweise Umnutzungsprozess abgeschlossen werden, von welchem wichtige Impulse für die Stadtentwicklung erwartet werden.