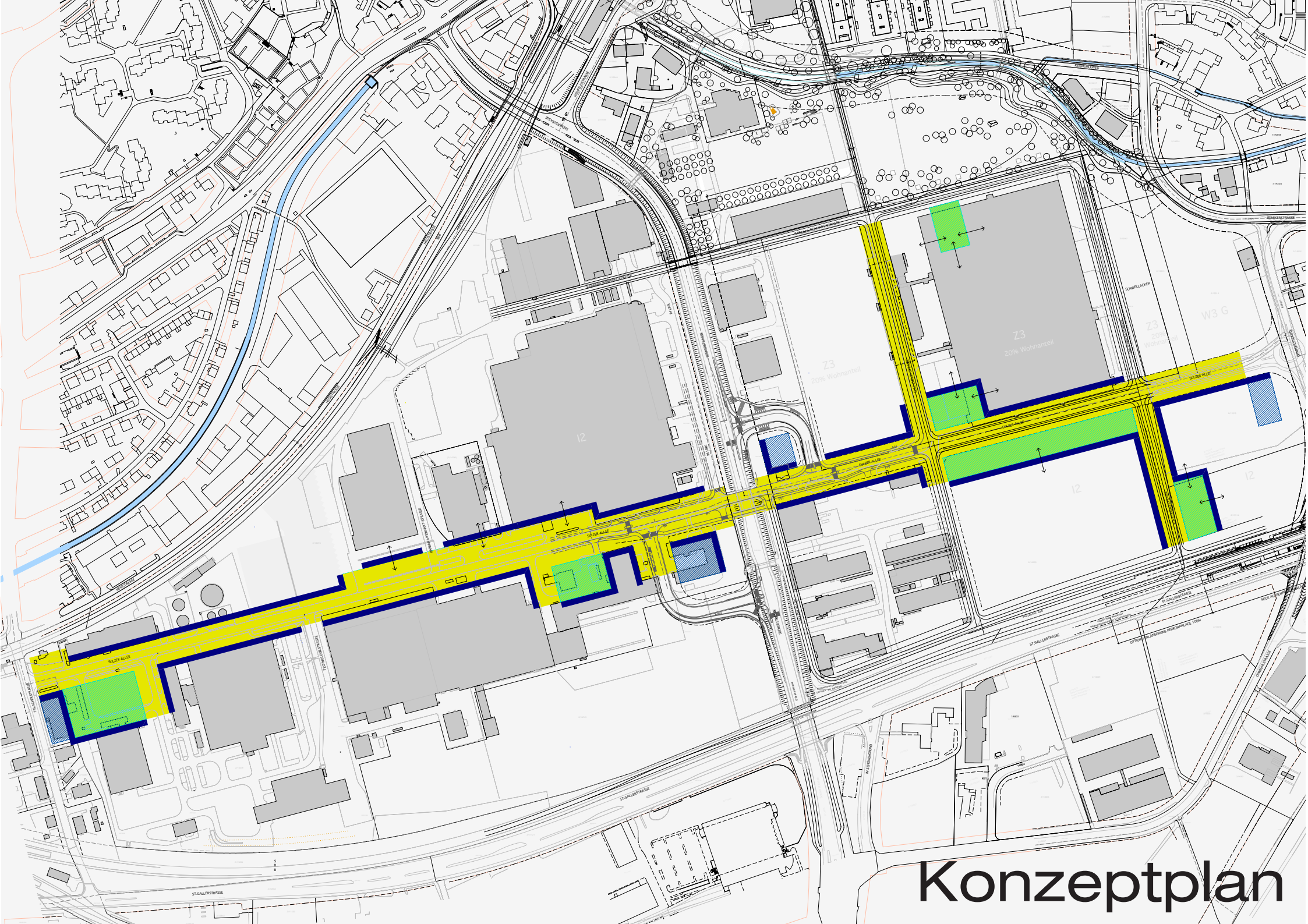


Umsetzung Konzept:

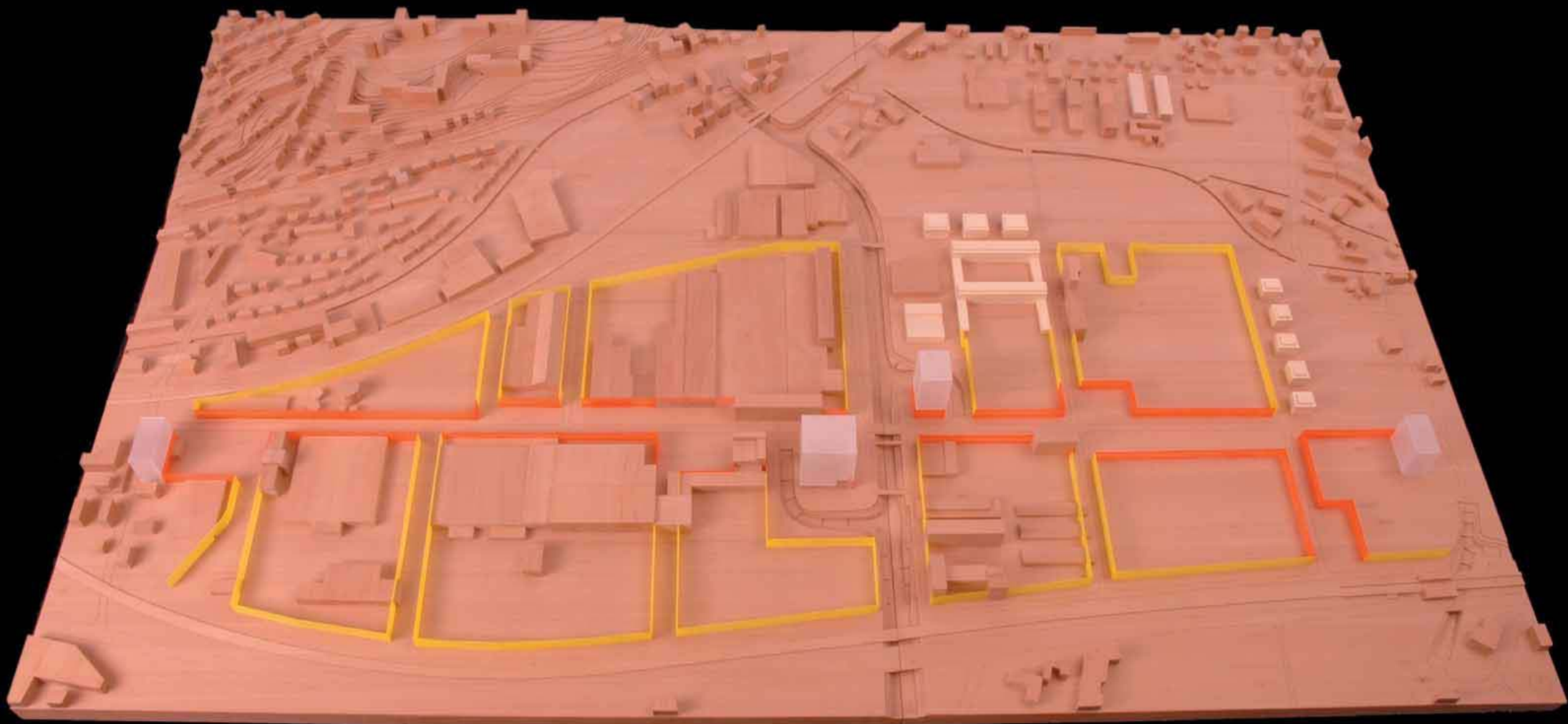
Aussenräume

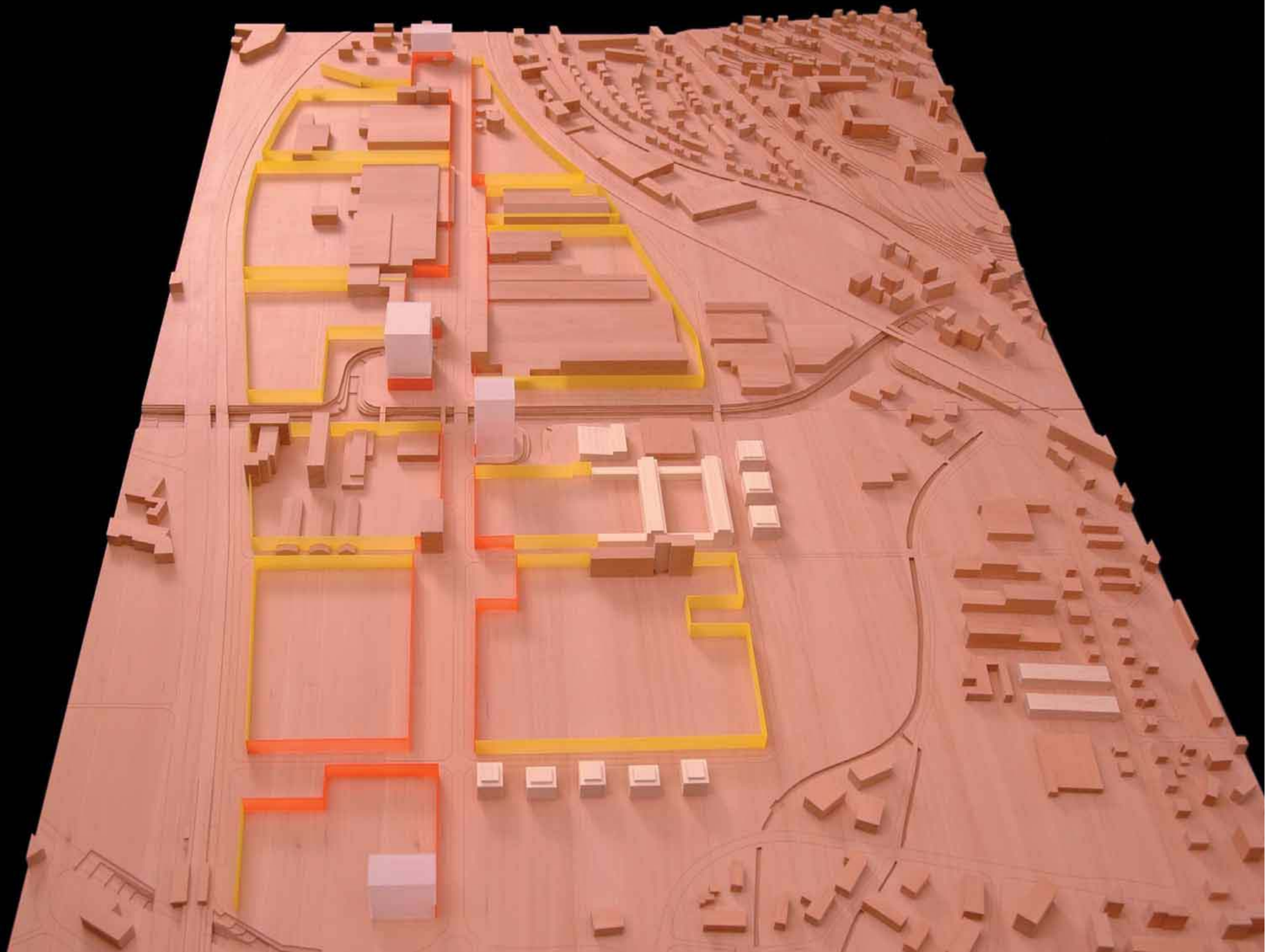
Raumdefinitionen

Nutzungsmischung

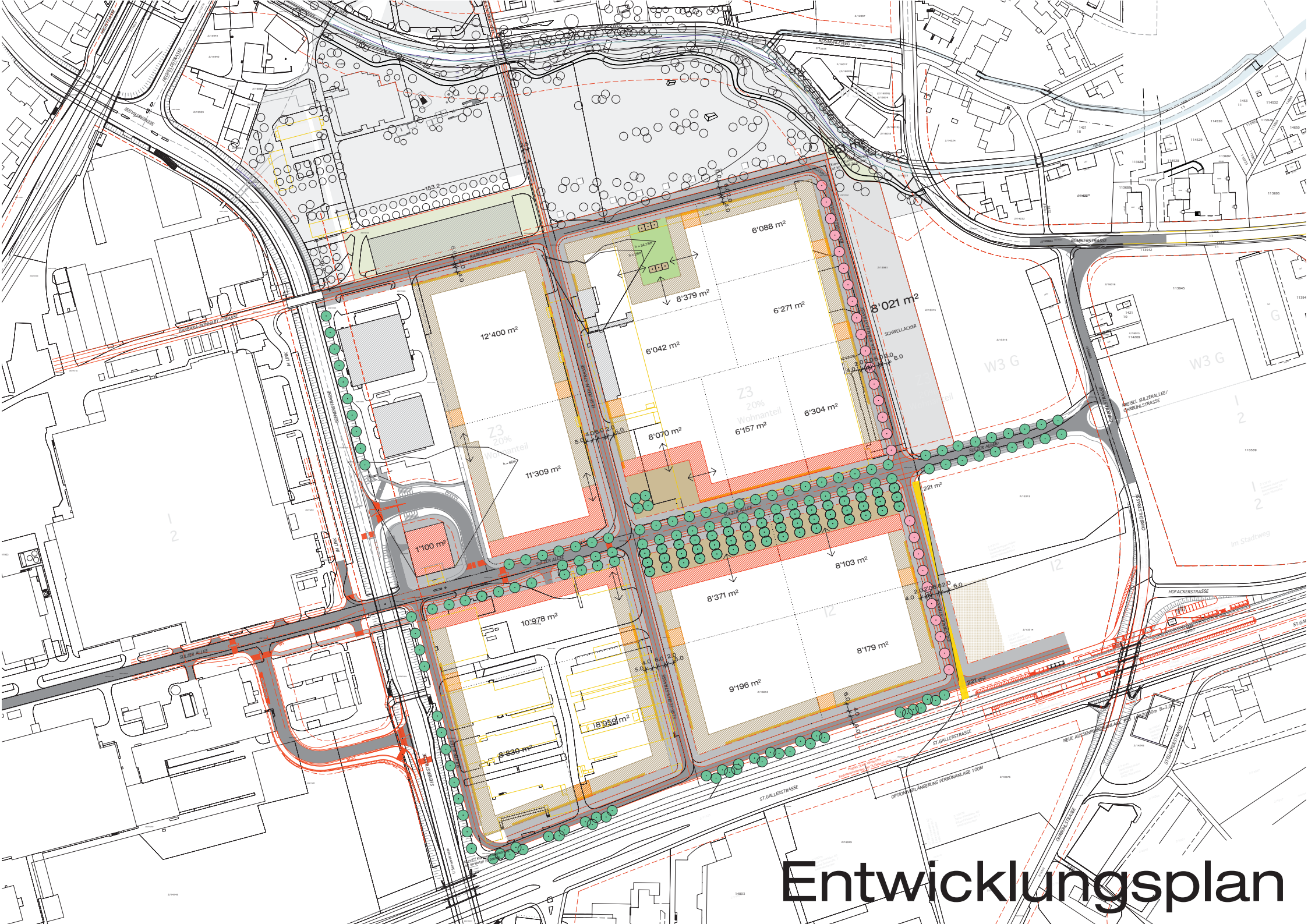


Konzeptplan

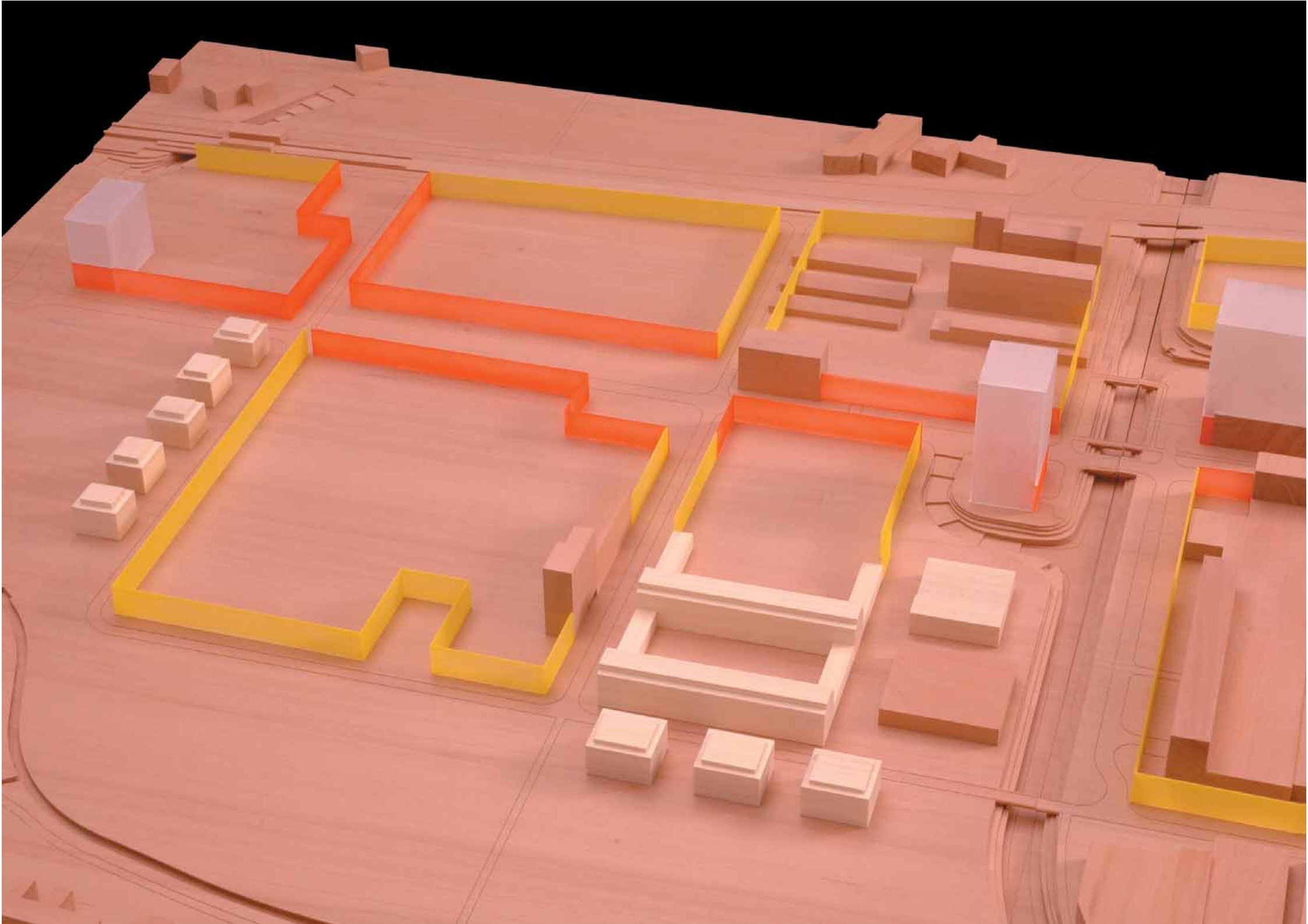


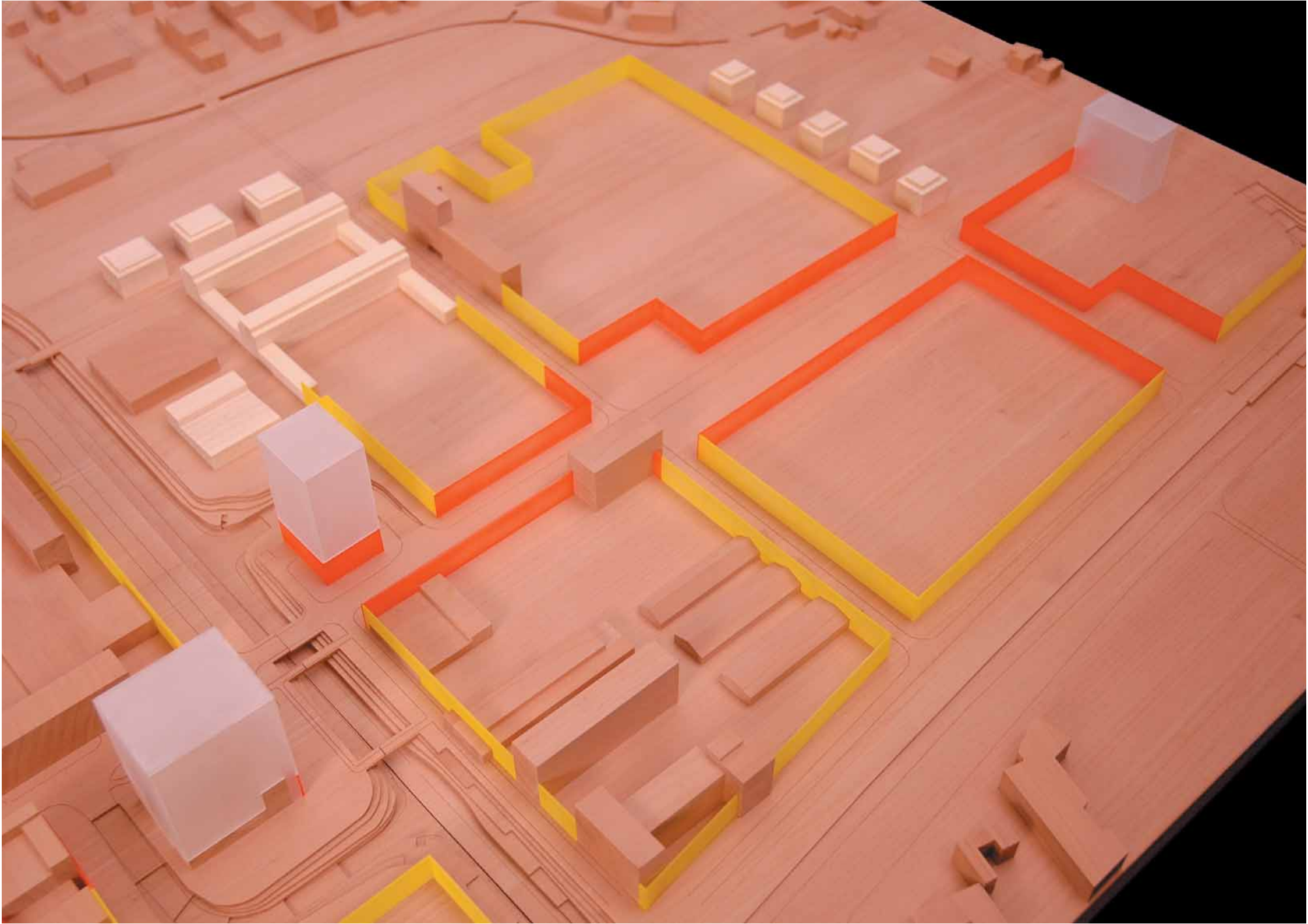


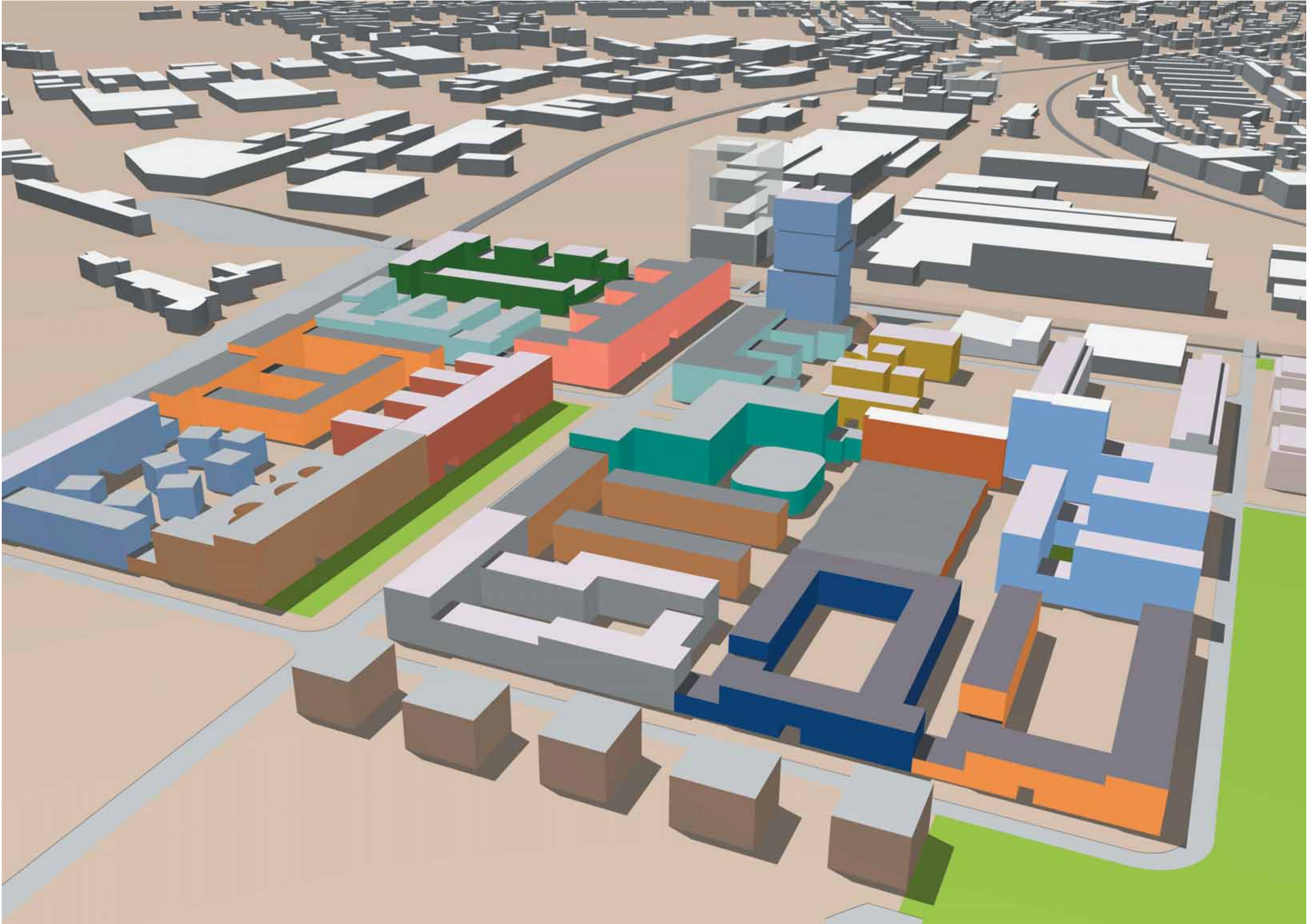


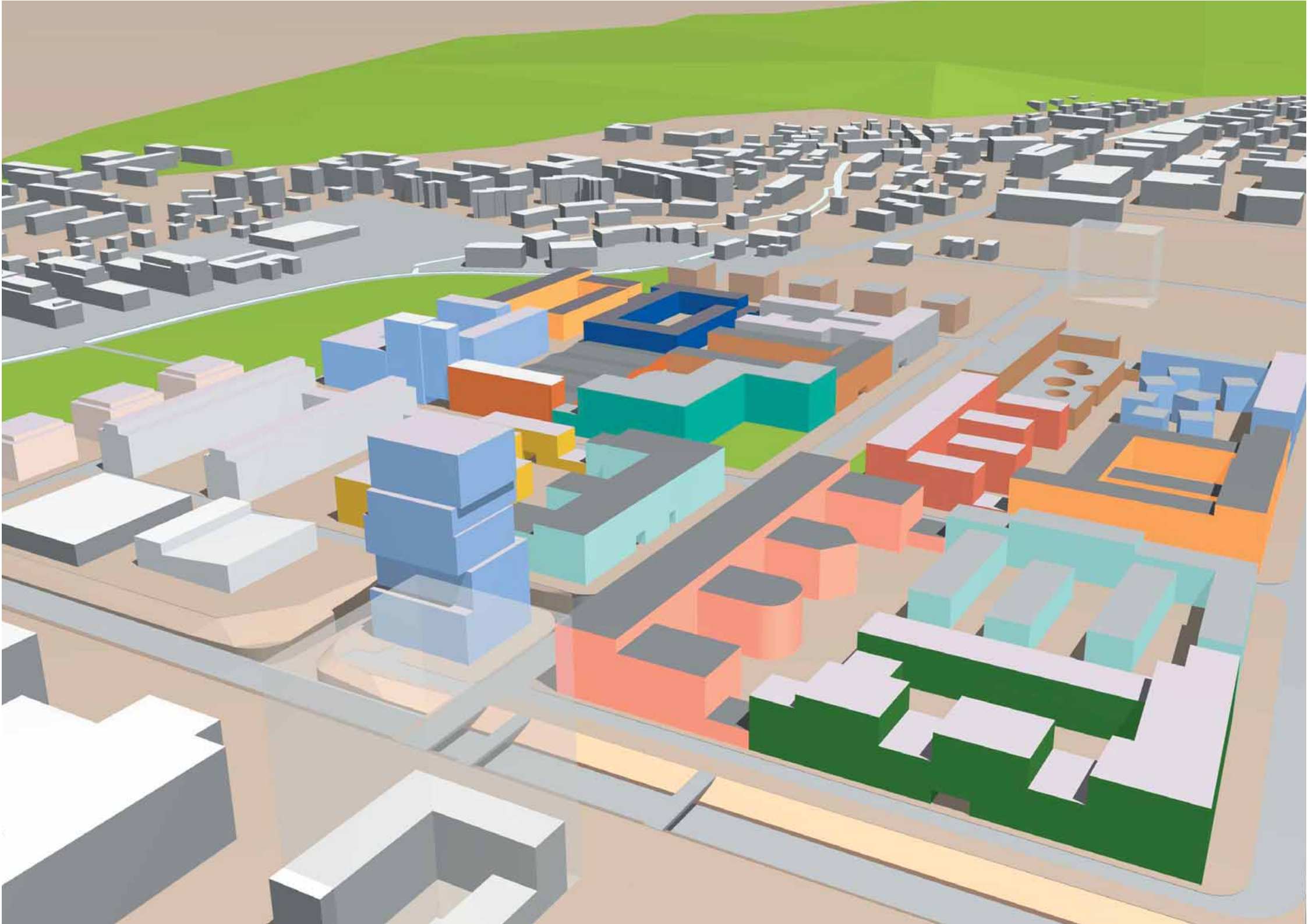


Entwicklungsplan



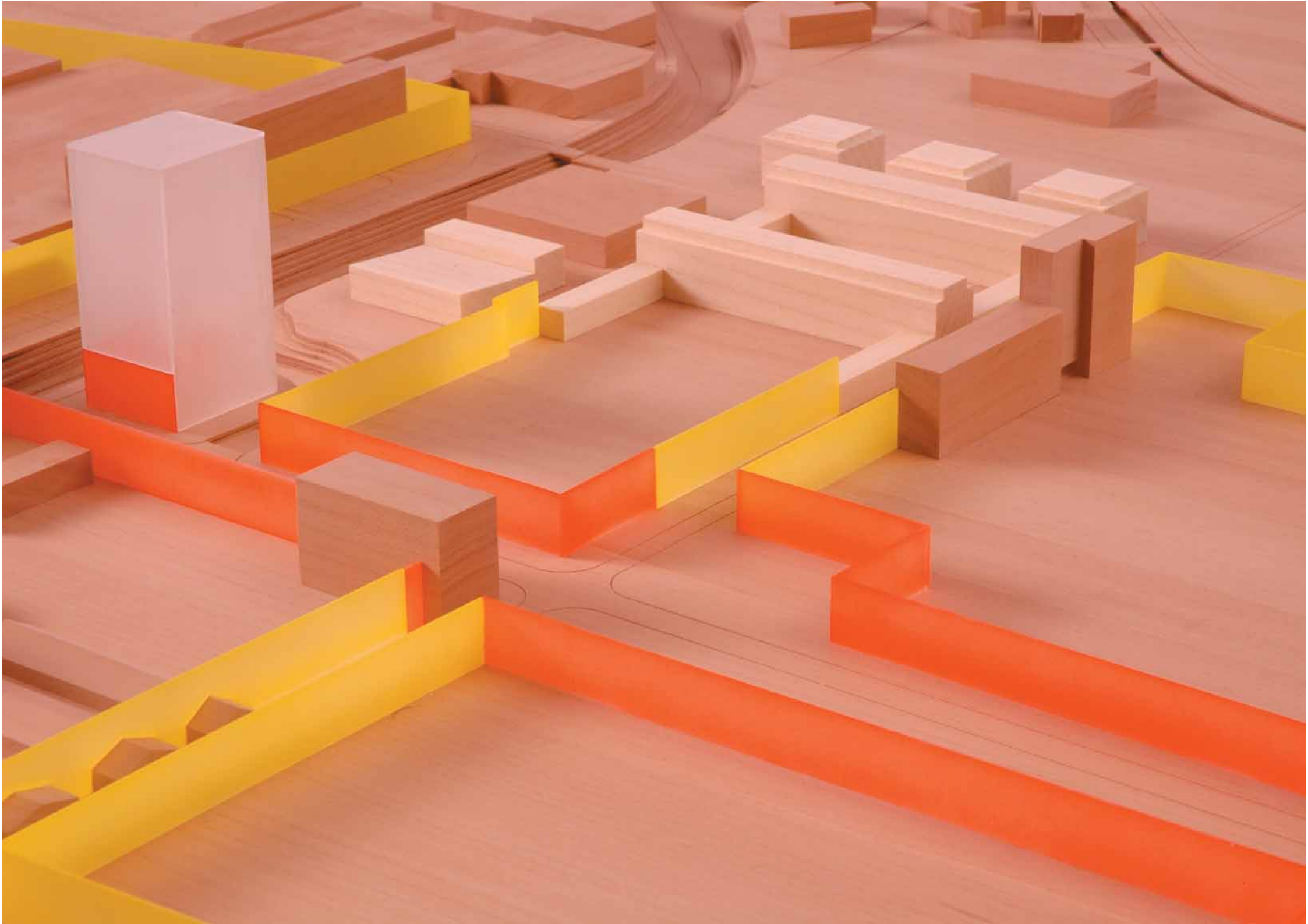








Else-Züblin-Strasse/ Sulzer-Allee





Barbara-Reinhardt-Strasse



Else-Züblin-Strasse



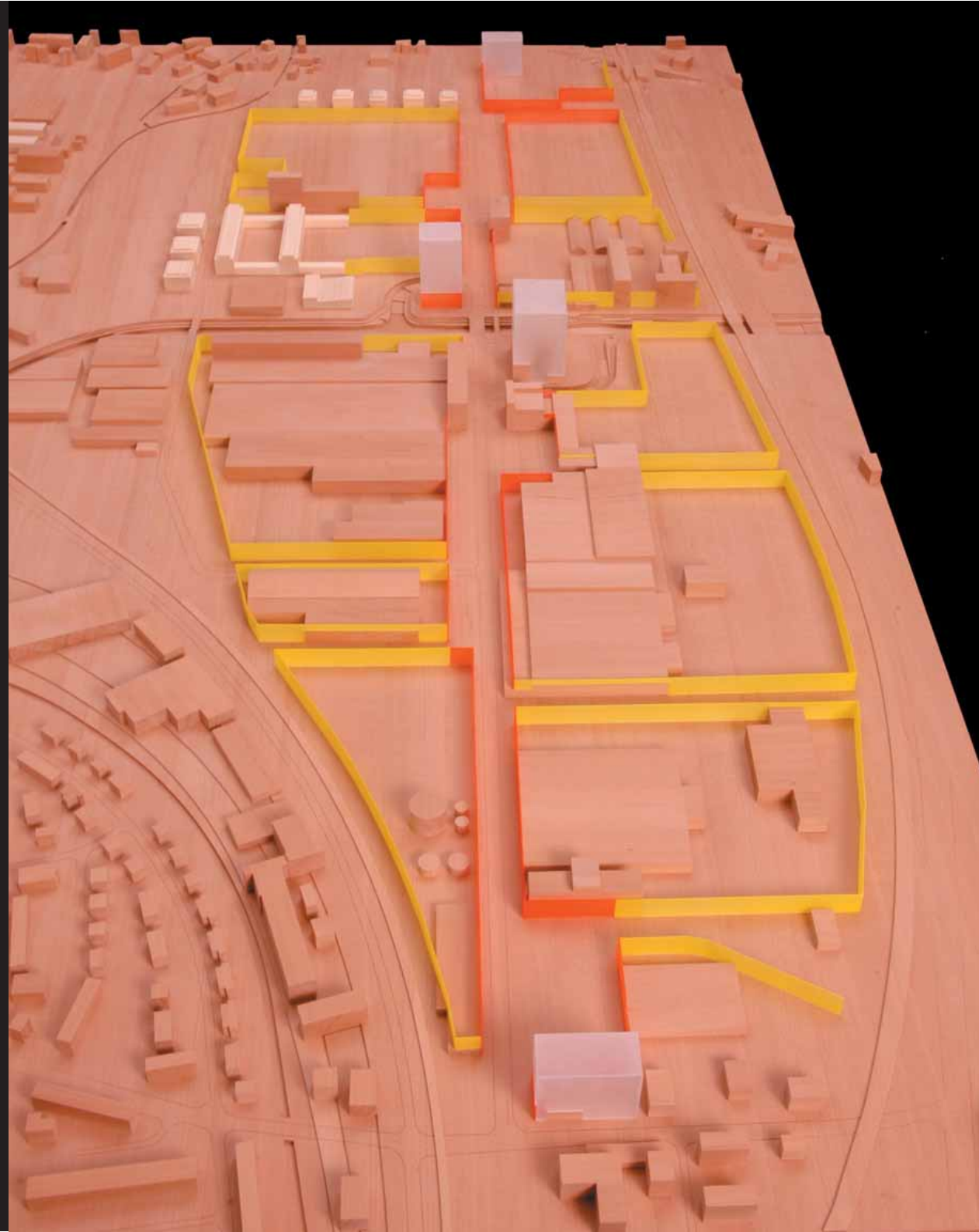
Ida-Sträuli-Strasse



Ida-Sträuli-Strasse



Sulzer-Allee





Sulzer-Allee/ Paseo



Else-Züblin-Strasse/ Gebäude 741/ 742

Umsetzung im Detail:

PBG/ BZO

Hybrid-Cluster Regeln

Weiterentwickelter Rahmenplan 2005



Kanton Zürich

700.1

Planungs- und Baugesetz (PBG)

Nachgeführt bis 1. April 2002

1000 / 3.02

Bau- und Zonenordnung

vom 3. Oktober 2000

Stadt Winterthur



Publikumsorientierte Nutzungen

Restaurants/ Bars/ Cafés/ Lunchrooms

Läden/ Kiosk

Front offices

Krippen/ Kindergarten

Kulturräume (Kino/ Theater/ Galerien)

Take away

Fitness Center, Tanzschule

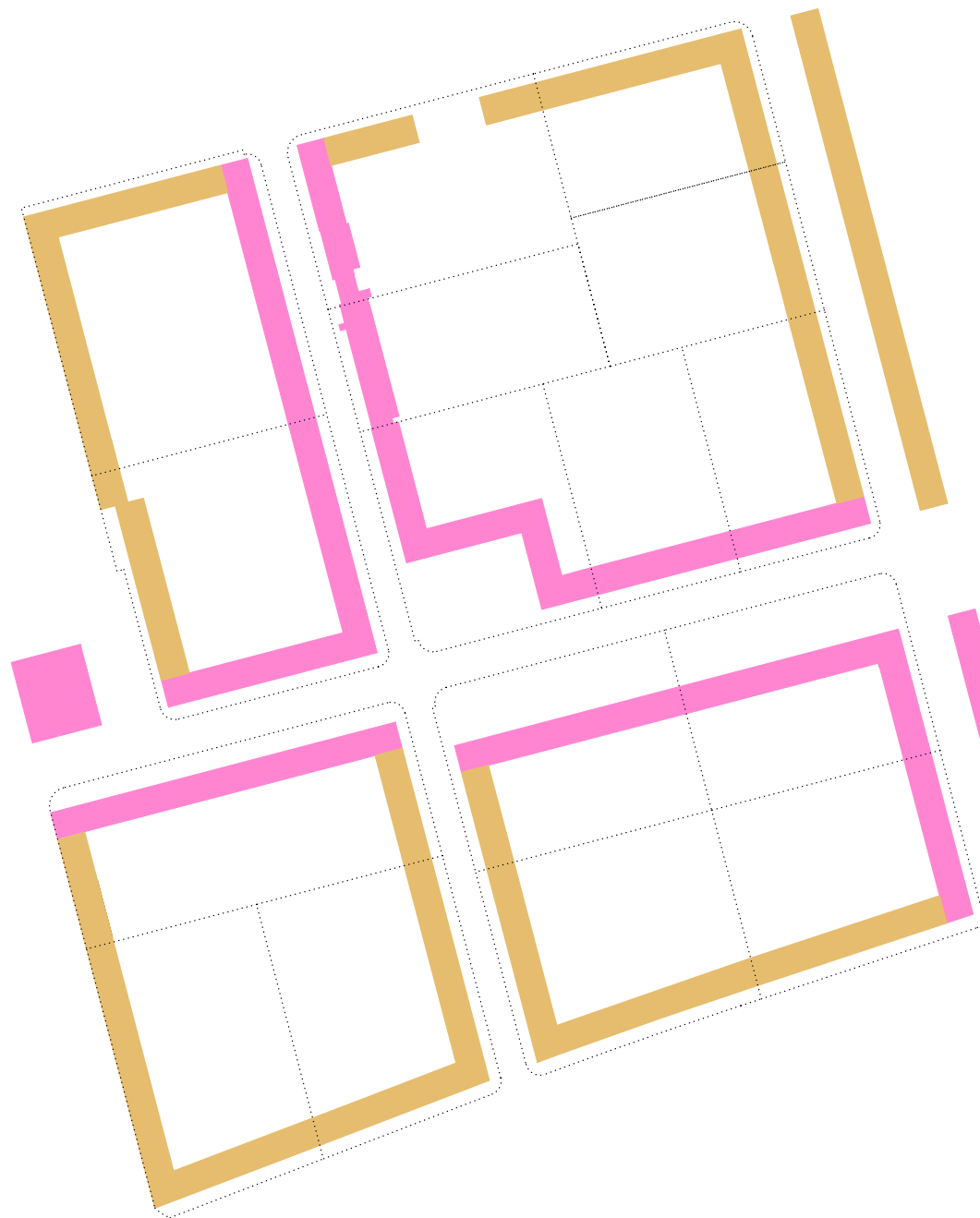
SWaschsalon/ Coiffeur

Nicht erlaubt im Erdgeschoss:

Parking (ausser Einfahrten)

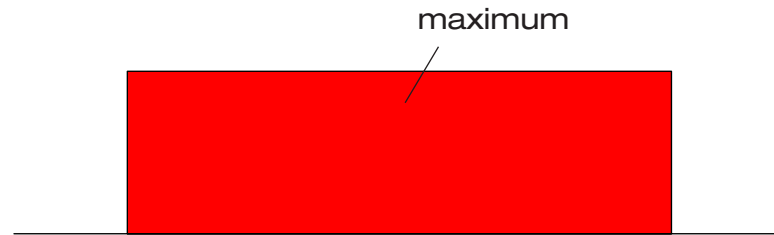
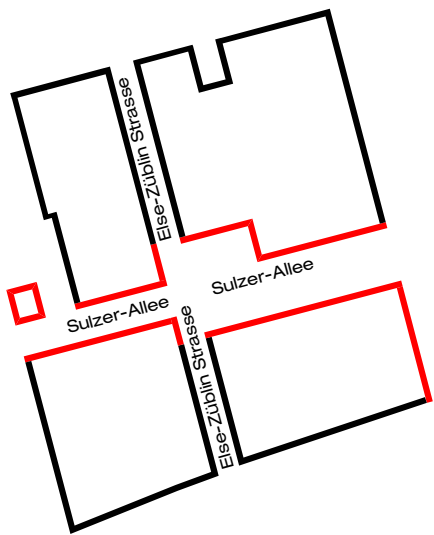
Lagerräume

Nutzungskonzept/ Hybrid



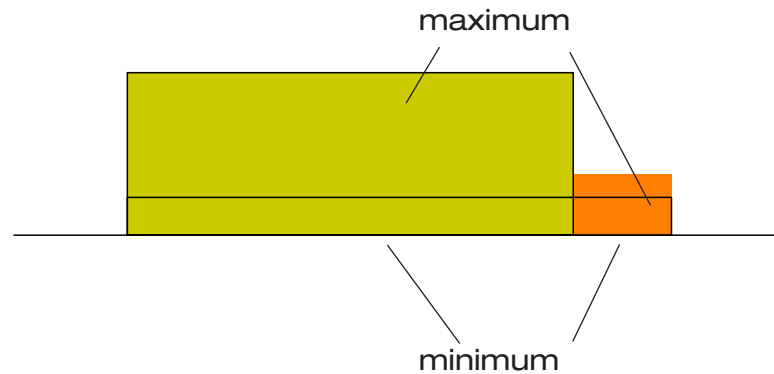
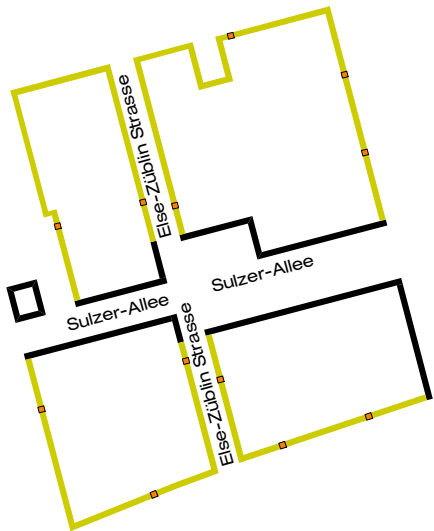
- publikumsorientierte Nutzungen möglich
- publikumsorientierte Nutzungen zwingend

Publikumsorientierte Nutzungen



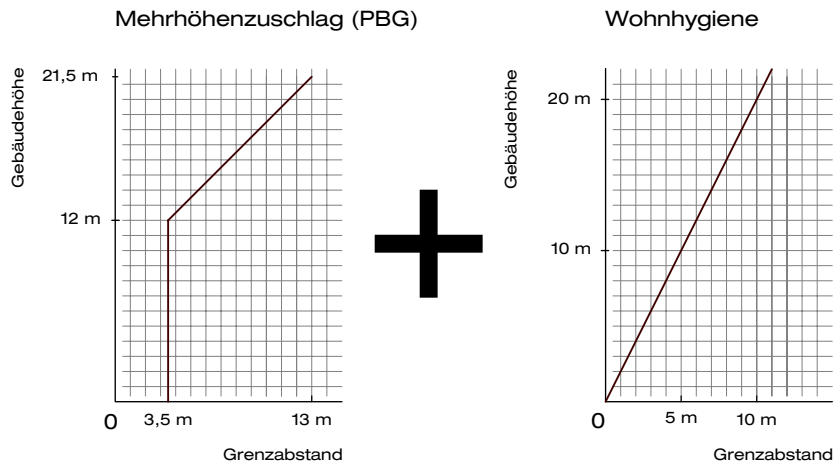
A) Maximalzonen (Rot):

- Die zonengemässe Maximalgeschosszahl (inkl. Arealbonus) **muss** realisiert werden.

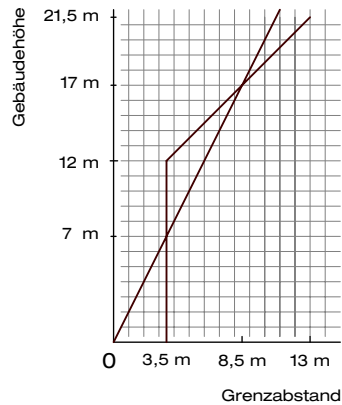


B) Basiszonen (Gelb):

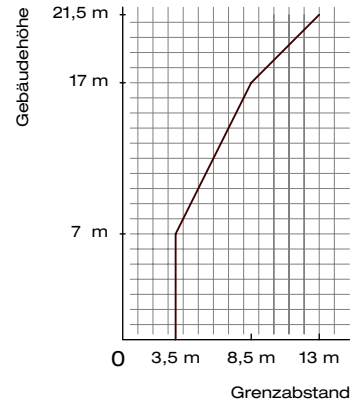
- Es müssen minimal 1,5 Geschosse gebaut werden.



+



Regel:

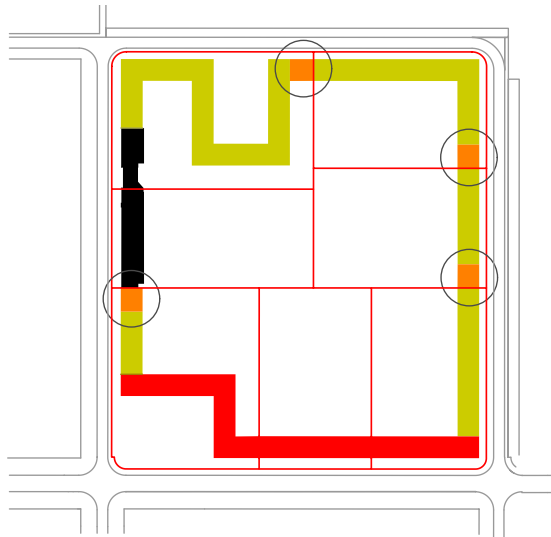


Regel Tabelle:

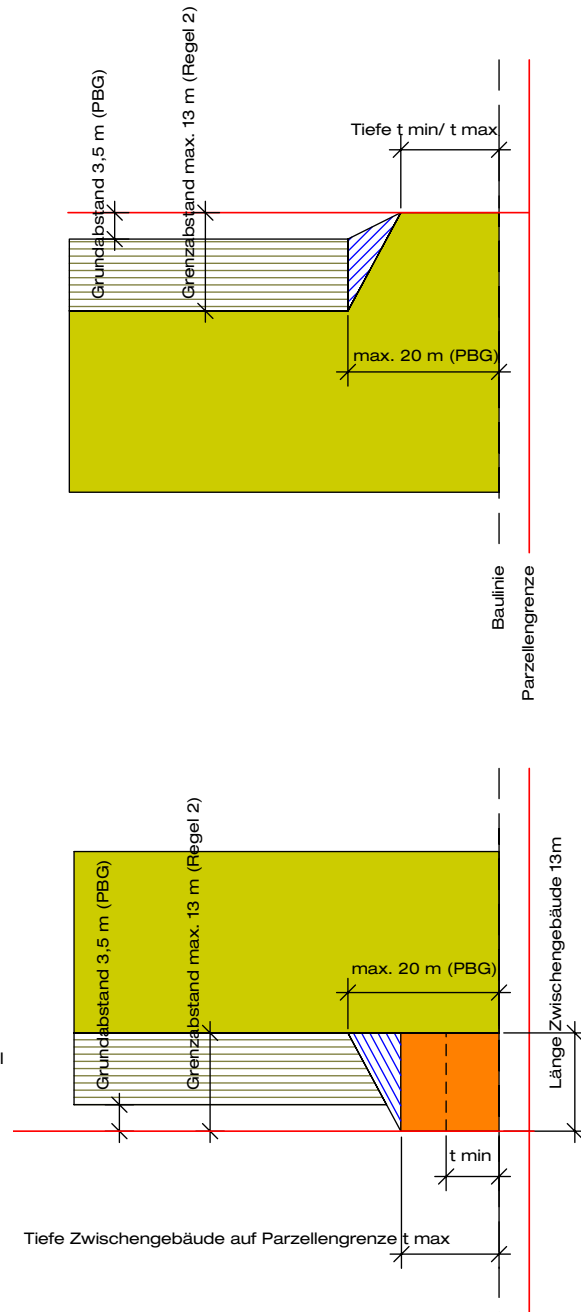
| Gebäudehöhe | Grenzabstand |
|-------------|--------------|
| 1.0 m | 3.5 m |
| 2.0 m | 3.5 m |
| 3.0 m | 3.5 m |
| 4.0 m | 3.5 m |
| 5.0 m | 3.5 m |
| 6.0 m | 3.5 m |
| 7.0 m | 3.5 m |
| 8.0 m | 4.0 m |
| 9.0 m | 4.5 m |
| 10.0 m | 5.0 m |
| 11.0 m | 5.5 m |
| 12.0 m | 6.0 m |
| 13.0 m | 6.5 m |
| 14.0 m | 7.0 m |
| 15.0 m | 7.5 m |
| 16.0 m | 8.0 m |
| 17.0 m | 8.5 m |
| 18.0 m | 9.5 m |
| 19.0 m | 10.5 m |
| 20.0 m | 11.5 m |
| 20.5 m | 12.0 m |
| 21.5 m | 12.5 m |

Der Mehrhöhenzuschlag (PBG) muss immer eingehalten werden.
 Zusätzlich muss überprüft werden, ob der Grenzabstand grösser als die halbe Gebäudehöhe ist (Wohnhygiene).
 Der grössere Abstand von beiden muss angewendet werden.

Regel 2



- Basiszonen: h max = 21,5 m
h min. 1,5 Geschosse
Bautiefe min. 7 m
- Maximalzonen: zonengemässe Maximalgeschosszahl
(inkl. Arealbonus)
- Zwischengebäude: min. 1,5 Geschosse
max. 2 Geschosse



Anschluss an Parzellengrenze ohne Zwischengebäude:

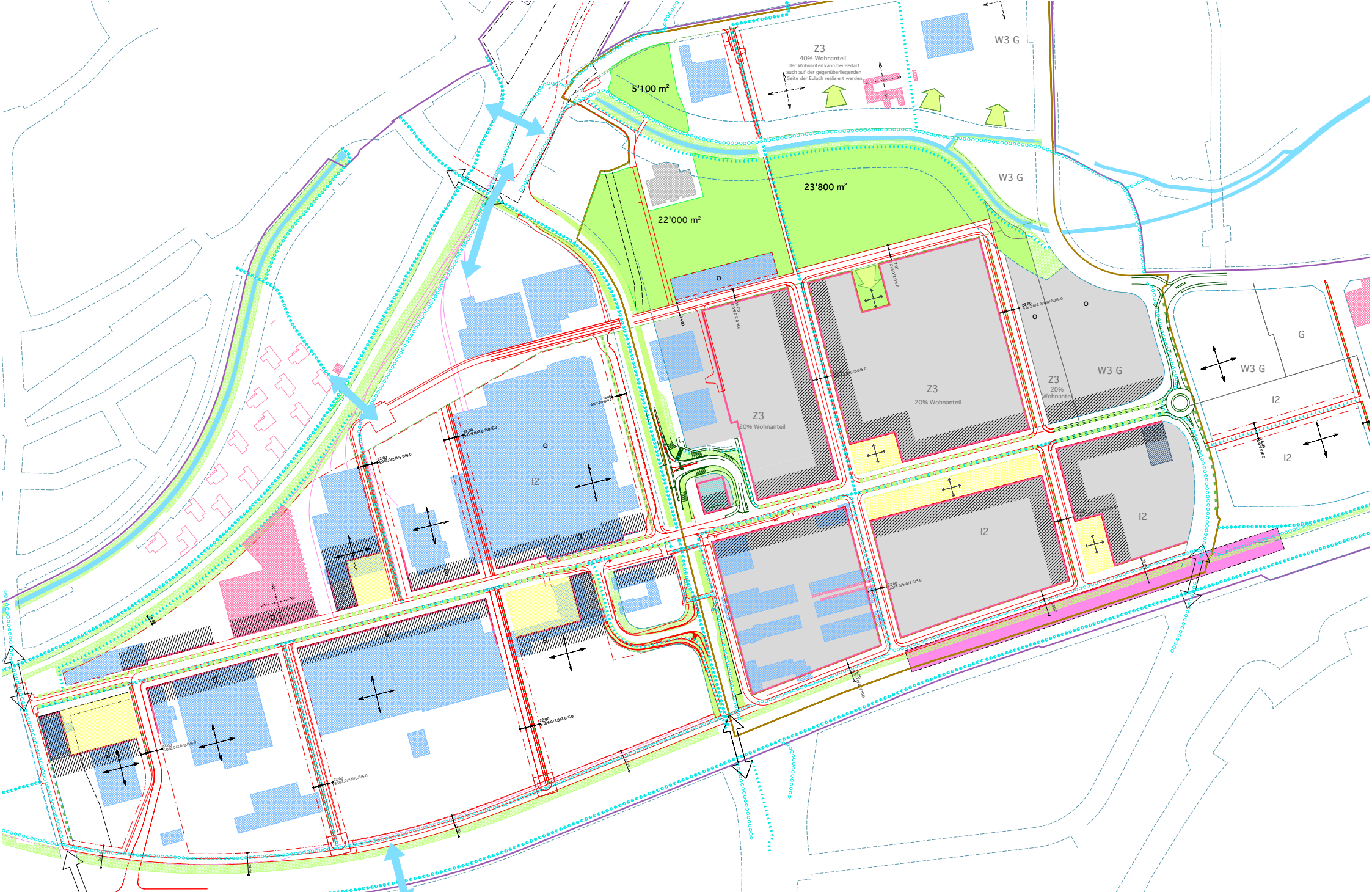
- Tiefe t_{\min} / t_{\max} auf der Parzellengrenze ($t_{\min} = 7 \text{ m} / t_{\max} = 13 \text{ m}$)
- Grundabstand 3,5 m (PBG)
- Grenzabstand = max. 13 m (Regel 2)

- Übergangsbereich Hauptgebäude
Grenzabstand und Mantellinie
 $7 \text{ m} < h < 21,5 \text{ m}$
- Grenzabstand Hauptgebäude
 $7 \text{ m} < h < 21,5 \text{ m}$

Anschluss an Parzellengrenze mit Zwischengebäude:

- Tiefe Zwischengebäude t_{\min} / t_{\max} auf der Parzellengrenze ($t_{\min} = 7 \text{ m} / t_{\max} = 13 \text{ m}$)
- Länge Zwischengebäude = 13 m (Festlegung)
- Grundabstand 3,5 m (PBG)
- Grenzabstand = max. 13 m (Regel 2)

- Grenzabstand Hauptgebäude
 $7 \text{ m} < h < 21,5 \text{ m}$
- Übergangsbereich nach Wahl:
Zwischengebäude (1,5 od. 2 Geschosse) oder
Hauptgebäude Grenzabstand und Mantellinie
 $7 \text{ m} < h < 21,5 \text{ m}$
- Zwischengebäude: min. 1,5 Geschosse
max. 2 Geschosse



Weiterentwickelter Rahmenplan 2005

Auftraggeber:**Sulzer Immobilien AG**

Walter Muhmenthaler, Martin Schmidli, Harald Thaler

Stadt Winterthur:

Helen Bisang, Ruedi Haller, Lorenz Schmid

Städtebau:**Dürig AG**

Joanna Domagalski, Jean Pierre Dürig, Arjan Harbers, Daniela Heyland, Megumi Komura
Stefan Hubatka, Simon Kempf, Isabella Pasqualini, Andreas Pfister, Jonas Stähelin

Landschaft:**Topotek 1 GmbH**

Thilo Volkert, Anna Lundquist, Sofia Peterson, Martin Rein Cano

Infrastruktur:**F. Preisig AG**

Daniel Hunziker, Christian Etter

Verkehrsplanung:

Otto Hintermeister, Team Verkehr
Matthias Lebküchner, Infrac

Baurecht:

Dr. Peter Baumberger

Marketing:

Peter Zeugin, Zeugin-Gölker

Projektentwicklung:

Alain Paratte, Allreal AG

Zwischennutzung:

Philippe Cabane
Günther Baldauf, Denksprung

Modell:

Urs Wagner
Forma 4 Modellbau

Kommunikation:

André Schneider, Popeye

Team