

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kommunale Nutzungsplanung:
Festsetzung der Umzonung Wallrüti und des öffentlichen Gestaltungsplans «Schulhaus Wallrüti»

Antrag:

1. Die Umzonung Wallrüti von der dreigeschossigen Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht W3/2.6 GP in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Gestaltungsplanpflicht OeGP wird festgesetzt.
2. Auf die Kompensation dieser Wohnzone (flächengleicher Abtausch von Zone für öffentliche Bauten Oe und Wohnzone W3/2.6) im südlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters wird verzichtet.
3. Der öffentliche Gestaltungsplan «Schulhaus Wallrüti» wird festgesetzt.
4. Der Stadtrat wird eingeladen, für den öffentlichen Gestaltungsplan und die Umzonung die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen sowie den Genehmigungsentscheid zusammen mit dem Beschluss gemäss den Ziffern 1 und 3 aufzulegen (Rekursfrist). Der Stadtrat bestimmt gestützt auf Art. 77 BZO den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Weisung:

1. Ausgangslage

Der rund 3.6 ha grosse Projektperimeter liegt am nördlichen Rand von Oberwinterthur und umfasst die Grundstücke mit den Kat.-Nrn. OB12690, OB14535, OB14536. Das Gebiet erstreckt sich von Norden nach Süden auf einer Länge von ca. 480 m. Im Süden grenzt das Schwimmbad Oberwinterthur und im Norden die Sportanlage Wallrüti an. Westlich ist das Gebiet durch die Guggenbühlstrasse begrenzt. Auf der anderen Seite der Strasse befinden sich bestehende Wohnquartiere und das Alterszentrum Oberwinterthur. Westlich des Perimeters verlaufen die Gleise der Bahnlinie Winterthur – Seuzach. Auf der anderen Seite der Gleise befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebiet. Südöstlich an den Perimeter grenzt die Bahnhaltestelle Wallrüti.

Im Norden des Areals befindet sich heute die Schulanlage Wallrüti mit einer grossen Zivilschutzanlage, im südlichen Abschnitt ist eine öffentliche Parkanlage mit einer Spielwiese und ganz im Süden stehen die Schulhausprovisorien Stofflerenweg. Der 1974 erbaute Klassen trakt des Schulhauses Wallrüti muss ersetzt werden, da sich dessen Konstruktionsart als nicht sehr langlebig erwies. Der Ersatzneubau ist so rasch als möglich auszuführen. Ein Ersatzneubau des Singsaal- und Turnhallentrakts wird ab ca. 2030 nötig.

Ursprünglich war vorgesehen, auf der Grünfläche im Norden ab 2030 eine Wohnüberbauung zu realisieren. Dieses Teilgebiet wurde im Jahr 2013 von der Zone für öffentliche Bauten Oe in eine dreigeschossige Wohnzone W3/2.6 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Auf diese Weise wurde damals die Einzonung Schulhaus Zinzikon (Umzonung von W3/2.6 in Oe) flächengleich «kompensiert» (GGR-Nr. 2012-077 vom 10. Dezember 2012).

Mit einer Gestaltung der Aussenanlage soll neben der Schaffung von attraktiven Spiel- und Bewegungsflächen auch der Freiraum gestärkt werden, der die Sportanlage bzw. den Siedlungsrand im Norden mit dem dicht bebauten Zentrum im Süden verbindet.

Um diese Ziele zu erreichen, wurde im Jahr 2016 ein Wettbewerb für den Neubau der Schulhausanlage sowie einer zukünftigen Wohnüberbauung und Freiraumentwicklung über das ganze Areal durchgeführt. Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht muss ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Das Siegerprojekt aus dem Wettbewerb von Schneider Studer Primas Architekten und Kolb Landschaftsarchitekten dient als entsprechende Grundlage.

Es besteht eine gewisse Dringlichkeit, weil ohne rechtsgültigen Gestaltungsplan für den Neubau des Klassentrakts keine Baubewilligung erteilt und somit kein Ersatz für das abbruchreife Schulhaus bereitgestellt werden kann. Der Gestaltungsplan und der Antrag für den Baukredit des Klassentrakts sollen gemeinsam im Grossen Gemeinderat beraten werden.

2. Umzonung

Gemäss Zonenplan der Stadt Winterthur liegt das Gebiet zu einem grossen Teil in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe). Der nördliche Teil ist der dreigeschossigen Wohnzone (W3, Baumassenziffer 2.6 / 3 Geschosse) mit Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Über das gesamte Areal besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

In der Machbarkeitsstudie zum Ersatzneubau für das Schulhaus Wallrüti zeigte sich, dass die Schulanlage im Norden des Areals kompakter und somit auch betrieblich günstiger angeordnet werden kann. Zudem ist die Nähe zur S-Bahnstation Wallrüti für den Schulbetrieb nicht zwingend, da die Schüler nicht mit dem ÖV anreisen.

Für eine Wohnüberbauung wäre die Nähe zur S-Bahnstation hingegen ein Vorteil. Aus diesen Überlegungen sollte ursprünglich ein flächengleicher Abtausch zwischen Wohnzone (im Norden) und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (im Süden) erfolgen. Es handelt sich um eine Fläche von 12 660 m². Aufgrund einer Einwendung im Rahmen der öffentlichen Auflage (siehe Ziffer 7) gingen die beteiligten städtischen Stellen «nochmals über die Bücher» und kamen zum Schluss, dass auf diese flächengleiche Umzonung verzichtet werden soll. Mit der Beibehaltung der Zone für öffentliche Bauten soll der künftige Bedarf an Flächen für öffentliche Nutzungen im Gebiet Oberwinterthur/Zinzikon sichergestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung auch künftig weiter wachsen wird und eine Langfristsicherung der angesprochenen Flächen notwendig ist.

Für das künftige Schulhaus im Norden ist zwingend eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten erforderlich.

3. Öffentlicher Gestaltungsplan

Der Geltungsbereich umfasst die gesamten Grundstücke Kat. Nrn. OB12690, OB14535 und OB14536 mit einer Arealfläche von insgesamt rund 36 000 m².

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan sollen im Wesentlichen eine städtebaulich hochwertige Gestaltung des Areals und eine zweckmässige Ordnung der öffentlichen Nutzung sowie die etappierte Entwicklung des Areals gesichert werden. Ein weiterer Zweck des Gestaltungsplans ist die Schaffung eines attraktiven Grünraums in Form eines von Norden bis Süden durchgehendes Parkbands.

Etappierung

Die Entwicklung des Areals soll in Etappen erfolgen:

In der ersten Etappe wird der neue Klassentrakt erstellt und der Altbau zurückgebaut. Die übrigen Gebäude (Singsaal, Turnhalle und Kindergarten) und Anlagen (Zivilschutzanlage und Parkplätze) bleiben bestehen. Die frei werdende Fläche beim heutigen Standort des Schulhauses wird als Freiraum gestaltet. Die Spielwiese wird in den Süden des Areals verlegt.

In der zweiten Etappe werden Turnhalle und Singsaal abgebrochen und neu gebaut. Das Parkband entlang der Guggenbühlstrasse wird bis zum Kindergarten realisiert. Die Parkplätze werden in eine Tiefgarage verlegt oder im Parkband gestalterisch integriert.

In einer dritten Etappe wird die Teilfläche im Süden entwickelt. Sie dient der längerfristigen Flächensicherung für künftige Nutzungen im öffentlichen Interesse. Zwischennutzungen sind möglich, jedoch zwingend auf die Etappierung gemäss Gestaltungsplan abzustimmen.

Nutzungen

Im Baubereich A und Entwicklungsbereich kann sich die Schule inklusive der zugehörigen Aussenräume weiterentwickeln. Wie in Zonen für öffentliche Bauten üblich, wird auf weitergehende Vorschriften weitgehend verzichtet. Es wird eine maximale Höhenkote festgelegt. Als übergeordnete Regelung wird das Parkband entlang der Guggenbühlstrasse gesichert. Eine qualitativ hochwertige Parkierung für Autos und Velos bleibt im Parkband erlaubt. Übergangsbereiche zu den Schulbauten (A2 und B2) ermöglichen Laubenerschliessungen, wie sie im Projekt für den Neubau des Klassentrakts vorgesehen sind. Für die bestehenden Bauten (Singsaal, Turnhalle, Zivilschutzanlage, Kindergarten, Provisorium Stofflerenweg) gilt die Bestandesgarantie, die auch untergeordnete Anpassungen erlaubt.

Der Entwicklungsbereich C dient der längerfristigen Flächensicherung für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Es wird eine maximale Höhenkote festgelegt. Diese orientiert sich an den Überbauungen westlich der Guggenbühlstrasse. Aufgrund des langfristigen Realisierungshorizonts wird für diesen Bereich auf eine weiterführende Regelung verzichtet, um den Spielraum einer zukünftigen Bebauung / Nutzung nicht unnötig einzuengen. Mit der Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens bleibt die Qualität gesichert.

4. Verkehr

Die an den Gestaltungsplanperimeter angrenzende Guggenbühlstrasse ist in einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Zone. Das Gebiet liegt gemäss Einstufung der Stadt Winterthur in der ÖV-Gütekategorie B. Neben der unmittelbar angrenzenden S-Bahnhaltestelle Wallrüti befinden sich die Bushaltestellen Zinzikon, Obstgarten und Oberwinterthur entlang der nahen Stadlerstrasse. Das Gebiet wird von der Guggenbühlstrasse her erschlossen. Für die Parkplatzberechnung im Baubewilligungsverfahren wird die bei der Realisierung aktuelle Verordnung der Stadt Winterthur angewendet. Dasselbe gilt für die Veloparkierung, bei der aufgrund des grossen Auslegungsspielraums eine Mindestanzahl vorgegeben wird.

5. Minergie P[®], SIA-Energieeffizienzpfad 2040

Gemäss SRB vom 26. Februar 2014 sind für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne Minergie P[®], der SIA-Energieeffizienzpfad 2040 oder vergleichbare Standards vorgeschrieben. Diese Vorgabe wurde in die Bestimmungen des Gestaltungsplans (Art. 21) übernommen.

6. Weitere umweltrelevante Themen

Das Gebiet grenzt im Westen an die Bahnlinie. Es besteht ein rechtsgültiger Richtplaneintrag für den Ausbau dieser Linie auf Doppelspur. Die entsprechende Interessenlinie der SBB wird berücksichtigt. Die lärm- und strahlungstechnisch bedingten Abstände zur Bahn und der Übertragungsleitung werden berücksichtigt.

7. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Datum vom 4. April 2018 vorgeprüft. Die Genehmigung wurde mit einzelnen (untergeordneten) Auflagen in Aussicht gestellt.

Die öffentliche Auflage für den privaten Gestaltungsplan und die Umzonung Wallrüti erfolgte vom 11. Dezember 2017 bis 8. Februar 2018. Während dieser Frist ist eine Einwendung eingegangen.

Darin wird beantragt, den Arealteil C, zwischen dem bestehenden Kindergarten Wallrüti und dem bestehenden Stofflerenweg, nicht in eine Wohnzone umzuzonen, sondern diesen Arealteil in der Zone für öffentliche Bauten zu belassen. Auf einen flächengleichen Abtausch von Wohnnutzung gegen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sei zu verzichten. Auf dem Arealteil im Süden soll «unter maximaler Ausnützung aller möglichen Synergien mit dem bestehenden Schwimmbad Oberwinterthur, ein Hallenbad (für die gemeinsame Nutzung als Schulschwimmbad und für die Öffentlichkeit inkl. Nationale Wettkämpfe) erstellt werden.»

Die Einwendung wird insofern berücksichtigt, als auf eine Umzonung in die Wohnzone W3/2.6 verzichtet wird. Die künftige öffentliche Nutzung des Arealteils Süd wird jedoch nicht näher definiert. Es handelt sich um eine längerfristige strategische Reserve, welche angesichts der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Winterthur benötigt wird.

Von Seiten Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde bestätigt, dass der Verzicht auf einen flächengleichen Abtausch von der Zone für öffentliche Bauten und der Wohnzone bzw. der Verzicht auf die entsprechende Umzonung keine Wiederholung der öffentlichen Auflage zur Folge hat. Die Zonierung wird belassen wie sie ist. An der bestehenden, rechtsgültigen Situation ändert sich nichts.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

- Öffentlicher Gestaltungsplan «Schulhaus Wallrüti» vom 8. Juni 2018
 - Situationsplan
 - Vorschriften
 - Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Umzonung Wallrüti
 - Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 20. Juli 2018
 - Umzonung Schulhaus Wallrüti, Festsetzungsdokument 1:2'500 vom 20. Juli 2018

Stadt Winterthur

Öffentlicher Gestaltungsplan Schulhaus Wallrüti

Vorschriften

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt

Datum:

Präsident/-in

Ratsschreiber/-in

Von der Baudirektion genehmigt

Für die Baudirektion

BDV-Nr.



planen • projektieren • beraten

Dokument Nr. 13.04.1.14 - 02

Datum: 08.06.2018

Verfasst: GIm

Geprüft: Le

Format: A4

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Bebauung und Nutzweise	3
3	Freiraum und Umgebungsgestaltung	5
4	Erschliessung und Etappierung	6
5	Umwelt	7
6	Schlussbestimmungen	7

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

1. Der Gestaltungsplan Schulhaus Wallrüti bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):
 - Die Schaffung eines attraktiven Grünraums und einer öffentlichen Durchwegung
 - Die Sicherung einer städtebaulich hochwertigen Gestaltung des Areals
 - Eine etappenweise Entwicklung des Areals

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

1. Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen.
2. Der Planungsbericht, das Richtprojekt und die Volumenstudie (Schneider Studer Primas Architekten, Zürich und Kolb Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich vom 15. Juli 2016) veranschaulichen die Zielsetzung, Machbarkeit und Zweckmässigkeit des Gestaltungsplans.

Art. 3 Ergänzendes Recht

1. Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt ist, gelten jeweils die Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.
2. Im Gestaltungsplan werden die harmonisierten Baubegriffe des PBG in der Fassung vom 01.03.2017 (Publikationsdatum) verwendet.

Art. 4 Perimeter

1. Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke mit den Kat.-Nrn. OB/12690, OB/14535 und OB/14536
2. Der Perimeter ist im Situationsplan ausgewiesen.

2 Bebauung und Nutzweise

Art. 5 Baufeld und Entwicklungsbereiche

1. Oberirdische Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder und Entwicklungsbereichen erstellt werden.
2. Die Interessenslinie der SBB sichert den Raum für den Ausbau des Gleises. Solange die Interessenslinie besteht, dürfen zwischen dieser Linie und der Grundstücksgrenze keine dauerhaften Bauten und Anlagen erstellt werden. Unter sichernden Nebenbestimmungen sind Kleinbauten gemäss § 273 PBG erlaubt.
3. Gebäude mit einer höheren Gesamthöhe als der unterste Hochspannungsleiter haben die Einhaltung der Abstandsregelung gemäss Art. 38 der Leitungsverordnung (LeV) projektspezifisch nachzuweisen.

Art. 6 Baufeld A

1. Innerhalb des Baufelds A sind öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.
2. Die beheizten Räume sind im Baufeld A1 anzuordnen.
3. Im Baufeld A2 sind nicht geschlossene Hauptgebäudeteile wie aussenliegende Erschliessungsflächen, Lauben, Vordächer etc. zulässig. Diese sind sorgfältig auf das Gestaltungskonzept des Parks abzustimmen.

Art. 7 Entwicklungsbereich B

1. Im Entwicklungsbereich B sind öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.
2. Innerhalb des Entwicklungsbereichs B1 ist ein Allwetterplatz gemäss den aktuellen Empfehlungen für Schulhausanlagen der kantonalen Bildungsdirektion zu erhalten oder neu zu erstellen.
3. Im Entwicklungsbereich B2 dürfen nur offene Hauptgebäudeteile wie Erschliessungsflächen, Vordächer, Lauben und dergleichen erstellt werden. Diese sind sorgfältig auf das Gestaltungskonzept des Parks abzustimmen.
4. Temporäre Bauten für das Aufrechterhalten des Schulbetriebs sind im gesamten Entwicklungsbereich B und in angrenzenden Parkbandbereich gestattet. Diese Erlaubnis ist befristet, bis der Ersatzneubau des Turnhallen- und Singsaaltrakts in Betrieb genommen wird.

Art. 8 Entwicklungsbereich C

1. Der Entwicklungsbereich C dient der langfristigen Reserve für öffentlichen Nutzungen. Bauten und Anlagen haben sich zwischen Parkband und Bahnhofstestelle städtebaulich besonders gut in die Gesamtkonzeption zu integrieren.
2. Temporäre Bauten für das Aufrechterhalten des Schulbetriebs sind im gesamten Entwicklungsbereich C und in angrenzenden Parkbandbereich gestattet. Diese Erlaubnis ist befristet, bis der Ersatzneubau des Turnhallen- und Singsaaltrakts in Betrieb genommen wird.

Art. 9 Hochwertige Einordnung und Gestaltung

1. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität und besonders guten Gestaltung nach § 71 PBG ist für die Erstellung von Hauptgebäuden in den Entwicklungsbereichen B und C ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen.
2. Im Konkurrenzverfahren sind mindestens Aussagen zu Städtebau, Freiraumgestaltung (Umsetzung des Parkbands gemäss Art. 11 und 20) und Erschliessung (Parkierung, Lage der Zufahrten) zu erarbeiten.

Art. 10 Gesamthöhe

1. Die maximal zulässigen Höhenkoten der Gebäude betragen:
 - Baufeld A: 477 m ü. M.
 - Entwicklungsbereich B: 482 m ü. M.
 - Entwicklungsbereich C: 482 m ü. M.
2. Technische Aufbauten und Ausrüstungen wie Kamine, Antennen, Abluftrohre, Liftaufbauten und dergleichen müssen sich architektonisch gut integrieren. Die technischen Ausrüstungen dürfen eine Höhe von 2.5 m nicht überschreiten und max. ein Drittel der

Gebäudegrundfläche betragen. Sie sind allseits um ihre Höhe von der Fassade abzurücken. Diese Einschränkungen gelten nicht für Photovoltaikanlagen.

3 Freiraum und Umgebungsgestaltung

Art. 11 Parkband

1. Entlang der Guggenbühlstrasse ist ein durchgehendes Parkband zu realisieren, welches eine besonders gute Aufenthalts- und gestalterische Qualität aufzuweisen hat. Das Parkband ist als vielfältiger sowie öffentlich zugänglicher und nutzbarer Freiraum von der Wallrütistrasse im Norden bis zum Freibad im Süden zu gestalten.
2. Das Parkband dient als Spiel- und Aufenthaltsraum sowie als Flanierzone.
3. Das Parkband ist mehrheitlich zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen. Bestehende Hartplätze beim heutigen Pausenplatz und über der Zivilschutzanlage müssen in die Gestaltung des Parkbandes integriert werden.
4. Autoabstellplätze in untergeordnetem Umfang und Veloabstellplätze sind zulässig. Diese müssen sich gestalterisch besonders gut in die Gesamtkonzeption des Parks integrieren.
5. Unterirdische Bauten müssen über eine Erdüberdeckung von mind. 1.5 m Höhe verfügen, um eine parkähnliche Gestaltung, an geeigneten Orten auch mit hochstämmigen Bäumen, zu ermöglichen.

Art. 12 Terraingestaltung

1. Es ist ein kontinuierlicher Verlauf des gestalteten Terrains zwischen der Guggenbühlstrasse, dem Parkband und den Hauszugängen zu gewährleisten.

Art. 13 Platz

1. Der im Situationsplan symbolisch bezeichnete Platz dient als Auftakt zum Gestaltungsplangebiet und hat eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.
2. Mit dem Platz soll ein offener, durchlässiger Zugang zur Bahnstation Wallrütli gewährleistet werden.

Art. 14 Spielwiese

1. Eine Spielwiese gemäss den aktuellen Empfehlungen für Schulhausanlagen der kantonalen Bildungsdirektion ist je nach Etappe innerhalb der Entwicklungsbereiche B1 oder C zu erstellen.

Art. 15 Dachbegrünung

1. Flachdächer sind extensiv mit einheimischem, regionaltypischem Saatgut zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dienen.

4 Erschliessung und Etappierung

Art. 16 Zufahrt

1. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Guggenbühlstrasse. Pro Baufeld und Entwicklungsbereich ist maximal eine Zufahrt zulässig. Die Lage der Zufahrten kann von den Symbolen im Situationsplan abweichen.

Art. 17 Autoabstellplätze

1. Der massgebliche Bedarf für Personenwagen-Parkplätze sowie der Bedarf für Motorradabstellplätze richten sich für jedes Bauvorhaben auf dem Areal nach der zum Zeitpunkt der Baubewilligung massgebenden gesetzlichen Grundlage (Parkplatzverordnung bzw. Dienstanweisung).
2. Kunden- und Besucherparkplätze sind bei besonders guter Integration in das Freiraumkonzept oberirdisch zulässig. Parkplätze für die übrigen Nutzer sind unterirdisch anzuordnen.
3. Die Parkieranlagen für Personenwagen und Motorfahräder sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen.

Art. 18 Veloabstellplätze

1. Der massgebliche Bedarf für Veloabstellplätze richtet sich für jedes Bauvorhaben auf dem Areal nach der zum Zeitpunkt der Baubewilligung massgebenden gesetzlichen Grundlage
2. Die Veloabstellplätze müssen sich gut in das Freiraumkonzept integrieren.

Art. 19 Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung

1. Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten mit Anordnungsspielraum sind öffentlich zugängliche Fuss- und Velowege vorzusehen. Die Fuss- und Veloverbindungen müssen in der Nacht angemessen beleuchtet sein.

Art. 20 Etappierung

1. Nach Erstellung des Schultrakts in Baufeld A ist der bestehende Klassentrakt rückzubauen. Die frei werdende Fläche muss als Freiraum gestaltet werden.
2. Zusammen mit dem Rückbau und Neubau der Turnhalle und des Singsaals ist das öffentlich zugängliche Parkband entlang der Guggenbühlstrasse als Ganzes zu konzipieren und entlang des Baufeldes A und des Entwicklungsbereichs B zu erstellen. Mit dem Bauprojekt der Turnhalle und des Singsaals müssen alle Parkplätze entweder in eine Tiefgarage verlegt oder im Parkband gestalterisch integriert werden.
3. Im Rahmen der etappierten Entwicklung des Areals können im Entwicklungsbereich C auch Provisorien der Schulanlage wie eine Spielwiese oder Schulcontainer erstellt werden.
4. Gleichzeitig mit der Überbauung im Entwicklungsbereich C sind der anstossende Teil des Parkbands und der Platz als Verbindung zur Bahnhaltestelle Wallrüti zu realisieren.

5 Umwelt

Art. 21 Energie

1. Neubauten haben den Zielsetzungen der 2000 Watt-Gesellschaft, konkretisiert durch den jeweils aktuellen SIA Effizienzpfad Energie 2040, gerecht zu werden.

Art. 22 Lärmschutz

1. Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach Lärmschutzverordnung.

Art. 23 Beleuchtung

1. Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Freiraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden.

6 Schlussbestimmungen

Art. 24 Inkrafttreten

1. Der öffentliche Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

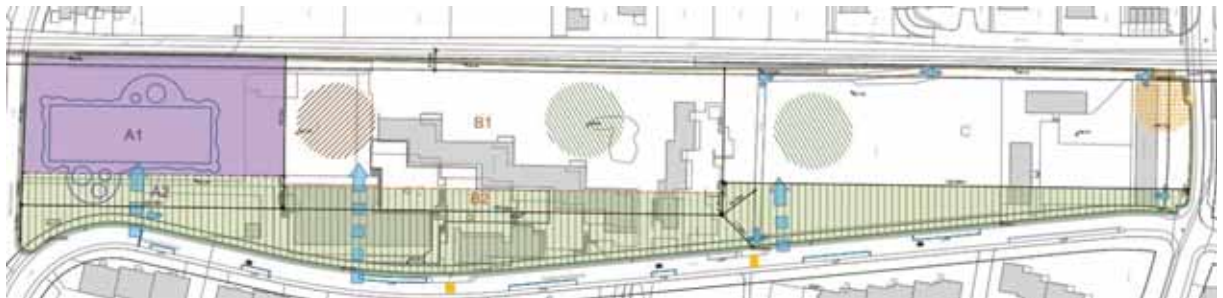
Stadt Winterthur

Öffentlicher Gestaltungsplan Schulhaus Wallrüti

Planungsbericht

nach Art. 47 RPV und § 7 PBG

Effretikon, 08. Juni 2018



planen · projektieren · beraten

Dokument Nr. 13.04.1.14 - 03

Datum: 08.06.2018

Verfasst: GIm

Geprüft: Le

Format: A4

Impressum

Auftraggeber	Stadt Winterthur
Architekt	Schneider Studer Primas GmbH Pfungstweidstrasse 6 8005 Zürich
Landschaftsarchitekt	Kolb Landschaftsarchitektur GmbH Hardturmstrasse 175 8005 Zürich
Auftragnehmer	ewp AG Effretikon
Geschäftsbereich	Raum + Mobilität
Projektleitung	Martin Glaus Telefon 052 354 22 76 martin.glaus@ewp.ch
Projektteam	Philipp Lenzi (Qualitätssicherung) Carina Minoretti (Zeichnerin)
Auftragsnummer	13.40114.000

L:\R-B\01_Raumentw\1340114_Winterthur_GP_Wallrueti\05_Berichte_Grafiken

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und Ablauf	4
1.2	Gestaltungsplanverfahren	5
1.3	Grundlagen	6
2	Planungs- und baurechtliche Situation	6
2.1	Perimeter	6
2.2	Bau- und Zonenordnung	7
2.3	Kantonaler und regionaler Richtplan	8
2.4	Öffentlicher Verkehr und Erschliessung	9
2.5	Vorgaben der Schweizerischen Bundesbahnen SBB	10
2.6	Hochspannungsleitung	10
2.7	Nicht ionisierende Strahlung (NIS)	11
2.8	Lärmschutz	12
2.9	Gewässerraum Zinzikerbach	12
2.10	Weitere umweltrelevante Themen	13
2.11	Bestehende Dienstbarkeiten	14
3	Erläuterungen zum Richtprojekt	15
3.1	Projektwettbewerb	15
3.2	Etappierung	15
3.3	Richtprojekt / Volumenstudie	17
4	Erläuterungen zu den Vorschriften	18
4.1	Allgemeine Bestimmungen	18
4.2	Bebauung und Nutzweise	18
4.3	Freiraum und Umgebungsgestaltung	20
4.4	Erschliessung und Etappierung	23
4.5	Umwelt	24
5	Einwendungen und Vorprüfung	26

Anhang

Anhang A	Richtprojekt
Anhang B	Idee einer Parkierung im Park

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Ablauf

Das Schulhausareal Wallrüti liegt in einem Parkgebiet, das vom Freibad bis zur Sportanlage am Rande von Oberwinterthur reicht. Im Norden des Areals befinden sich der Schultrakt, die Turnhalle und der Singsaal. Weiter südlich steht das Kindergartengebäude. Unterhalb der Schulgebäude befindet sich eine Zivilschutzanlage. Der südliche Teil des Areals ist zum heutigen Zeitpunkt eine unüberbaute Grünfläche. Der Landschaftsraum soll Zug um Zug erneuert werden. Als erster Schritt muss der 1974 erbaute Klassentrakt ersetzt werden, da sich dessen Konstruktionsart als nicht sehr langlebig erwies. Der Ersatzneubau ist so rasch als möglich auszuführen. Ein Ersatzneubau des Singsaal- und Turnhallentrakts wird ab ca. 2030 notwendig. Zudem sollte ab 2030 auf der Grünfläche im Süden eine Wohnüberbauung realisiert werden.

Mit einer Gestaltung der Aussenanlage soll neben der Schaffung von attraktiven Spiel- und Bewegungsflächen auch der Freiraum gestärkt werden, der die Sportanlage bzw. den Siedlungsrand im Norden mit dem dicht bebauten Zentrum im Süden verbindet.

Um diese Ziele zu erreichen, wurde ein Wettbewerb für den Neubau der Schulhausanlage sowie einer zukünftigen Wohnüberbauung und Freiraumentwicklung über das ganze Areal durchgeführt. Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht auf dem Areal muss ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden.



Abbildung 1: Die heutige Schulanlage (Ostfassade)



Abbildung 2: Lage des Areals (blau)

Gestützt auf eine Einwendung während der Mitwirkungsphase, hat die Stadtentwicklungskommission entschieden, auf eine Wohnüberbauung im Süden des Areals zu verzichten. Die freie Fläche soll als strategische Landeserve für zukünftige öffentliche Nutzungen dienen.

1.2 Gestaltungsplanverfahren

Der Gestaltungsplan beinhaltet einen Situationsplan mit rechtsverbindlichen Vorschriften.

Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens ein Planungsbericht zu Händen der Genehmigungsbehörde erstellt. Der Planungsbericht erläutert, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, der kantonale und regionale Richtplan berücksichtigt werden sowie den Anforderungen des Bundesrechts Rechnung getragen wird.

Nachfolgend ist der Ablauf des Gestaltungsplanverfahrens dargestellt.

1. Aufstellung Gestaltungsplanentwurf
2. Mitwirkung Öffentlichkeit und Vorprüfung Baudirektion
3. Bereinigung Gestaltungsplan
4. Festsetzung / Zustimmung durch das Parlament
5. Genehmigung durch Baudirektion
6. Rekursfrist
7. Inkraftsetzung durch Stadtrat

-
- 1.3 Grundlagen
- [1] Raumprogramm Neubau Schulhaus Wallrüti, Oberwinterthur, Stand 14. April 2015
 - [2] Jurybericht Neubau Klassentrakt Schulhaus Wallrüti, Stadt Winterthur, September 2016
 - [3] Richtprojekt „Grosser Bär“, Architekturbüro Schneider Studer Primas GmbH, Zürich und Kolb Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich, 15. Juli 2016
 - [4] Kantonaler Richtplan (KRP), vom Bundesrat genehmigte Fassung, Stand 18.09.2015
 - [5] Regionale Richtpläne Verkehr, Siedlung und Landschaft, Regionalplanung Winterthur und Umgebung (<http://www.rwu-planung.ch>, abgerufen am 28. August 2017)
 - [6] Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000 (letzte genehmigte Änderung BDV Nr. 2190/15 vom 27. Mai 2016)
 - [7] ÖV-Gütekategorieplan der Stadt Winterthur, Stand: 27. Oktober 2015
 - [8] Dienstanweisung betreffend Berechnung Parkplatzbedarf im Baubewilligungsverfahren, Stadt Winterthur, 2. Februar 2011
 - [9] Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, Kanton Zürich, 1. Oktober 1997
 - [10] Umweltbericht des Kantons Zürich 2014
 - [11] Leitfaden „Dichtevorgaben umsetzen“, Amt für Raumentwicklung, Baudirektion des Kantons Zürich, April 2015
 - [12] Empfehlungen für Schulhausanlagen, Bildungsdirektion / Baudirektion Kanton Zürich, 1. Januar 2012
 - [13] Emissionsplan 2015, Bundesamt für Verkehr (BAV)
 - [14] Eisenbahngesetz (EBG) vom 20. Dezember 1957 (Stand am 1. Januar 2017)
 - [15] Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung LeV) vom 30. März 1994 (Stand am 1. Januar 2016)
 - [16] Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen“ (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BUWAL 2005)
 - [17] 5-Punkte – Checkliste zur Beurteilung einer Beleuchtungseinrichtung, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft sowie Amt für Landschaft und Natur, Juli 2015

2 Planungs- und baurechtliche Situation

2.1 Perimeter

Der rund 3.6 ha grosse Projektperimeter umfasst die Grundstücke mit den Kat.-Nrn. OB12690, OB14535, OB14536 und liegt am nördlichen Rand von Oberwinterthur. Das Gebiet erstreckt sich von Norden nach Süden auf einer Länge von ca. 480 m. Im Süden grenzt das Schwimmbad Oberwinterthur und im Norden die Sportanlage Wallrüti an den Perimeter. Westlich ist das Gebiet durch die Guggenbühlstrasse begrenzt. Auf der anderen Seite der Strasse befinden sich bestehende Wohnquartiere und das Alterszentrum Oberwinterthur. Westlich des Perimeters verlaufen die Gleise der Bahnlinie Winterthur – Seuzach. Auf der anderen Seite der Gleise befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebiet. Südöstlich an den Perimeter grenzt die Bahnhaltestelle Wallrüti.

2.2 Bau- und Zonenordnung

Gemäss Zonenplan der Stadt Winterthur liegt das Gebiet zum heutigen Zeitpunkt grösstenteils in der Zone für öffentliche Bauten (Oe). Der nördliche Teil ist der dreigeschossigen Wohnzone (W3, Bau-massenziffer 2.6 / 3 Geschosse) mit Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen.



Abbildung 3: Luftbild mit Perimeter (blau)



Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan

Der gesamte Perimeter ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Laut Art. 2a Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur ist der Planungsperimeter ein Gestaltungsplan aufzustellen. Abs. 4 zufolge müssen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht besonders gut gestaltet sein. Gemäss Abs. 5 ist beim Schulhaus Wallrüti (W3/2.6GP, OeGP, Kat.-Nr. OB/12690, OB/14535, OB/14536) eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung zu sichern. Grünräume sind offen und durchlässig zu gestalten.

Zur Erreichung der Baubewilligung für Bauten und Anlagen im Areal muss wegen der Gestaltungsplanpflicht zuerst ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden und in Rechtskraft treten. Der nördliche 1'260 m² grosse Teil in der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 wird in die Zone für öffentliche Bauten (Oe) umgezont. Die Umzonungsvorlage wird gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan festgesetzt.

2.3 Kantonaler und regionaler Richtplan

Gemäss Kantonalem Richtplan (KRP) ist der Planungsperimeter dem Siedlungsgebiet zugeordnet.

Die S-Bahnhaltestelle Wallrüti ist im KRP mit einem hellblauen Punkt gekennzeichnet. Mit einer hellblauen Linie wird auf die bestehende eingleisige Bahnlinie hingewiesen. Die grüne Linie besagt, dass zusätzlich ein Ausbau der Bahnlinie (zweigleisig) geplant ist. Mit einer gelben Linie zeigt der KRP, dass die gesamte Länge des Gestaltungsplangebiets von einer Hochspannungsleitung (50 bis 220 kV) durchlaufen wird.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (blau: Perimeter), Quelle: GIS-Browser des Kantons Zürich.

Gemäss regionalem Richtplan der Region Winterthur und Umgebung (RWU) verläuft eine Haupttradroute (Seuzach - Bahnhof Wallrüti) entlang der westlichen Grenze des Planungsperimeters (Guggenbühlstrasse). Laut regionalem Richtplan (RRP) Siedlung und Landschaft gehört der Planungsperimeter zu den Gebieten, in denen eine hohe Dichte angestrebt wird. Das heisst, es gilt eine minimale bauliche Dichte von 2.5 m³/m² BMZ (respektive entsprechende Ausnutzungsziffer oder Überbauungsziffer). Gemäss RRP soll in diesem weiterzuentwickelnden Gebieten im Rahmen der Siedlungserneuerung die Nutzungskapazität gesteigert werden. Die erhaltenswerten Merkmale und Qualitäten (z.B. Durchgrünung) der Gebiete bleiben indes erhalten oder werden adaptiert. Zu diesem Typ gehören auch grössere, unbebaute Siedlungsgebiete.

Die Vorgaben des regionalen Richtplans Siedlung und Landschaft werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan umgesetzt.



Abbildung 6: Regionaler Richtplan Verkehr, mit Radweg (braun bezeichnet)

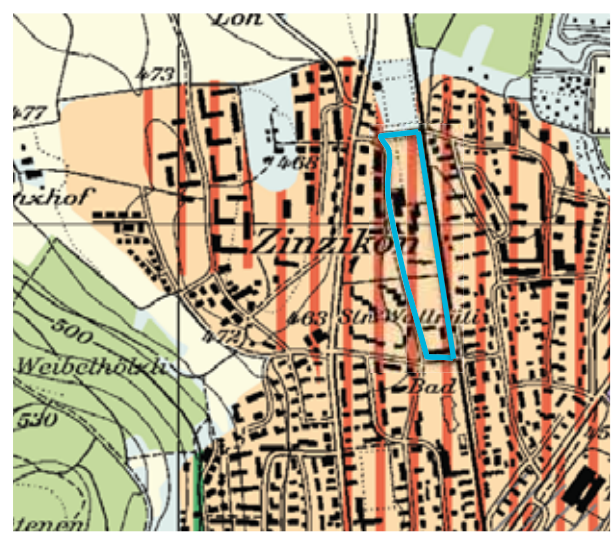


Abbildung 7: Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, gestreifte Fläche: Gebiete mit hoher baulicher Dichte

2.4 Öffentlicher Verkehr und Erschliessung

Die an den Gestaltungsplanperimeter angrenzende Guggenbühlstrasse ist in einer verkehrsberuhigten Temp30-Zone. Das Gebiet liegt gemäss Einstufung der Stadt Winterthur in der ÖV-Güteklasse B. Neben der unmittelbar angrenzenden S-Bahnhaltestelle Wallrüti befinden sich die Bushaltestellen Zinzikon, Obstgarten und Oberwinterthur entlang der nahen Stadlerstrasse.



Abbildung 8: ÖV Güteklassen gemäss Stadt Winterthur, Grün: Güteklasse B, Blau: Perimeter

Das Gestaltungsplangebiet wird von der Guggenbühlstrasse her erschlossen. Für die Parkplatzberechnung im Baubewilligungsverfahren wird in der Stadt Winterthur die kantonale Wegleitung angewendet. Den Handlungsspielraum, welche die kantonale Wegleitung bietet, hat der Stadtrat mit einer Dienstanweisung 2011 präzisiert (vgl. Kapitel 4.4).

2.5 Vorgaben der Schweizerischen Bundesbahnen SBB

Für die Sicherung künftiger Eisenbahnbauten und Anlagen kennt das Eisenbahngesetz (EBG) die Projektierungszonen und die Baulinien (Art. 18n ff. EBG und Art. 18q ff. EBG). Das Bundesamt für Verkehr BAV kann von sich aus oder auf Antrag von Eisenbahnunternehmen, Kanton oder Gemeinde für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festlegen, um Grundstücke für künftige Eisenbahnbauten und -anlagen freizuhalten.

Gemäss Richtplaneintrag ist im Planungsperimeter längerfristig der Ausbau der Gleisanlage auf 2 Spuren vorgesehen. Bis dato sind für die fraglichen Parzellen keine rechtsverbindlichen Festlegungen erlassen worden. Hingegen verläuft für die Sicherung des Gleisausbaus eine Interessenslinie der SBB im Abstand von 8.5 m westlich der Gleisachse der bestehenden Spur. Laut Aussagen der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) wird für den Ausbau ein zweiter Perron im Osten benötigt. Zudem wird in Zukunft eine zweite Unterführung im Norden der Haltestelle benötigt. Für den Ausbau liegt zurzeit noch kein SBB-Projekt vor und es ist in nächster Zeit auch kein solches Projekt geplant. Gleichwohl dürfen Bauten oder Anlagen nur erstellt werden, wenn diese auf eigene Kosten rückgebaut werden, sobald der Ausbau der Gleisanlage der SBB realisieren wird (vgl. Kapitel 4.2).

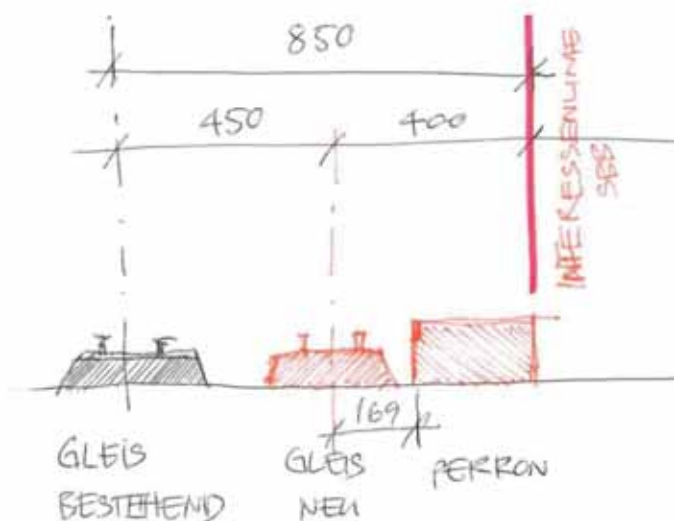


Abbildung 9: Interessenslinie des SBB, Quelle: SBB, Amt für Städtebau Winterthur

2.6 Hochspannungsleitung

Entlang der Bahngleise verläuft eine Übertragungsleitung mit einer Spannung von 132 kV (UL 329 UW Grüze M10 – Etwilen M8323). Gemäss Art. 36 der Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung, LeV) müssen Freileitungen so weit von Gebäuden entfernt erstellt oder so ausgeführt werden, dass sie weder Menschen oder Gebäude gefährden noch bei einem Gebäudebrand Rettungs- und Löschmassnahmen behindern.

Laut Art. 38 und Anhang 8 der LeV muss der Horizontalabstand von Hochspannungsleitern und ihren Tragwerken zu Gebäuden mindestens 5 m betragen und der Direktabstand zwischen Leitern und den nächstliegenden Gebäudeteilen bei Windauslenkung mindestens 2,50 m plus 0,01 m pro kV Nennspannung. Bei vorliegender Übertragungsleitung mit einer Spannung von 132 KV beträgt der Direktabstand der Leiter zu den nächstliegenden Gebäudeteilen somit 3.82 m.

Im Bereich der Schulhauserweiterung liegt der unterste Leiter ca. 475 m.ü.M. Überragt gemäss Art. 38 LeV ein Gebäude den untersten Leiter, so erhöht sich der Horizontalabstand von 5 m um die Überragung des den Leitern nächstliegenden Gebäudeteils bis max. 20 m. Im Gestaltungsplanperimeter darf eine max. Höhenkote von 482 m.ü.M erreicht werden. In den Gestaltungsplanvorschriften wird mit Art. 5 Abs. 3 die Einhaltung der Abstandsregelung gemäss LeV festgeschrieben.

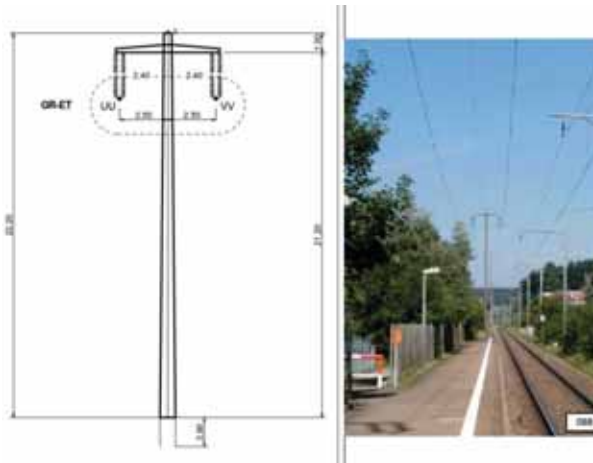


Abbildung 10: Ausschnitt UL 329 UW Grütze M10 – Etwilen M8323 (Quelle: SBB)



Abbildung 11: Skizze LeV Art. 38, Anhang 8 Figur 2

2.7 Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

Neben der Leitungsverordnung sind auch die Abstände zur Einhaltung der NIS-Grenzwerte zu berücksichtigen. Gemäss dem aktuellen Umweltbericht des Kantons Zürichs (2014) fliesst in Fahrleitungen der Bahnen, Übertragungsleitungen und Transformatorenstationen Strom, welcher im nahen Umfeld elektromagnetische Strahlen verursacht. Diese Anlagen sind den gesetzlichen Anforderungen entsprechend saniert worden. Daher gibt es laut Umweltbericht kaum Handlungsbedarf bei Eisenbahnen und Stromversorgung.

Der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte beträgt $1 \mu\text{T}$. Gemäss Art. 3 der NISV muss dieser bei Orten mit empfindlicher Nutzung eingehalten werden. Als Orte mit empfindlicher Nutzung gelten Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, dazu gehören neben Wohnungen inkl. Nassräume auch Schulhäuser. Ausserhalb von Gebäuden gelten nur raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze sowie unüberbaute eingezonte Grundstücke, auf denen empfindliche Nutzungen zulässig sind, als OMEN. Den raumplanungsrechtlich festgesetzten Kinderspielplätzen gleichzustellen sind Pausenplätze von Kindergärten und Schulhäusern, soweit sie wie Kinderspielplätze genutzt werden.

Bei den Anlagegrenzwerten ist aus Sicht der der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zu beachten, dass das Gestaltungsplangebiet bereits vor dem Inkrafttreten der NISV (Februar 2000) eine empfindliche Nutzung zugelassen war und es sich bei der Hochspannungsleitung um eine "alte Anlage" im Sinne der NISV handelt. Gemäss Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) gilt deshalb der Anlagegrenzwert von $1 \mu\text{T}$ nicht. Im alten, eingezonten Baugebiet darf frei nach Baurecht bzw. in diesem Fall nach Gestaltungsplanvorgaben gebaut werden. Unter Starkstromleitungen muss die Leitungsverordnung LeV berücksichtigt werden; sie regelt die Abstände so, dass im Störfall kein Stromleiter auf Hochbauten fällt (vgl. Kapitel 2.6).

2.8 Lärmschutz

Bei den nördlich angrenzenden Wallrütistrasse und der westlich angrenzenden Guggenbühlstrasse handelt es sich um wenig befahrende Tempo-30-Zonen, welche kaum zu Lärmbelastungen führen. Östlich verlaufen die Gleise der Linie 821 Oberwinterthur – Etwilen. Nach Emissionsplan 2015 entstehen bei der Emissionsquelle Belastungen von Lr [db(A)] 66.7 Tag / 55.0 Nacht.

Das Gestaltungsplangebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. D.h. es sind Immissionsgrenzwerte (IGW) von Lr [db(A)] 60 Tag / 50 Nacht einzuhalten. Der Bereich ab Emissionsquelle (Gleisachse) mit IGW-Überschreitung beträgt 4.3 m. Da wegen der Interessenslinie erst 8.5 m ab Gleisachse gebaut werden darf, sind die Lärmschutzbestimmungen überall eingehalten.

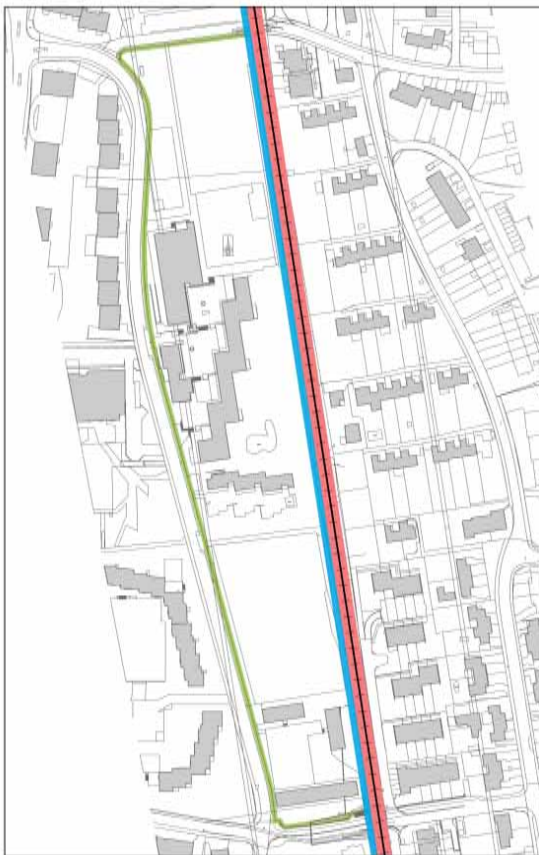


Abbildung 12: Rot: Bereich mit Überschreitung der IGW, Blau: Bereich innerhalb Interessenslinie

2.9 Gewässerraum Zinzikerbach

Das Gestaltungsplangebiet wird im Süden vom eingedolten Zinzikerbach, öffentliches Gewässer Nr. 215, begrenzt. Der Zinzikerbach ist im Situationsplan als orientierender Inhalt eingezeichnet. Der Gewässerraum für den Zinzikerbach wurde noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 9,3 m (8 m plus Breite des Doldendurchmessers; Uferstreifen gemessen ab dem Rand der Dole) von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten ist (vgl. Art. 41 c GSchV).

Die Festlegung des Gewässerraums hat einen Einfluss auf die Bebauungsmöglichkeit in Entwicklungsbereich C und die Gestaltung des Platzes beim Bahnhof Wallrüti. Dies sind Bestandteile der dritten und letzten Etappe. Allfällige Abstände zum Zinzikerbach werden gegebenenfalls als Vorgabe in das Konkurrenzverfahren miteinfließen

2.10 Weitere umweltrelevante Themen

Im GIS-Browser des Kantons Zürich ist der Planungssperimeter im Hochwasserstand nur am südlichen Rand als Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit sowie als Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet eingetragen.

Die Entwicklungsbereiche B und C des Gestaltungsplangebietes befinden sich in Gewässerschutzbereich Au. Für Bauprojekte in den Entwicklungsbereichen B und C ist mit Baugrunduntersuchungen zu prüfen, ob Einbauten im Grundwasserbereich geplant sind. Ist dies der Fall, sind die Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren über das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Abteilung Gewässerschutz, zur Prüfung und Bewilligung einzureichen.

Ausserdem gibt es für das Gebiet laut kantonalem GIS-Browser keine Einträge in der Naturgefahrenkarte und im Kataster der belasteten Standorte sowie im Chemie-Risikokataster.

2.11 Bestehende Dienstbarkeiten

Bei der Liegenschaft mit Kat. 12690 bestehen folgende Dienstbarkeiten:

- a) Last:
Wasserdurchleitung
Dat. 18.12.1941, SP 823
- b) Last:
Durchleitungsrecht (Kabelleitung), übertragbar, zugunsten EKZ, Zürich 2.
Dat. 23.08.1973, SP 2185
- c) Last:
Kabeldurchleitungsrecht bis 01.01.2018 zugunsten Swisscom (Schweiz) AG
Dat. 23.08.1973, SP 2185
- d) Last:
Leitungsbaurecht
Dat. 11.01.1993, SP 3523

Bei der Liegenschaft mit Kat. 14536 bestehen folgende Dienstbarkeiten:

- a) Last:
Kabeldurchleitungsrecht bis 01.01.2018 zugunsten Swisscom (Schweiz) AG
Dat. 12.09.1973, SP 2220
- b) Last:
Durchleitungsrecht gemäss Art. 676 ZGB und Pflanzungsbeschränkung zugunsten Stadtge-
meinde Winterthur (GWW).
Dat. 26.07.1976, SP 2414
- c) Last:
Leitungsbaurecht
Dat. 11.01.1993, SP 3523

3 Erläuterungen zum Richtprojekt

3.1 Projektwettbewerb

Die Stadt Winterthur hat im Frühjahr 2016 für die Evaluation des neuen Schultrakts und die weitere Entwicklung des Wohn- und Schulareals einen selektiven, anonymen Projektwettbewerb durchgeführt. In der vorangehenden Präqualifikation wurden zehn Teams für die Teilnahme am anonymen Projektwettbewerb ausgewählt. Nach Rückzug eines Teams haben neun Teams ihre Projekte fristgerecht und vollständig eingereicht. Die Projekte wurden hinsichtlich Erfüllung verschiedener Vorgaben geprüft.

Das Projekt „Grosser Bär“ des Architekturbüros Schneider Studer Primas GmbH, Zürich zusammen mit Kolb Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich, wurde mit dem 1. Rang / 1. Preis ausgezeichnet und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Gemäss Jurybericht der Stadt Winterthur vermochte das Projekt mit seinem unkonventionellen Ansatz auch betrieblich zu begeistern, indem es sämtliche Erschliessungen im Aussenbereich als Flanierterrassen anordnet. Ein grosser Pluspunkt ist die konkurrenzlose Wirtschaftlichkeit. Eine weitere Stärke des Projekts liegt in der Gesamtidee des Freiraums und einer stufenweisen Entwicklung des Areals.

3.2 Etappierung

Die vorgesehene Entwicklung des Areals lässt sich grundsätzlich in drei Etappen beschreiben.

In der ersten Etappe wird der Schulhaustrakt rückgebaut und neu erstellt. Die übrigen Gebäude (Singsaal, Turnhalle und Kindergarten) und Anlagen (Zivilschutzanlage und Parkplätze) bleiben bestehen. Die frei werdende Fläche beim heutigen Standort des Schulhauses wird als Freiraum gestaltet. Die Spielwiese wird verlegt.



Abbildung 13: Etappe 1 (Quelle: Amt für Städtebau Winterthur)

In der zweiten Etappe werden Turnhalle und Singsaal abgebrochen und neu gebaut. Das Parkband entlang der Guggenbühlstrasse wird bis zum Kindergarten realisiert. Die Parkplätze werden in eine Tiefgarage verlegt oder im Parkband gestalterisch integriert.



Abbildung 14: Etappe 2 (Quelle: Amt für Städtebau Winterthur)

In der dritten Etappe wird der Kindergarten abgebrochen und neu gebaut. Voraussichtlich wird die Spielwiese zur Turnhalle hin verschoben. Das restliche Parkband und der Vorplatz der Station Wallrüti werden realisiert. Ursprünglich war gemäss Projektwettbewerb bzw. Richtprojekt in der dritten Etappe eine Wohnüberbauung vorgesehen. Nach der Mitwirkungsphase wurde entschieden, dass anstelle einer Wohnüberbauung weitere öffentliche Nutzungen entwickelt werden (Langfristperspektive).



Abbildung 15: Etappe 3 (Quelle: Amt für Städtebau Winterthur)

3.3 Richtprojekt / Volumenstudie



Abbildung 16: Richtprojekt und Volumenstudie, Links: zweite Etappe, Rechts: dritte Etappe (Quelle: Schneider Studer Primas GmbH, Zürich zusammen mit Kolb Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich)

4 Erläuterungen zu den Vorschriften

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke mit den Kat.-Nrn. OB/12690, OB/14535, OB/14536.

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan sollen im Wesentlichen eine städtebaulich hochwertige Gestaltung des Areals und die Schaffung eines attraktiven Grünraums in Form eines von Norden bis Süden durchgehendes Parkbands gesichert werden. Dabei soll die Entwicklung des Areals in Etappen erfolgen (vgl. Kapitel 3.2 und Art. 20 der Gestaltungsvorschriften).

Für das Baubewilligungsverfahren sind die Bauvorschriften des Gestaltungsplanes massgebend. Wenn der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Das Richtprojekt und die Volumenstudie (Schneider Studer Primas Architekten, Zürich und Kolb Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich vom 15.07.2017.) veranschaulichen die Zielsetzung, Machbarkeit und Zweckmässigkeit des Gestaltungsplans. Bei der Beurteilung der gestalterischen Qualität des Parkbands ist das Richtprojekt wegleitend.

4.2 Bebauung und Nutzweise

Art. 5: Baufeld und Entwicklungsbereiche

Oberirdische Hauptbauten dürfen nur in den festgelegten Baufeldern und Entwicklungsbereichen erstellt werden. Unterirdische Bauten und Anlagen, wie z.B. Tiefgaragen, sind auch ausserhalb des Baufelds und der Entwicklungsbereiche zulässig. Zudem könnte auch die bestehende Zivilschutzanlage z.B. saniert werden. Besondere Gebäude gemäss § 273 (z.B. gedeckte Veloabstellplätze) können überall erstellt werden, d.h. auch innerhalb des Parkbands.

Die Unterscheidung zwischen Baufeld und Entwicklungsbereichen ist mit der unterschiedlichen Konkretisierung und dem Planungsstand zu begründen. Während innerhalb des Baufelds A bereits ein konkretes Projekt besteht und voraussichtlich realisiert wird, muss für die Erstellung von Hauptbauten innerhalb der Entwicklungsbereiche zuerst ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden.

Mit den Absätzen 2 und 3 wird auf die Vorgaben der Interessenslinie und Leitungsverordnung reagiert (vgl. Kapitel 2.5 und 2.6). Mit sichernden Nebenbestimmungen ist bei Art. 5 Abs. 2 gemeint, dass besondere Gebäude und Anlagen innerhalb des Bereichs der Interessenslinie mit einer Auflage im Baubewilligungsverfahren erstellt werden können. Mit der Auflage wird eine Anmerkung im Grundbuch verlangt, dass die besonderen Bauten oder Anlagen auf eigene Kosten rückgebaut werden müssen, sobald der Ausbau der Gleisanlage der SBB realisiert wird.

Art. 6: Baufeld A

Innerhalb der Baufelder A1 und A2 sind öffentliche Gebäude und Anlagen zulässig. Damit werden herkömmliche Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen. Auch wenn mit dem Gestaltungsplan die Weiterentwicklung der Schulanlage geplant ist, wurde auf eine Einschränkung auf eine rein schulische Nutzung verzichtet. Somit wären in Baufeld A zukünftig auch andere Nutzungen im Sinne der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig (z.B. Betreuungs- oder Kultureinrichtungen).

Die Trennung von Baufeld A1 für beheizte Räume und A2 für übrige Hauptgebäudeteile (wie aussenliegende Erschliessungsflächen, Lauben, Vordächer etc.) entspringt der Idee des Richtprojekts, die Erschliessungsflächen (Treppen) ausserhalb des beheizten Gebäudevolumens anzuordnen und damit einen Übergang zum Freiraum zu markieren. Die übrigen, unbeheizten Hauptgebäudeteile in Baufeld A2 müssen sich sorgfältig in das Parkbandkonzept integrieren. Deshalb gelten für das Baufeld A2 auch die Bestimmungen von Art. 11 (Parkband).

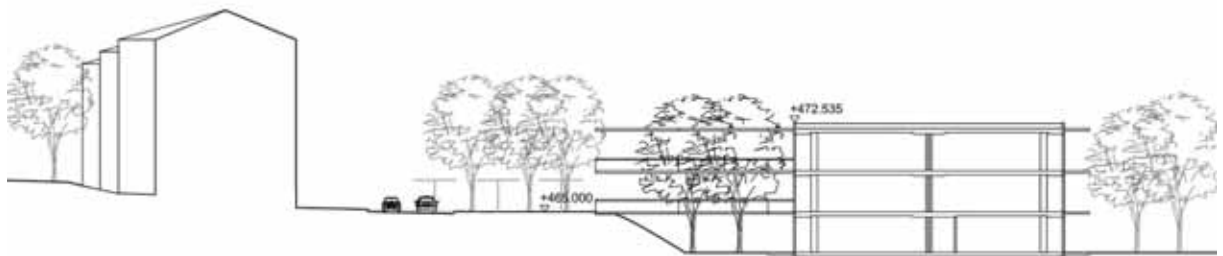


Abbildung 17: Querschnitt Schultrakt (Quelle: Schneider Studer Primas)

Art. 7: Entwicklungsbereich B

Im Entwicklungsbereich B dürfen öffentliche Gebäude und Anlagen erstellt werden, d.h. neben den geplanten Turnhalle, Singsaal und Kindergarten wären hier ebenfalls andere öffentliche Nutzungen zulässig. Der heute bestehende Allwetterplatz sollte mindestens in dieser Form erhalten bleiben. Er kann auch innerhalb des Entwicklungsbereichs B gemäss den aktuellen Empfehlungen für Schulhausanlagen der kantonalen Bildungsdirektion neu erstellt werden.

Wie beim Baufeld A2, dürfen auch im Entwicklungsbereich B2 nur offene und unbeheizte Hauptgebäudeteile (Erschliessungsflächen, Vordächer, Lauben und dergleichen) erstellt werden.

Art. 8: Entwicklungsbereich C

Der Entwicklungsbereich C dient der langfristigen Reserve für öffentlichen Nutzungen. Mögliche Nutzungen reichen von Altersheim bis zu Hallenbad oder anderen Freizeiteinrichtungen. Wegen der heute noch unklaren Nutzung des Entwicklungsbereichs sind die Vorschriften offen formuliert. Wichtig ist eine besonders gute städtebauliche Integration der zukünftigen Bauten und Anlagen in die Gesamtkonzeption. Der Lage zwischen Parkband und Bahnhofstestelle Wallrüti ist besonders Rechnung zu tragen (z.B. im Hinblick auf Sichtbarkeit und Durchlässigkeit).

Art. 9 – 10: Gestaltung und Gesamthöhe

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität und besonders guten Gestaltung nach § 71 PBG ist für die Erstellung von Hauptgebäuden in den Entwicklungsbereichen B und C ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Weil der Neubau der Turnhalle und des Singsaals erst in ein paar Jahren und die Entwicklung des Bereichs C frühestens ab 2030 vorgesehen sind, können sich Bedürfnisse, Ansprüche und Verhältnisse bis zu den konkreten Bauprojekten wieder ändern. Daher wurde auf eine exakte Festlegung von Zahl und Lage der Bauten verzichtet. In einem Konkurrenzverfahren muss die Anzahl, kubische Gliederung und Geschossigkeit der Bauten im Areal sowie die Parkierung, Erschliessung und Lage der Zufahrten definiert werden. Zudem muss die Freiraumgestaltung nach Vorgaben des Parkbandkonzepts (Art. 11 und 20) umgesetzt werden.

Die Gesamthöhen der Bauten werden mit maximalen Höhenkoten definiert. Ausgehend vom heutigen Terrainverlauf sind im Baufeld A rund 16 m hohe, im Entwicklungsbereich B 20 – 21 m hohe und im Entwicklungsbereich C 23 – 25 m hohe Gebäude möglich. Mit den Bestimmungen bei den technischen Aufbauten und Ausrüstungen wird sichergestellt, dass die Gesamtwirkung der Überbauung nicht beeinträchtigt wird.

4.3 Freiraum und Umgebungsgestaltung

Art. 11 -12: Parkband und Terraingestaltung

Die Idee des Richtprojekts ist die Schaffung eines Boulevards. D.h. der Bereich zwischen der Guggenbühlstrasse und den Gebäuden soll gesamthaft dem Aufenthalt dienen. Heute ist der Bereich neben der Strasse und Trottoir durch die angrenzenden Gebäude, Zäune und Böschung abgeschottet. Das Parkband soll deshalb in erster Linie als öffentlicher Freiraum zugänglich gemacht werden. Zudem ist ein kontinuierlicher Verlauf des gestalteten Terrains zwischen der Guggenbühlstrasse, dem Parkband und den Hauszugängen zu gewährleisten.

Ein Quartierpark entlang der Guggenbühlstrasse hat das Potential zu einem gut frequentierten Ort zu werden. Im Richtprojekt und der Volumenstudie wird dargestellt, wie mit Bäumen eine räumliche Vielfalt geboten werden kann. Es wird aufgezeigt, wie in der Anlage zahlreiche Freiraumnutzungen abgestimmt auf Quartier und Schule untergebracht werden können. Das Richtprojekt und die Volumenstudie sind die wegleitende Grundlage für die Beurteilung der gestalterischen Qualität des Parkbands.

Aufgrund der schrittweisen Realisierung wurde im Situationsplan bewusst eine abstrakte Darstellung des Parkbands gewählt. Es wurde z.B. keine Einzelbäume bezeichnet. Die Konkretisierung der Parkbandidee soll im Rahmen der weiteren Projektierung erfolgen. Hauptgebäudeteile sind innerhalb des Parkbands nur in Baufeld A2 und B2 erlaubt. Indessen sind unterirdische Bauten und Anlagen, wie z.B. eine Tiefgarage, im ganzen Parkband zulässig. Um eine parkähnliche Gestaltung, an geeigneten Orten auch mit hochstämmigen Bäumen, zu ermöglichen, müssen unterirdische Bauten über eine Erdüberdeckung von mind. 1.5 m Höhe verfügen. Zudem sind auch bestehende Hartplätze oder im Parkband zulässige Autoabstellplätze so zu gestalten, dass sie sich gestalterisch gut in die Gesamtkonzeption des Parks integrieren. Im Anhang B wird eine Idee skizziert, wie die Parkplätze in das Parkband integriert werden könnten.

Aufgrund der bestehenden Gas- und Wasserleitung im Areal ist bei der Bepflanzung auf die Personaldienstbarkeit auf der Liegenschaft mit Kat. 14536 zu achten (SP 2414). Diese besagt, dass der Grundeigentümer das Pflanzen von weiteren Bäumen über den Leitungen sowie alle Handlungen, welche den Zugang zu den Leitungen behindern, zu unterlassen hat.



Abbildung 18: Symbolbild einer Flaniermeile



Abbildung 19: Heutige Situation entlang der
Guggenbühlstrasse

Art. 13 – 15 Platz, Spielwiese und Dachbegrünung

Mit dem möglichen Ausbau der Strecke Oberwinterthur – Etwilen auf zwei Gleise würde die Bahnhaltestelle Wallrüti mehr frequentiert. Deshalb ist es ein Anliegen der Stadt Winterthur, den Bereich bei der heutigen Bahnhaltestelle nicht zu überbauen, sondern als offener und durchlässiger Platz mit Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die Fläche im Situationsplan ist nur symbolisch, die Lage und Ausdehnung kann davon abweichen und wird mit dem Projektwettbewerb für die Überbauung des Entwicklungsbereichs C bestimmt. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sollen die Rahmenbedingungen geklärt und angemessene Lösungen gewählt werden können. Denkbar wäre beispielsweise, dass bei an den Platz angrenzenden Erdgeschossen Publikumsnutzungen (z.B. Restaurant, Café etc.) und Veloabstellplätze angeordnet werden. Damit würde die Funktion des Platzes als zentraler Ankunftsort und Quartierzentrum gestärkt.



Abbildung 20: Bahnhaltestelle Wallrüti heute



Abbildung 21: Bereich des geplanten Platzes

Die Fläche, auf welcher der Schultrakt erstellt wird, ist heute eine Spielwiese. Diese Spielwiese muss deshalb umgelegt werden. Voraussichtlich wird zuerst die bereits heute bestehende Grünfläche im Entwicklungsbereich C als Spielwiese genutzt. Erst mit der definitiven Überbauung des Entwicklungsbereichs C wird die Spielwiese im Entwicklungsbereich B1 erstellt (vgl. Kapitel 4.4 Etappierung).



Abbildung 22: Links: heutige Spielwiese, Mitte und Rechts: mögliche Standorte der Spielwiese

Die in Art. 15 geforderte Dachbegrünung dient einer ökologisch wertvollen, vielfältigen Vegetation und der Retention von Regenwasser.

4.4 Erschliessung und Etappierung

Art. 16 – 17: Zufahrt, Autoabstellplätze

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Guggenbühlstrasse. Pro Baufeld und Entwicklungsbereich ist maximal eine Zufahrt zulässig. Somit sind im gesamten Perimeter höchstens drei Zufahrten durch das Parkband erlaubt. Die Zufahrten könnten auch zusammengelegt werden. Anzahl und Lage wird mit den Projektwettbewerben für die Entwicklungsbereiche B und C evaluiert.

Der massgebliche Bedarf für Personenwagen-Parkplätze sowie der Bedarf für Motorradabstellplätze richten sich für jedes Bauvorhaben auf dem Areal nach den zum Zeitpunkt der Baubewilligung massgeblichen gesetzlichen Grundlagen. In der Stadt Winterthur ist dies zurzeit die Dienst-anweisung betreffend Berechnung Parkplatzbedarf im Baubewilligungsverfahren vom 2. Februar 2011. Laut Dienst-anweisung wird die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs als Grundlage für die Parkplatzberechnung genommen. Für Spezialnutzungen wie öffentliche Bauten oder Sportanlagen verweist die kantonale Wegleitung auf die Schweizer Norm (SN) 641 400, welche in Zwischenzeit von der SN 640 281 abgelöst wurde.

Laut SN 640 281 ist auf Primar- und Sekundarstufe sowie bei Kindergarten pro Klassenzimmer und Gruppenraum mit 1 PP für das Personal und 0.2 Abstellplätze für Besucher zu rechnen. Bei einer Turnhalle wird pro 100 m² Hallenfläche mit 2 Parkplätzen kalkuliert. Obwohl der Parkplatz-Bedarf gemäss SN nicht konkret dem Personal oder Besuchern zugewiesen ist, werden in diesem Fall die Turnhallen-Parkplätze den Besuchern zugeteilt.

Das Raumprogramm Schulhaus Wallrüti (Stand 14. April 2015) beinhaltet 28 Klassenzimmer. Zudem ist voraussichtlich der Bau einer 3-fach Turnhalle mit den Massen 45.8 x 27 m (1237 m²) geplant. Beim Kindergarten wird angenommen, dass in Zukunft 5 Klassenzimmer erstellt werden. Dies würde folgende Richtwerte ergeben (aufgerundet):

	Personal-PP	Besucher-PP	Total
28 Klassenzimmer Schule	28	6	34
Turnhalle (1237 m ²)	-	25	25
5 Gruppenzimmer Kindergarten	5	1	6
Total	33	32	65

Tabelle 1: Richtwerte für Parkfelder-Angebot bei Aus- und Weiterbildung gemäss SN 640 281

Das Gebiet Wallrüti ist gemäss SN Norm 640 281 dem Standort-Typ A zugeteilt. Zum Standort-Typ A zählt neben der guten ÖV-Erschliessung auch eine gute Erreichbarkeit für den Langsamverkehr. Bei Gebieten mit Standort-Typ A beträgt das Parkfeld-Angebot im Minimum 20% und im Maximum 40% des Richtwerts. Dies ergibt folgenden Minimal- und Maximalbedarf an Parkplätzen in der öffentlichen Zone (aufgerundet):

	Min (20%)	Max (40%)
Personal PP	7	14
Besucher PP	7	13
Total	14	27

Tabelle 2: Parkfelder in der öffentlichen Zone nach Reduktion gemäss Standort-Typ A

Der heute bestehende Parkplatz im Norden des Areals bietet Platz für ca. 25 Parkplätze. Diese sind gemäss Art. 20 der Gestaltungsplanvorschriften in der zweiten Etappe gestalterisch in den Park zu integrieren oder in eine Tiefgarage zu verlegen. Die Berechnungen gemäss SN zeigen, dass für die Schulanlage wegen der guten ÖV- und Langsamverkehr-Erschliessung auch weniger als 25 Parkplätze notwendig wären.

Art. 18: Veloabstellplätze

Der massgebliche Bedarf für Veloabstellplätze richtet sich für jedes Bauvorhaben auf dem Areal nach der zum Zeitpunkt der Baubewilligung massgebenden gesetzlichen Grundlage. Für die Schulanlage wird bei der Mittel-/Oberstufe gemäss kantonaler Wegleitung mit 1 Veloparkplatz pro 1.5 - 2 Schüler/Innen gerechnet. Gemäss Raumprogramm für den Neubau des Klassentrakts sind 230 gedeckte Veloabstellplätze anzuordnen. Diese müssen sich gut in das Freiraumkonzept integrieren.

Art. 19: Fuss- und Wegverbindungen

Um die öffentliche Durchwegung des Areals zu sichern, werden im Perimeter Wegverbindungen festgelegt. Diese haben einen Anordnungsspielraum. Der öffentliche Fuss- und Veloweg soll durch das Parkband verlaufen und die Bahnhofstestelle Wallrüti mit der Guggenbühlstrasse verbinden. Die Nord-Süd-Verbindung für den Langsamverkehr soll entlang der Guggenbühlstrasse, als deren Erweiterung, realisiert werden. Sie bildet zusammen mit der Guggenbühlstrasse das Rückgrat des Parkbandes.

Zur Vermeidung von Unfällen und Erhöhung des subjektiven Sicherheitsgefühls ist der öffentliche Fuss- und Veloweg angemessen zu beleuchten.

Art. 20: Etappierung

Die gewünschte Entwicklung des Areals in Etappen (vgl. Kapitel 3.2) wird in Art. 20 der Gestaltungsplanvorschriften verbindlich festgeschrieben.

4.5 Umwelt

Art. 21 – 23: Energie, Lärmschutz und Beleuchtung

Im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der Energie-Ressourcen und des Klimaschutzes ist das Konzept der 2000 Watt-Gesellschaft wegweisend. Mit dem SIA Effizienzpfad Energie liegt eine auf Gebäude und Quartiere anwendbare Erfassungsmethodik vor, mit welcher der gebäudeinduzierte Energie-/Ressourcenbedarf ganzheitlich erfasst werden kann.

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind eingehalten.

Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtmissionen vermieden werden. Dabei ist insbesondere auf die vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) bereitgestellte „Empfehlung zur Vermeidung von Lichtmissionen“ (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BUWAL 2005) sowie auf das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt „Lichtverschmutzung vermeiden“ mit der „5-Punkte – Checkliste zur Beurteilung einer Beleuchtungseinrichtung“ und den aktuellen „Vollzugsschlüssel Umwelt“ zu berücksichtigen und umzusetzen.

5 Einwendungen und Vorprüfung

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die kantonalen Hinweise und die konkreten Anpassungen:

Forderungen Kanton	Kommentare und konkrete Anpassungen
<i>3. Beurteilung im Einzelnen</i>	
<i>Städtebau</i>	
<p>Qualität Parkband</p> <p>Die Sicherstellung der Qualität des Parkbandes mit der Idee des Boulevards sollte noch präziser aufgezeigt werden. Wir schlagen vor, Art. 11 klarer zu gliedern. Im ersten Absatz sollte der Grundsatz zum Parkband stehen: «Entlang der Guggenbühlstrasse ist ein durchgehendes Parkband zu realisieren, welches eine besonders gute gestalterische Qualität aufzuweisen hat».</p>	<p>Die Gestaltungsplanvorschriften wurden durch folgende Festlegung ergänzt: «Entlang der Guggenbühlstrasse ist ein durchgehendes Parkband zu realisieren, welches eine besonders gute gestalterische Qualität aufzuweisen hat».</p>
<p>Wir regen an, den Artikel zu ergänzen mit der Aussage, dass das Parkband vielfältig und öffentlich nutzbar zu gestalten ist.</p>	<p>Die Vorschriften wurden entsprechend ergänzt.</p>
<p>Für ein besseres Verständnis des Planeintrags wäre es ausserdem hilfreich, wenn die grüne Fläche statt mit der dunkelgrünen Schraffur symbolisch mit Bäumen überlagert ist, da Baumpflanzungen den Charakter des Parkbandes wesentlich prägen.</p>	<p>Aufgrund des langen Realisierungshorizonts wurde bewusst eine abstrakte Darstellung gewählt. Die Darstellung mit Bäumen könnte kontraproduktiv sein. Die Konkretisierung soll im Rahmen der weiteren Projektentwicklung in den verlangten Wettbewerbsverfahren erfolgen.</p>
<p>Parkierung</p> <p>In Art. 11 Abs. 5 wird festgelegt, dass Autoabstellplätze in untergeordnetem Umfang zulässig sind und sich gestalterisch gut in die Gesamtkonzeption des Parks integrieren müssen. Hingegen wird in Art. 20 Abs. 2 bestimmt, dass bei Neubau der Turnhalle und des Singsaals alle Parkplätze entweder in die Tiefgarage zu verlegen sind oder ins Parkband zu integrieren sind. Dies widerspricht der Aussage des untergeordneten Umfangs in Art. 11 Abs. 5. Die Parkplätze im Parkband sollen daher beschränkt werden.</p>	<p>Mit gestalterischen Massnahmen können Teile der heutigen Aussenparkplätze in das Parkband integriert werden. Die Idee einer Parkierung im Park (Anhang B) zeigt eine mögliche Integration auf. Aus Sicht der Verkehrsplanung sind Parkplätze in einer Tiefgarage gegenüber Parkplätzen im Aussenraum zu bevorzugen. Deshalb wurde Art. 17 ergänzt, dass nur Kunden- und Besucherparkplätze bei vorzüglicher Integration in das Freiraumkonzept oberirdisch zulässig sind. Die restlichen Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.</p> <p>Gemäss SN Norm 640 281 würde dies bedeuten, dass nach Berechnung der Kundenparkplätze für die öffentliche Nutzung bis zur zweiten Etappe ein Mindestbedarf von 7 Parkplätzen besteht. Diese sollten sich problemlos in das Parkband integrieren können.</p>

<p>Aufwertung Bahnhof</p> <p>In diesem Sinne ist auch die Durchlässigkeit vom Bahnhof durch das Areal und ins Quartier ein wesentliches Merkmal der urbanen Qualität und sollte mit den Richtungspunkten präziser angezeigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Bedeutung des in Art. 13 bezeichneten Platzes als wichtiger Ankunftsort und Drehscheibe sowie als kleine Zentralität im Quartier ist sowohl in den Vorschriften wie auch im Bericht stärker zu betonen. – Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung von 10% im Entwicklungsbereich C ist sicherzustellen, dass in den Erdgeschossen, die an den Platz angrenzen, Publikumsnutzungen anzuordnen sind. Der Plan, die Vorschriften und der Erläuterungsbericht sind entsprechend zu ergänzen. – Die Ergänzung mit Richtungspunkten bis zum Schulhaus ist in Abstimmung mit dem Richtprojekt zu prüfen. 	<p>Art. 13 wurde mit der Vorschrift ergänzt: «Mit dem Platz soll der Zugang zur Bahnstation Wallrüti gewährleistet werden». Weitere Vorgaben erachten wir als nicht stufengerecht. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sollen die Rahmenbedingungen geklärt werden und angemessene Lösungen gewählt werden können. Die Idee mit Publikumsnutzungen in an den Platz angrenzenden Erdgeschossen wurde im Planungsbericht übernommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Die Anzahl der Parkplätze im Parkband ist gemäss der Parkplatzskizze des Richtprojektes auf die ermittelte Anzahl zu beschränken. Art. 20 Abs. 2 ist dementsprechend anzupassen und Art. 11 Abs. 5 ist mit der maximalen Anzahl zu ergänzen. 	<p>Im Sinne einer Beschränkung der Parkierung im Parkband wird aus Sicht Verkehrsplanung die Anordnung der Kunden und Besucher PP im Parkband bei gleichzeitiger Anordnung der Beschäftigten und allfälliger Bewohner PP im Untergrund als gangbarer Weg erachtet. Art 17 wurde entsprechend angepasst.</p>
<p><i>Richt- und Nutzungsplanung</i></p>	
<p>Hochwasser und Rutschungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet wird im Süden vom eingedolten Zinzikerbach, öffentliches Gewässer Nr. 215, begrenzt. Der Zinzikerbach ist im Situationsplan mit dem Namen und der Gewässernummer zu bezeichnen.</p> <p>Der Gewässerraum für den Zinzikerbach wurde noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 9,3 m (8 m plus Breite des Dolendurchmessers; Uferstreifen gemessen ab dem Rand der Dole) von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten ist (vgl. Art. 41 c GSchV)...</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Zinzikerbach ist im Situationsplan mit dem Namen und der Gewässernummer zu bezeich- 	<p>Der Zinzikerbach wird im Situationsplan als Hinweis eingezeichnet. Zudem wurde der Planungsbericht mit dem Thema Gewässerraum ergänzt.</p>

<p>nen.</p> <p>– Die obenstehenden Angaben zum Uferstreifen des Zinzikerbachs und zu dessen Freihaltung von Bauten und Anlagen sind im erläuternden Bericht zu ergänzen.</p>	
Verkehr	
<p>Mobilitätsvorgaben</p> <p>Es fehlen in den Unterlagen Aussagen zu den Mobilitätszielsetzungen gemäss kantonaler und regionaler Richtplanung und Überlegungen zu den Massnahmen, wie diese erreicht werden. In den Vorschriften und im erläuternden Bericht sollen Aussagen zu den Mobilitätszielsetzungen gemäss Richtplanung als übergeordnete Vorgaben ergänzt werden.</p> <p>Zusätzlich empfehlen wir die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes mit Angaben zu Mobilitätszielen, Massnahmen zur Zielerreichung sowie ein Controlling zur Überprüfung der Zielerreichung im Rahmen der Baueingaben einzufordern.</p>	<p>Mit der Änderung während der Mitwirkung, dass der südliche Teil des Planungssperimeters nicht mehr einer Wohnüberbauung, sondern als strategische Reserve für öffentliche Bauten und Anlagen dienen soll, wird die Forderung nach einem Mobilitätskonzept obsolet. Öffentliche Nutzungen eignen sich wenig für Mobilitätskonzepte (keine Mischnutzung und oft für Menschen mit speziellen Mobilitätsbedürfnissen, wie Alte und Kinder). Deshalb wird für die Entwicklungsbereiche B und C kein Mobilitätskonzept verlangt.</p>
<p>Veloparkierung</p> <p>Das Areal ist gut mit dem Velo oder E-Bike erreichbar. Wir empfehlen daher, an geeigneten Lagen eine grosszügige Anzahl Veloabstellplätze vorzusehen. Bezüglich der Anzahl empfiehlt die Koordinationsstelle Veloverkehr die Zahl der Abstellplätze entsprechend den Richtwerten der VSS Norm SN 640065-2011 „Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ festzulegen.</p>	<p>Die Anzahl Veloabstellplätze für Bauten in der Stadt Winterthur werden nach folgenden Grundlagen bestimmt (Hierarchische Ordnung):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Negative Vorwirkung PPVO 2017 2. Kantonale Wegleitung 1997 mit Dienstangeweisung 2011 3. Kantonale Merkblätter 4. VSS Norm SN 640 065 5. Individuelle Beurteilung <p>Die Stadt Winterthur unterstützt eine Bestimmung nach Norm. Jedoch sind die übergeordneten Festlegungen zu beachten. Aus Sicht Verkehrsplanung wären zusätzliche Velo-Abstellplätze bei der Bahnstation Wallrüti zu begrüssen. Im Baufeld C sind im Umfeld des Bahnhofs Wallrüti öffentliche Velo-Abstellplätze vorgesehenen. Im Rahmen des Wettbewerbs für die Bebauung des Baufelds C ist der Platzbereich zu definieren. Dieser ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.</p>

4. Situationsplan	
<p>Allgemeines</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle Situationspläne sind gemäss VDNP sowohl mit dem Erstellungs- als auch dem Druckdatum zu versehen. – Die Planunterlagen, welche nicht nach VDNP erstellt sind, sollen nicht zur Genehmigung eingereicht werden. – Gemäss VDNP sind die Empfindlichkeitsstufen im Plan einzutragen. Somit ist ein separater Plan zu den Empfindlichkeitsstufen hinfällig und soll nicht zur Genehmigung eingereicht werden. 	<p>Die Pläne wurden entsprechend angepasst.</p>
<p>Umzonung Schulhaus Wallrüti</p> <p>Abstimmung nach VDNP:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Legendenblatt hat die Plandarstellungen als Festlegungen und Informationsinhalte auszuweisen. – Die für den Informationsinhalt «Gestaltungsplan bestehend» gewählte Signatur (rot punktierte Bandierung) ist durch die dafür vorgesehene schwarz punktierte Bandierung zu ersetzen. – Die Bandierung für «Gestaltungsplanpflicht und «Gestaltungsplan bestehend» ist innenliegend darzustellen. 	<p>Die Pläne wurden entsprechend angepasst.</p>
Bestimmungen	
<p>Allgemeines</p> <p>Die Bestimmungen sind gemäss den oben genannten Anträgen zu überarbeiten und zu ergänzen.</p>	
<p>Harmonisierung der Baubegriffe</p> <p>Solange eine durch die Gemeinde harmonisierte BZO nicht rechtskräftig genehmigt ist, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 1. Juli 2015 zu beurteilen. Um zu wissen, nach welcher Gesetzesfassung das übergeordnete Recht zur Anwendung kommt, ist dies in der Vorschrift zu präzisieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> – In den Vorschriften des Gestaltungsplans ist festzuhalten, welche Gesetzesfassung zur Anwendung kommt. 	<p>In den Gestaltungsplanvorschriften wurde in Art. 3 (ergänzendes Recht) folgender Absatz eingefügt: «Im Gestaltungsplan werden die harmonisierten Baubegriffe des PBG in der Fassung vom 01.03.2017 (Publikationsdatum) verwendet».</p>
<p>Schlussbestimmung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Als Schlussbestimmung ist folgende Formulierung zu übernehmen: Der öffentliche Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert 	<p>Art. 24 der Gestaltungsplanvorschriften wurde entsprechend angepasst. Die Formulierung wurde übernommen.</p>



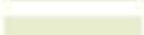
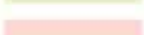
das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.	
<i>Weitere materielle Hinweise</i>	
<p>Die Entwicklungsbereiche B und C des Gestaltungsplangebietes befinden sich in Gewässerschutzbereich Au. Für Bauprojekte in den Entwicklungsbereichen B und C ist mit Baugrunduntersuchungen zu prüfen, ob Einbauten im Grundwasserbereich geplant sind. Ist dies der Fall, sind die Bauprojekte im koordinierten Baubewilligungsverfahren über die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen dem A-WEL, Abteilung Gewässerschutz, zur Prüfung und Bewilligung einzureichen.</p>	<p>Wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren geklärt. Der Hinweis zum Gewässerschutzbereich wurde im Planungsbericht übernommen.</p>

Anhang A Richtprojekt

Anhang B Idee einer Parkierung im Park



Legende

-  Perimeter
-  Parkfelder neu
-  Grünsaum
-  Gehbereich

Änderung der Nutzungsplanung

Umzonung Schulhaus Wallrüti

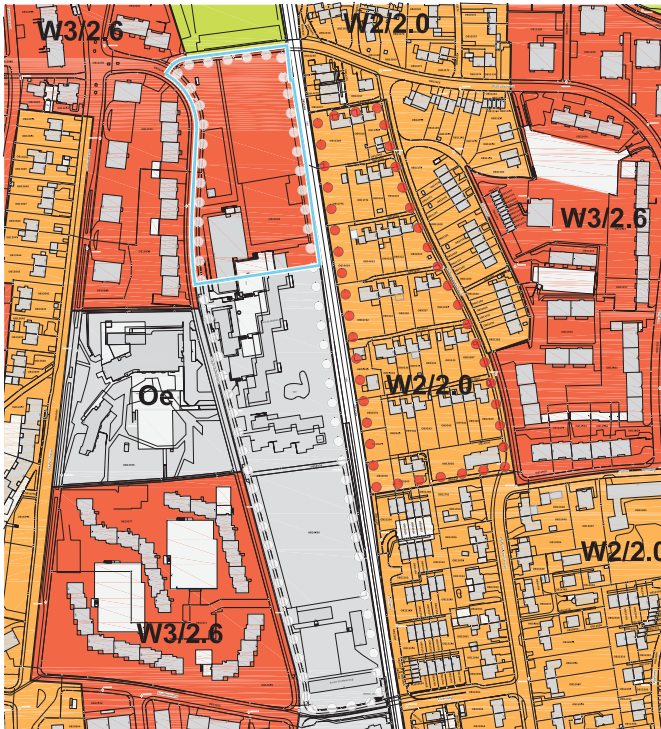
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage vom 11. Dezember 2017 bis 8. Februar 2018

1. Ausgangslage

In Zinzikon wurde ein Planungswettbewerb für das unterdessen realisierte Schulhaus durchgeführt. Das Resultat dieses Wettbewerbs bildete damals die Grundlage zur Umzonung der Schulhausparzelle von der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe. Insgesamt wurde eine Fläche von 12'660 m² umgezont.

Gleichzeitig wurde dieser Verlust an Wohnbauland im Umfeld des Schulhauses Wallrüti kompensiert. Durch die Umzonung eines Teils der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die dreigeschossige Wohnzone wurde ein flächen- und wertgleichwertiger Ersatz geschaffen. Die neue dreigeschossige Wohnzone kam - ohne weitere vertiefte Planung - im Norden der ehemaligen Oe zu liegen. Zudem wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, um eine qualitätsvolle, städtebauliche Entwicklung in Form einer offenen, durchlässig gestalteten Parklandschaft sicher zu stellen.

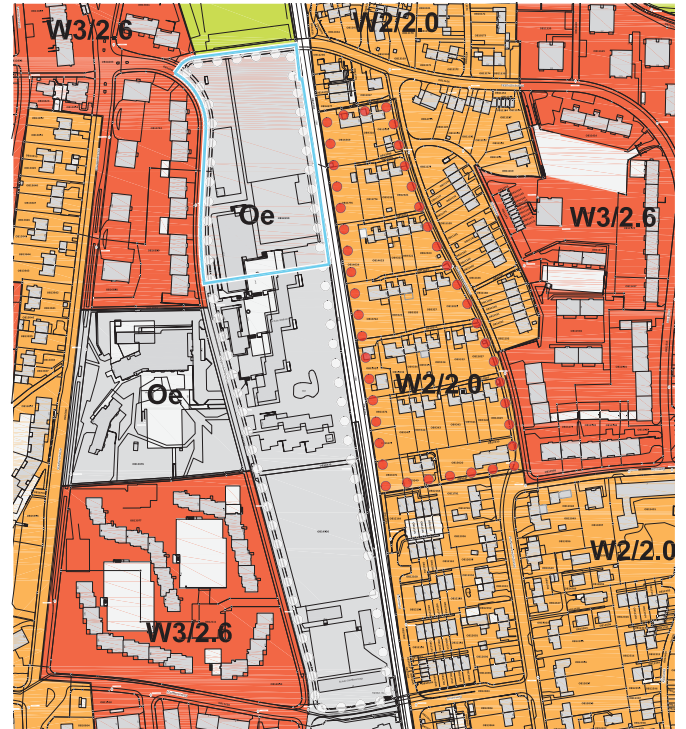


Wallrüti alt: Umzonung im Jahr 2013 von Oe in W3/2.6

2. Umzonung Schulhaus Wallrüti

In der Machbarkeitsstudie zum Ersatzneubau für das Schulhaus Wallrüti hat sich gezeigt, dass die Schulanlage im Norden des Areals kompakter und somit auch betrieblich günstiger angeordnet werden kann. Zudem ist für den Schulbetrieb die Nähe zur S-Bahnstation Wallrüti nicht zwingend, da die Schülerinnen und Schüler nicht mit dem ÖV anreisen. Der anschliessende Wettbewerb hat die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie bestätigt.

Ursprünglich war geplant, die Wohnzone im Sinne eines flächengleichen Abtausches in den Süden des Areals zu verlegen. Auf die Umzonung der 12'660 m² grossen Fläche von der Zone für öffentliche Bauten in die dreigeschossige Wohnzone wird nun verzichtet.



Wallrüti neu: Umzonung von W3/2.6 in Oe

3. Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Die öffentliche Auflage für den privaten Gestaltungsplan und die Umzonung Wallrüti erfolgte vom 11. Dezember 2017 bis 8. Februar 2018. Während dieser Frist ist eine Einwendung eingegangen.

Ein Einwender beantragte, den Arealteil C, zwischen dem bestehenden Kindergarten Wallrüti und dem bestehenden Stofflerenweg, nicht in eine Wohnzone umzuzonen, sondern diesen Arealteil in der Zone für öffentliche Bauten zu belassen. Auf dem Arealteil im Süden soll unter Ausnutzung der Synergien mit dem bestehenden Schwimmbad Oberwinterthur ein Hallenbad erstellt werden.

Der Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Datum vom 4. April 2018 vorgeprüft. Die Vorprüfung beurteilt unter anderem die ursprüngliche Idee eines flächengleichen Abtausches der Wohnzone von nördlichen in den südlichen Bereich. Die Genehmigung wurde mit einzelnen (untergeordneten) Auflagen in Aussicht gestellt.

Die oben erwähnte Einwendung wird insofern berücksichtigt, als auf eine Umzonung in die Wohnzone W3/2.6 verzichtet wird. Die künftige öffentliche Nutzung des Arealteils Süd wird jedoch nicht näher definiert. Es handelt sich um eine längerfristige strategische Reserve, welche angesichts der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Winterthur benötigt wird.

Nutzungsplanung
Umzonung Schulhaus Wallrüti

Situation 1:2'500

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin:

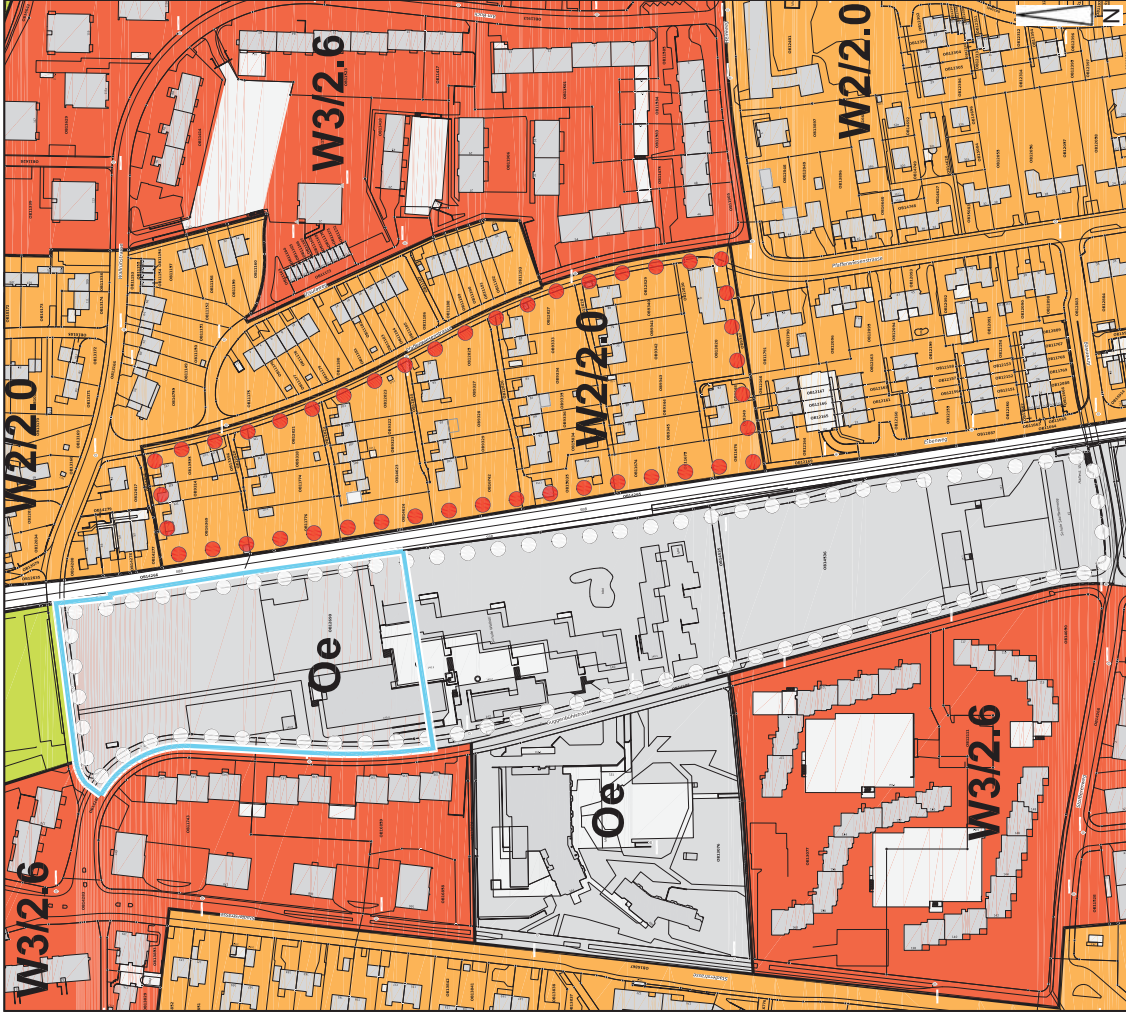
Ratsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.:



Stadt Winterthur

Departement Bau
Amt für Städtebau

1:2'500

Oberwinterthur, Guggenbühlstrasse

Änderung

Neu Zone für öffentliche Bauten (Oe); LSV ES II (GW 60/50)

Bisher dreigeschossige Wohnzone (W3/2.6); LSV ES II (GW 60/50)

Kat.-Nrn. OB12690

Datum: 20. Juli 2018 / zuj