



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 19-0317

Kontakt: Ute Sakmann, Gebietsbeauftragte für Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 37, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

### Stadtkanzlei Winterthur

SR-Sitzung vom: 08.06.2019

iGEKO-Nr.: SE.18.6A0

Nr. 0317 / 19

Eingang:

06. Mai 2019

inkl. Originalpläne

Original an:

Kopie an:

☐ DKD ☐ DSS

☐ DKD ☐ DSS

☐ DFI ☐ DSO

☐ DFI ☐ DSO

☐ Bau ☐ DTB

☒ Bau ☐ DTB

☐ DSU ☒ SR

☐ DSU ☐ SR

vom 2. Mai 2019

1/3

EINGEGANGEN

07. Mai 2019

Amt für Städtebau

## Öffentlicher Gestaltungsplan «Schulhaus Wallrüti» – Genehmigung

Gemeinde Stadt Winterthur

Lage Guggenbühlstrasse, Kat. Nrn. OB12690, OB14535, OB14536

Massgebende - Situationsplan 1:500 und Vorschriften vom 19. Juni 2018

Unterlagen - Vorschriften vom 8. Juni 2018

- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 8. Juni 2018

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Schulhausareal Wallrüti in Oberwinterthur bildet zusammen mit dem Freibad und der Sportanlage eine parkartige Situation entlang der Bahnlinie Winterthur-Seuzach/Stein am Rhein. Die Stadt Winterthur hat für den neuen Schultrakt und die Entwicklung des Areals einen Projektwettbewerb durchgeführt. Auf der Grundlage des Richtprojektes wurde der öffentliche Gestaltungsplan «Schulhaus Wallrüti» ausgearbeitet.

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat setzte mit Beschluss vom 17. Dezember 2018 den öffentlichen Gestaltungsplan und die Umzonung «Schulhaus Wallrüti» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 1. März 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 28. Februar 2019 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Das Areal ist im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Winterthur mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet. Damit soll eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung für die Erweiterung der Schulanlage sichergestellt werden. Mit der durchgeführten Testplanung wurde ein überzeugendes Projekt entwickelt, welches die Basis für den öffentlichen Gestaltungsplan bildet.



Der rechtskräftige Zonenplan bezeichnet den nördlichen Teil des Perimeters (Kat.-Nr. OB12690 als Wohnzone W3/2.6 und den südlichen Teil (Kat.Nm. OB14535, OB14536) als Zone für öffentliche Bauten. Der nördliche Teil soll aufgrund der Konzentration der Schulanlage im Norden des Areals von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden, so dass der gesamte Gestaltungsplanperimeter zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gehört. Die Genehmigung der Umzonung erfolgt gleichzeitig mit separater Verfügung.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Mit dem Gestaltungsplan soll die Sicherung eines attraktiven Grünraums mit einer öffentlichen Durchwegung sowie eine städtebaulich hochwertige Entwicklung in Etappen sichergestellt werden. Planeinträge mit Baufeldern und Entwicklungsbereichen mit den zugehörigen Vorschriften sichern diese Entwicklung entsprechend. Die Qualitäten des Freiraums und der Zugänglichkeit werden durch ein durchgehendes Parkband mit öffentlichen Richtungspunkten und einen öffentlichen Platz im Situationsplan und in den Vorschriften festgelegt.
Ergebnis der Genehmigungsprüfung	Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 4. April 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Schulhaus Wallrüti», welcher vom Grossen Gemeinderat mit Beschluss vom 17. Dezember 2018 festgesetzt wurde, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Winterthur wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Änderung der kommunalen Nutzungsplanung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Änderung der kommunalen Nutzungsplanung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen



- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

III. Mitteilung an

- Stadt Winterthur (unter Beilage von vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Winterthur, Amt für Vermessung, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur  
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM - 3. MAI 2019

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



Protokollauszug vom

17. Dezember 2018

**GGR-Nr. 2018.86**

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

---

Der Grosse Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 17. Dezember 2018 beschlossen:

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.

Für den Grossen Gemeinderat  
Der Ratsschreiber:

M. Bernhard

**Mitteilung an:**

- Dept. Bau, Bezirksrat.







Stadt Winterthur

Öffentlicher Gestaltungsplan Schulhaus Wallrüti

## Vorschriften

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt

Datum: 17.02.2018

Präsident/-in

Ratsschreiber/-in

Von der Baudirektion genehmigt – 2. Mai 2019

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

0317/19



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 Wallrütli 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.-Nr. 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 Bahnhaltestelle 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.



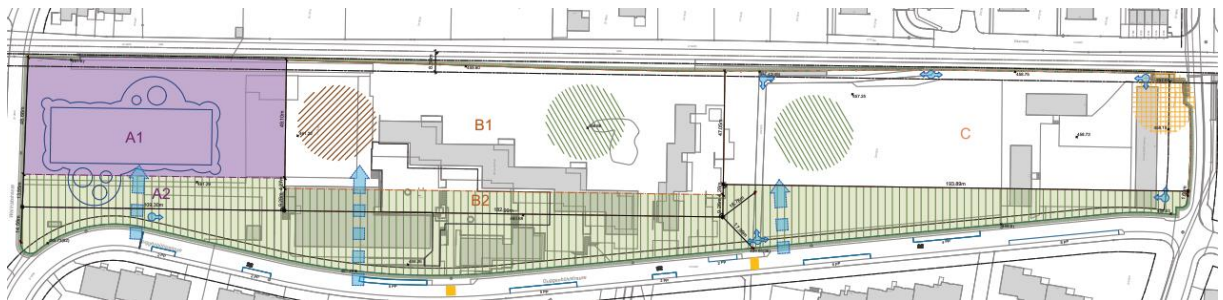
Stadt Winterthur

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: Glm

Geprüft: Le

Format: A4

---

## Impressum

Auftraggeber	Stadt Winterthur
Architekt	Schneider Studer Primas GmbH Pfingstweidstrasse 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)

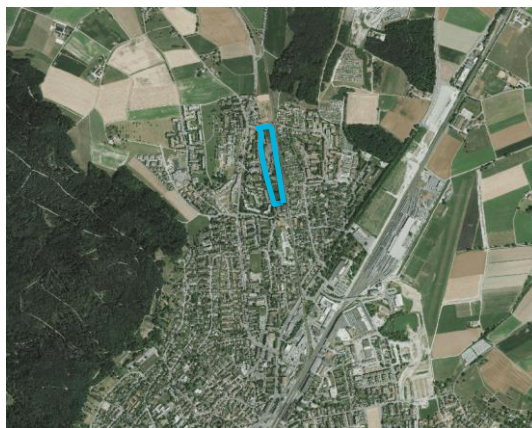


Abbildung 2: Lage des Areals (blau)

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.-Nr. 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 Bahnhalttestelle 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.

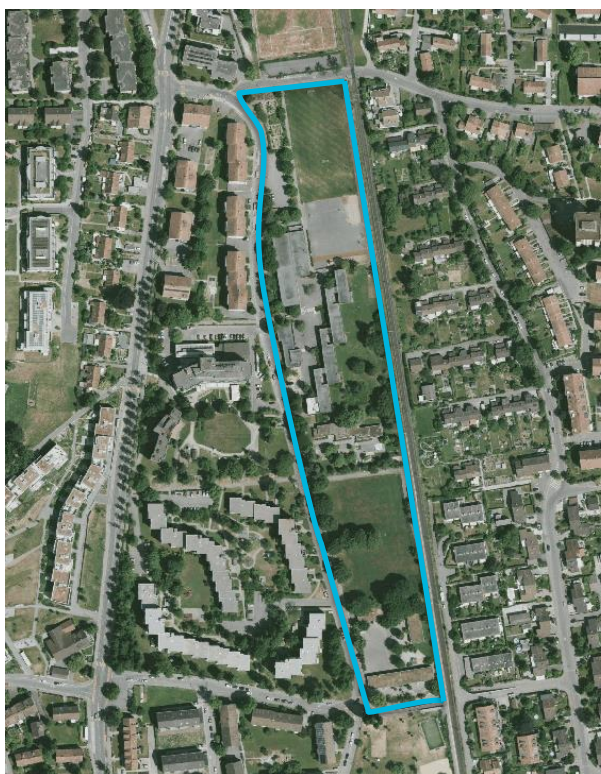


Abbildung 3: Luftbild mit Perimeter (blau)

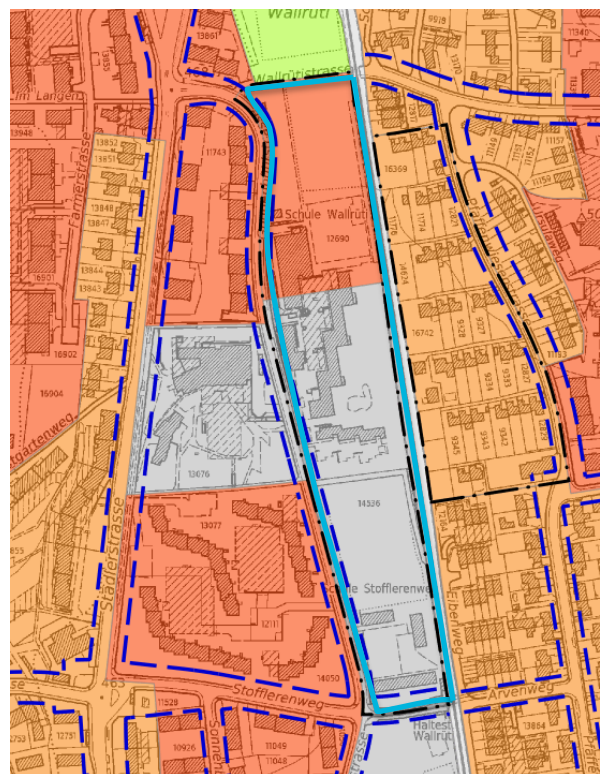


Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan

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 m<sup>2</sup> 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 Planungssperimeter dem Siedlungsgebiet zugeordnet.

Die S-Bahnhaltestelle Waltrüti 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 Haupttradroutenroute (Seuzach - Bahnhof Wallrüti) entlang der westlichen Grenze des Planungssperimeters (Guggenbühlstrasse). Laut regionalem Richtplan (RRP) Siedlung und Landschaft gehört der Planungssperimeter zu den Gebieten, in denen eine hohe Dichte angestrebt wird. Das heisst, es gilt eine minimale bauliche Dichte von 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> BMZ (respektive entsprechende Ausnützungsziffer oder Überbauungsziffer). Gemäss RRP soll in diesen 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.



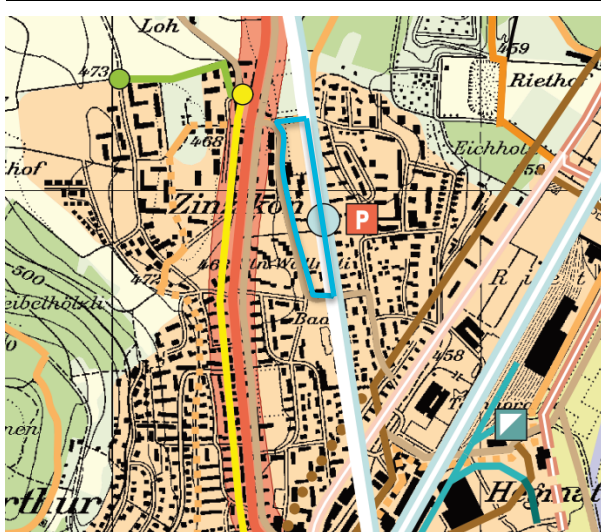


Abbildung 6: Regionaler Richtplan Verkehr, mit Radweg (braun bezeichnet)

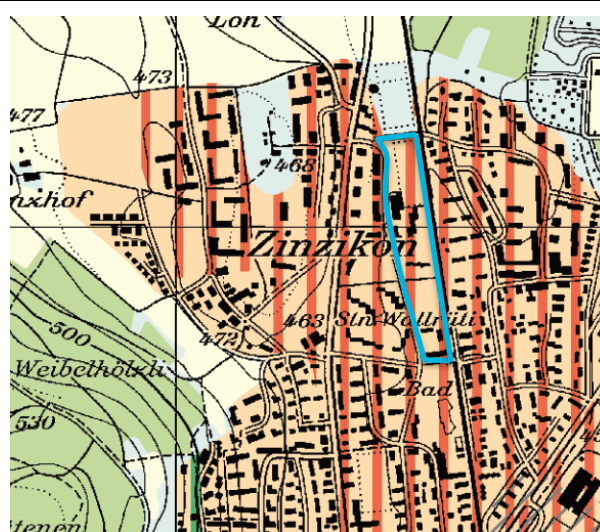


Abbildung 7: Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Gestreifte Fläche: Gebiete mit hoher baulicher Dichte

## 2.4 Öffentlicher Verkehr und Erschliessung

Die an den Gestaltungsplanperimeter angrenzende Guggenbühlstrasse ist in einer verkehrsberuhigten Tempo30-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.



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 Interessenlinie 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).

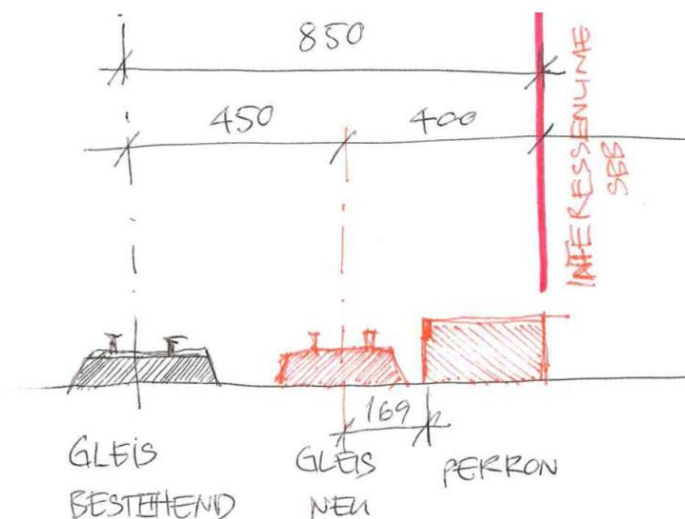


Abbildung 9: Interessenlinie des SBB, Quelle: SBB, Amt für Städtebau Winterthur

## 2.6 Hochspannungsleitung

Entlang der Bahngleise verläuft eine Übertragungsleitung mit einer Spannung von 132 kV (UL 329 UW Grüze M10 – Etzwilen 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.

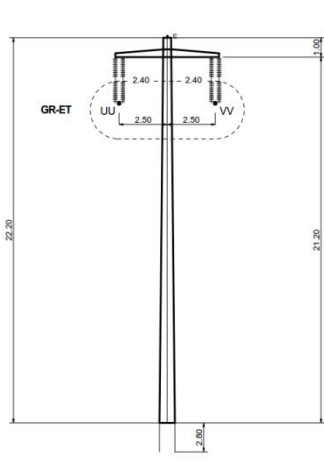


Abbildung 10: Ausschnitt UL 329 UW Grütze M10 – Etzwilen M8323 (Quelle: SBB)

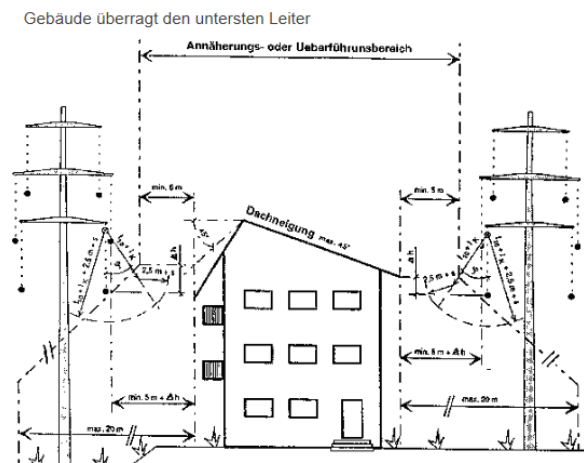


Abbildung 11: Skizze LeV Art. 38, Anhang 8 Figur 2

## 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 – Etzwilen. 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 Dolendurchmessers; 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.

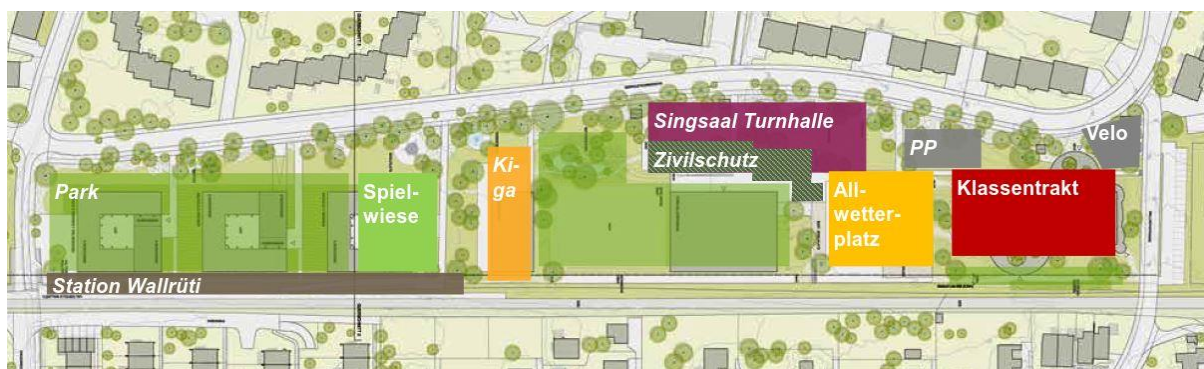


Abbildung 13: Etappe 1 (Quelle: Amt für Städtebau Winterthur)

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.

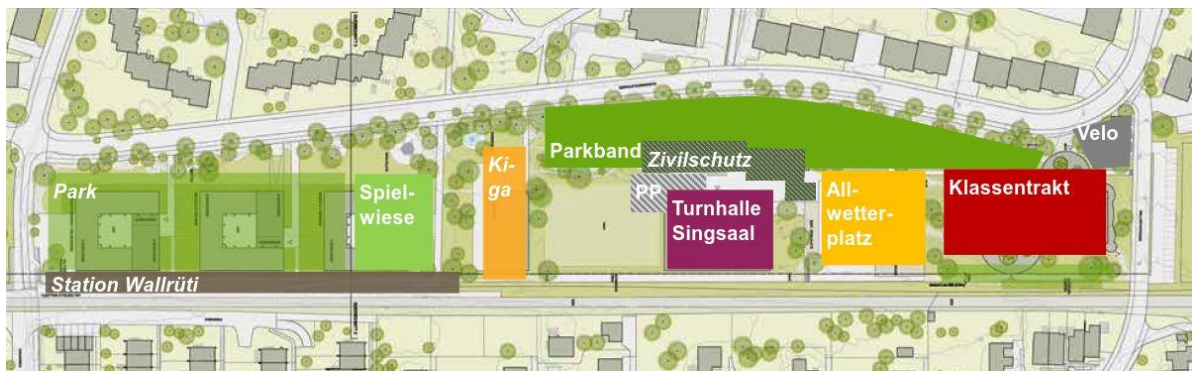


Abbildung 14: Etappe 2 (Quelle: Amt für Städtebau Winterthur)

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).

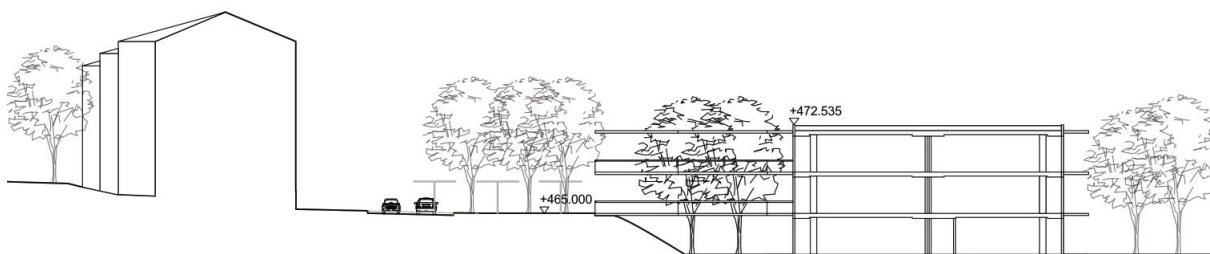


Abbildung 17: Querschnitt Schultrakt (Quelle: Schneider Studer Primas)

### **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 – Etzwilen auf zwei Gleise würde die Bahnhofstestelle Wallrüti mehr frequentiert. Deshalb ist es ein Anliegen der Stadt Winterthur, den Bereich bei der heutigen Bahnhofstestelle 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: Bahnhofstestelle 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 Bau- 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 m<sup>2</sup> 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 Masssen 45.8 x 27 m (1237 m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup> )	-	25	25
5 Gruppenzimmer Kindergarten	5	1	6
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>65</b>

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
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>27</b>

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 Bahnhaltestelle 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 Lichtimmissionen vermieden werden. Dabei ist insbesondere auf die vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) bereitgestellte „Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen“ (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>	
<b>Qualität Parkband</b> <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>
<b>Parkierung</b> <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><b>Aufwertung Bahnhof</b></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"> <li>– 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.</li> <li>– 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.</li> <li>– Die Ergänzung mit Richtungspunkten bis zum Schulhaus ist in Abstimmung mit dem Richtprojekt zu prüfen.</li> </ul>	<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"> <li>– 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.</li> </ul>	<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><b>Hochwasser und Rutschungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum</b></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"> <li>– Der Zinzikerbach ist im Situationsplan mit dem Namen und der Gewässernummer zu bezeich-</li> </ul>	<p>Der Zinzikerbach wird im Situationsplan als Hinweis eingezeichnet. Zudem wurde der Planungsbericht mit dem Thema Gewässerraum ergänzt.</p>

<p>nen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die obenstehenden Angaben zum Uferstreifen des Zinzikerbachs und zu dessen Freihaltung von Bauten und Anlagen sind im erläuternden Bericht zu ergänzen.</li> </ul>	
<b>Verkehr</b>	
<p><b>Mobilitätsvorgaben</b></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><b>Veloparkierung</b></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"> <li>1. Negative Vorwirkung PPVO 2017</li> <li>2. Kantonale Wegleitung 1997 mit Dienstweisung 2011</li> <li>3. Kantonale Merkblätter</li> <li>4. VSS Norm SN 640 065</li> <li>5. Individuelle Beurteilung</li> </ol> <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>



<b>4. Situationsplan</b>	
<p><b>Allgemeines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Alle Situationspläne sind gemäss VDNP sowohl mit dem Erstellungs- als auch dem Druckdatum zu versehen.</li> <li>– Die Planunterlagen, welche nicht nach VDNP erstellt sind, sollen nicht zur Genehmigung eingereicht werden.</li> <li>– Gemäss VDNP sind die Empfindlichkeitsstufen im Plan einzutragen. Somit ist ein separater Plan zu den Empfindlichkeitsstufen hinfällig und soll nicht zur Genehmigung eingereicht werden.</li> </ul>	Die Pläne wurden entsprechend angepasst.
<p>Umzonung Schulhaus Wallrüti</p> <p>Abstimmung nach VDNP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Legendenblatt hat die Plandarstellungen als Festlegungen und Informationsinhalte auszuweisen.</li> <li>– Die für den Informationsinhalt «Gestaltungsplan bestehend» gewählte Signatur (rot punktierte Bandierung) ist durch die dafür vorgesehene schwarz punktierte Bandierung zu ersetzen.</li> <li>– Die Bandierung für «Gestaltungsplanpflicht und «Gestaltungsplan bestehend» ist innenliegend darzustellen.</li> </ul>	Die Pläne wurden entsprechend angepasst.
<b>Bestimmungen</b>	
<p><b>Allgemeines</b></p> <p>Die Bestimmungen sind gemäss den oben genannten Anträgen zu überarbeiten und zu ergänzen.</p>	
<p><b>Harmonisierung der Baubegriffe</b></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"> <li>– In den Vorschriften des Gestaltungsplans ist festzuhalten, welche Gesetzesfassung zur Anwendung kommt.</li> </ul>	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><b>Schlussbestimmung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Als Schlussbestimmung ist folgende Formulierung zu übernehmen: Der öffentliche Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert</li> </ul>	Art. 24 der Gestaltungsplanvorschriften wurde entsprechend angepasst. Die Formulierung wurde übernommen.

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



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 21.06.2019

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000325

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Stadt Winterthur - Amt für Städtebau / Raumentwicklung,  
Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur

## **Kommunale Sondernutzungsplanung und Nutzungsplanung / Öffentlicher Gestaltungsplan «Schulhaus Wallrüti» / Umzonung Schulhaus Wallrüti, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** Winterthur

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur hat der Umzonung Schulhaus Wallrüti und dem öffentlichen Gestaltungsplan «Schulhaus Wallrüti» am 17. Dezember 2018 zugestimmt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Umzonung und den Gestaltungsplan mit Verfügung vom 2. Mai 2019 genehmigt.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage (Festsetzungsverfahren) vom 10. Mai bis 10. Juni 2019 ist gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 19. Juni 2019 kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Änderungen treten gemäss Beschluss des Stadtrates von Winterthur vom 19. Juni 2019 am 21. Juni 2019 in Kraft.

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 19.06.2019

**Rechtliche Hinweise:**

**Anmeldestelle für Forderungen, Einsprachen oder Rekurse:**

Stadt Winterthur - Amt für Städtebau / Raumentwicklung  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur