
Stadt Winterthur

Öffentlicher Gestaltungsplan Schulhaus Wallrüti

Vorschriften

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt

Datum:

Präsident

Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Mitwirkungs- / Vorprüfungsakten



planen • projektieren • beraten

Dokument Nr. 13.04.1.14 - 02

Datum: 11.12.2017

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
 - Eine etappenweise Entwicklung des Areals
 - Die Sicherung einer städtebaulich hochwertigen Gestaltung des Areals
 - Die zweckmässige Ordnung der öffentlichen Nutzung und Wohnnutzung

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.

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 besondere Gebäude und Anlagen 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 Gebäude 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 dürfen öffentliche Gebäude und Anlagen erstellt werden.
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.

Art. 8 Entwicklungsbereich C

1. Innerhalb des Entwicklungsbereichs C sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig.
2. Die max. anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG unter Einschluss der entsprechenden Flächen in Unter- und Dachgeschossen beträgt 10'000 m².
3. Innerhalb der max. zulässigen Höhenkote ist die Anzahl Vollgeschosse frei.
4. Die max. Gebäudelänge ist frei.

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.
2. Das Parkband ist als öffentlich zugänglicher Freiraum von der Wallrütistrasse im Norden bis zum Freibad im Süden zu gestalten.
3. Das Parkband dient als Spiel- und Aufenthaltsraum sowie als Flanierzone.
4. Das Parkband muss eine besonders gute gestalterische Qualität aufweisen.
5. 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. Autoabstellplätze in untergeordnetem Umfang und Veloabstellplätze sind zulässig. Diese müssen sich gestalterisch gut in die Gesamtkonzeption des Parks integrieren.
6. 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.

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. Bewohnerparkplätze 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. Für die öffentliche Nutzung sind mind. 230 Veloabstellplätze anzuordnen.
2. Die Veloabstellplätze müssen sich in das Freiraumkonzept integrieren.
3. Veloabstellplätze für die Wohnnutzung sind grundsätzlich in den Gebäuden oder im Aussenbereich nahe den Gebäudeeingängen anzuordnen.
4. Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze für die Wohnnutzung ist die zum Zeitpunkt der Baubewilligung massgebende gesetzliche Grundlage (kommunale Parkplatzverordnung bzw. Dienstanweisung) anzuwenden.

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 Wohnüberbauung 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 Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens nach der kantonalen Genehmigung.