

Protokollauszug vom

06.12.2017

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Zustimmende Kenntnisnahme öffentlicher Gestaltungsplan Wallrüti und Umzonung Wallrüti;
Auftrag zur Durchführung des öffentlichen Planauflageverfahrens (Einwendungsverfahren) ge-
mäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)

SR.17.1012-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Vom Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplans Wallrüti (Situationsplan, Bestimmungen, Erläuterungen) wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die flächengleiche Umzonung der Wohnzone W3 im Norden des Areals in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone W3 im Süden des Areals wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, über den öffentlichen Gestaltungsplan und die Umzonung gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Planauflageverfahren durchzuführen sowie die Vorprüfung durch die Baudirektion einzuholen.
4. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, das öffentliche Planauflageverfahren in Zusammenarbeit mit Kommunikation Stadt Winterthur mit einer Medienmitteilung zu begleiten.
5. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, den Stadtrat über das Einwendungsverfahren zu informieren und eine Weisung an den Grossen Gemeinderat auszuarbeiten.

6. Mitteilung (mit Begründung) an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung, Baupolizeiamt, Tiefbauamt, Abteilung Verkehrsplanung; Departement Sicherheit und Umwelt; Departement Schule und Sport, Zentrale Dienste; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', written in a cursive style.

A. Simon

Begründung:

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 Klassentrakt 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. Zudem soll ab 2030 auf der Grünfläche im Süden eine Wohnüberbauung realisiert werden können.

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 Schulanlage sowie einer zukünftigen Wohnüberbauung und Freiraumentwicklung über das ganze Areal durchgeführt. Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht auf dem Areal muss ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Gleichzeitig wird ein flächengleicher Abtausch der Wohnzone mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vollzogen. Das Siegerprojekt aus dem Wettbewerb von Schneider Studer Primas Architekten und Kolb Landschaftsarchitekten dient als Grundlage für den Gestaltungsplan.

Betreffend Gestaltungsplan besteht eine hohe Dringlichkeit, weil sonst für den Neubau des Klassentrakts keine Baubewilligung erteilt werden kann und somit kein Ersatz für das abbruchreife Schulhaus bereit stehen wird. Der Gestaltungsplan und der Antrag für den Baukredit des Klassentrakts sollen nächstes Jahr gemeinsam im Grossen Gemeinderat beraten werden.

Im Rahmen des Neubaus des Schulhauses Zinzikon wurde die Wohnzone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Im Austausch dazu wurde eine gleich grosse Fläche im Perimeter des Schulhauses Wallrüti ohne weitere vertiefende Planung in eine Wohnzone umgezont. Mit der jetzt vorliegenden Planung soll diese Zonierung nun angepasst werden.

2. Umzonung

Gemäss Zonenplan der Stadt Winterthur liegt das Gebiet zum heutigen Zeitpunkt grösstenteils 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. 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 anzuordnen ist. Zudem ist für den Schulbetrieb die Nähe zur S-Bahnstation Wallrüti nicht zwingend, da die Schüler/innen nicht mit dem ÖV anreisen. Für eine Wohnüberbauung ist die Nähe jedoch durchaus von Vorteil. Der Wettbewerb hat die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie bestätigt.

Aufgrund des Wettbewerbsresultats soll die Wohnüberbauung im Süden des Areals erstellt werden, so muss die 12 660 m² grosse Fläche der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) abgetauscht werden. Der flächengleiche Abtausch der Zone für öffentliche Bauten und Wohnzone W3/2.6 (Umzonungsvorlage) wird gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan vorgenommen.

3. Öffentlicher Gestaltungsplan

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

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan sollen im Wesentlichen eine städtebaulich hochwertige Gestaltung des Areals und eine zweckmässige Ordnung der öffentlichen Nutzung und Wohnnutzung 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 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.

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 der dritten Etappe wird der Kindergarten abgebrochen und neu gebaut sowie die Wohnüberbauung realisiert. Voraussichtlich wird die Spielwiese zur Turnhalle hin verschoben. Das restliche Parkband und der Vorplatz der Station Wallrüti werden erstellt.

Schulnutzung

Baubereich A und Entwicklungsbereich B liegen in der Zone für öffentliche Bauten. Hier 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) gilt die Bestandegarantie, die auch untergeordnete Anpassungen erlaubt.

Wohnzone

Innerhalb des Entwicklungsbereichs C sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig. Mit der Realisierung des Parkbands wird die Wohnnutzung auf dem restlichen Areal entlang der Bahnlinie verdichtet. Damit hier genügend Spielraum für qualitätsvolle Wohnungen bleibt, wird von der Baumassenziffer auf eine maximal zulässige Geschossfläche gewechselt. Somit entsteht z.B. bei der Realisierung von Hochparterrewohnungen kein Malus bei der Ausnützung. Die max. anrechenbare Geschossfläche (aGF) wird bei 10 000 m² festgelegt, was bei einer massgeblichen Grundfläche von ca. 12 660 m² in etwa einer Baumassenziffer von 2.8 m³/m² gleichzusetzen ist. Laut BZO kann in der Wohnzone W3/2.6 inkl. Erhöhung der Baumasse nach Arealüberbauung eine Baumassenziffer von 2.86 m³/m² erreicht werden. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird somit keine höhere Dichte als nach Bauweise der BZO erreicht.

Es wird eine maximale Höhenkote festgelegt. Diese orientiert sich an den Überbauungen westlich der Guggenbühlstrasse. Hochhäuser sind nicht zulässig.

Aufgrund des langfristigen Realisierungshorizonts wird für diesen Bereich auf eine weiterführende Regelung verzichtet, um den Spielraum einer zukünftigen Bebauung nicht unnötig einzuzengen. Mit der Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens bleibt die Qualität gesichert.

4. Verkehr

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. 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[®] oder vergleichbare Standards

Gemäss SRB vom 26. Februar 2014 sind für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne Minergie P[®], der SIA-Effizienzpfad 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. Konsultation städtische Fachstellen

Der nördliche Teil des Areals wird weiterhin für Schulzwecke genutzt und ist im Eigentum des Departements Schule und Sport, der Süden ist vorgesehen für eine Wohnnutzung und im Eigentum des Finanzdepartements. Über die ganze Länge des Areals ist eine Parkanlage vorgesehen, für die Stadtgrün zuständig sein wird. Insofern wurden das DSS, Bereich Zentrale Dienste, das DFI, Bereich Immobilien und das DTB, Stadtgrün bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans einbezogen. Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde mit den jeweiligen Abteilungs- und Bereichsleitungen vorbesprochen.

8. Öffentliche Planaufgabe / Öffentlichkeitsarbeit

Der öffentliche Gestaltungsplan wird gemäss § 7 Planungs- und Baugesetzes (Einwendungsverfahren) öffentlich aufgelegt. Diese öffentliche Auflage wird mit einer Medienmitteilung des Departements Bau begleitet.

9. Fachmitberichte

Die Fachmitberichte der Departemente, des Stadtschreibers und des Rechtskonsulenten und die Stellungnahme des Departements Bau dazu können Replik Fachmitberichte entnommen werden.

Beilagen:

- Gestaltungsplan
 - Situationsplan vom 17. Oktober 2017
 - Bestimmungen vom 17. Oktober 2017
 - Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG vom 17. Oktober 2017
- Umzonungsvorlage
- Replik Fachmitberichte
- Medienmitteilung