



VERFÜGUNG

vom 30. März 2007

Winterthur. Privater Gestaltungsplan Pferdesportanlage Sporrer

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 4. September 2006 stimmte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur dem privaten Gestaltungsplan Pferdesportanlage Sporrer zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. November 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. November 2006 ersucht der Stadtrat von Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Reithalle, einen Allwetterplatz, einen Wiesenplatz und einen Parkplatz. Die gesamte Anlage soll für Trainings, Wettkämpfe und weitere Anlässe zur Verfügung stehen. Das Land erhält der Kavallerieverein von der Stadt Winterthur im Baurecht. Nach dem kantonalen Richtplan befindet sich das Gebiet angrenzend an das Siedlungsgebiet. Im kommunalen Richtplan ist es als Erholungsgebiet E2 bezeichnet. Mit Beschluss vom 4. September 2006 hat der Grosse Gemeinderat von Winterthur einer Ergänzung des kommunalen Richtplans im Hinblick auf die vorgesehene Pferdesportanlage zugestimmt. Die Genehmigung dieses Beschlusses erfolgt mit separater Verfügung der Baudirektion.

In den Vorschriften zum Gestaltungsplan wird die maximal mögliche Gebäudehöhe der Reithalle mit 14 m festgelegt (Art. 5 Abs. 1). Infolge eines redaktionellen Versehens wurde der Begriff „Gebäudehöhe“ mit dem Begriff „Gesamthöhe“ verwechselt. Richtigerweise wird die Gesamthöhe der Reithalle mit 14 m begrenzt. In Absprache mit dem Stadtplanungsamt Winterthur und der Bauherrschaft und entsprechend dem Schreiben des Amtes für Städtebau der Stadt Winterthur vom 27. März 2007 kann dieses Versehen formlos bereinigt werden.

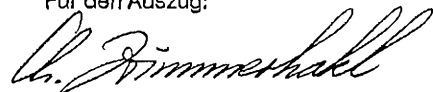
Die Vorlage ist im Übrigen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Pferdesportanlage Sporrer, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 4. September 2006 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.
Zustelladresse: Adrian Kunz, Salhof, 8422 Pfungen
* (Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 512.00 8000 001266 / 83120.40.210
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Stadtrat von Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat von Winterthur (unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 30. März 2007
061171/Obl/Zst

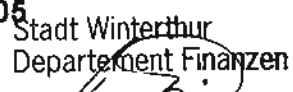
ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Pferdesportanlage Sporrer

gemäss § 85 ff PBG
mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates



Situation / Erschliessung 1:500 (23. September 2005)

Festgesetzt durch die Grundeigentümer am: **29. September 2005**
Namen: **Unterschriften:** 
Stadt Winterthur
Departement Finanzen
Verena Gick, Stadträtin

- Stadt Winterthur

- BW Holding

- Flurgenossenschaft Wülflingen

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom: **04. Sep. 2006**
Der/Die Präsident/-in: **Der Sekretär: A. Frauenfelder**



 (i.V.)

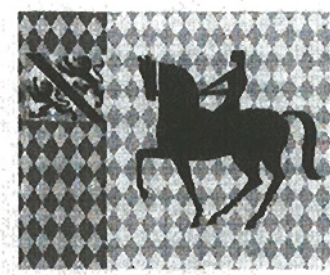
Von der Baudirektion genehmigt am: **30. März 2007**

BDV Nr. **147/07**

Für die Baudirektion:



Auftraggeber



Kavallerieverein
Winterthur + Umgebung

Der Präsident:



Die Aktuarin:



Genehmigungsinhalt:

Legende

 Erschliessung

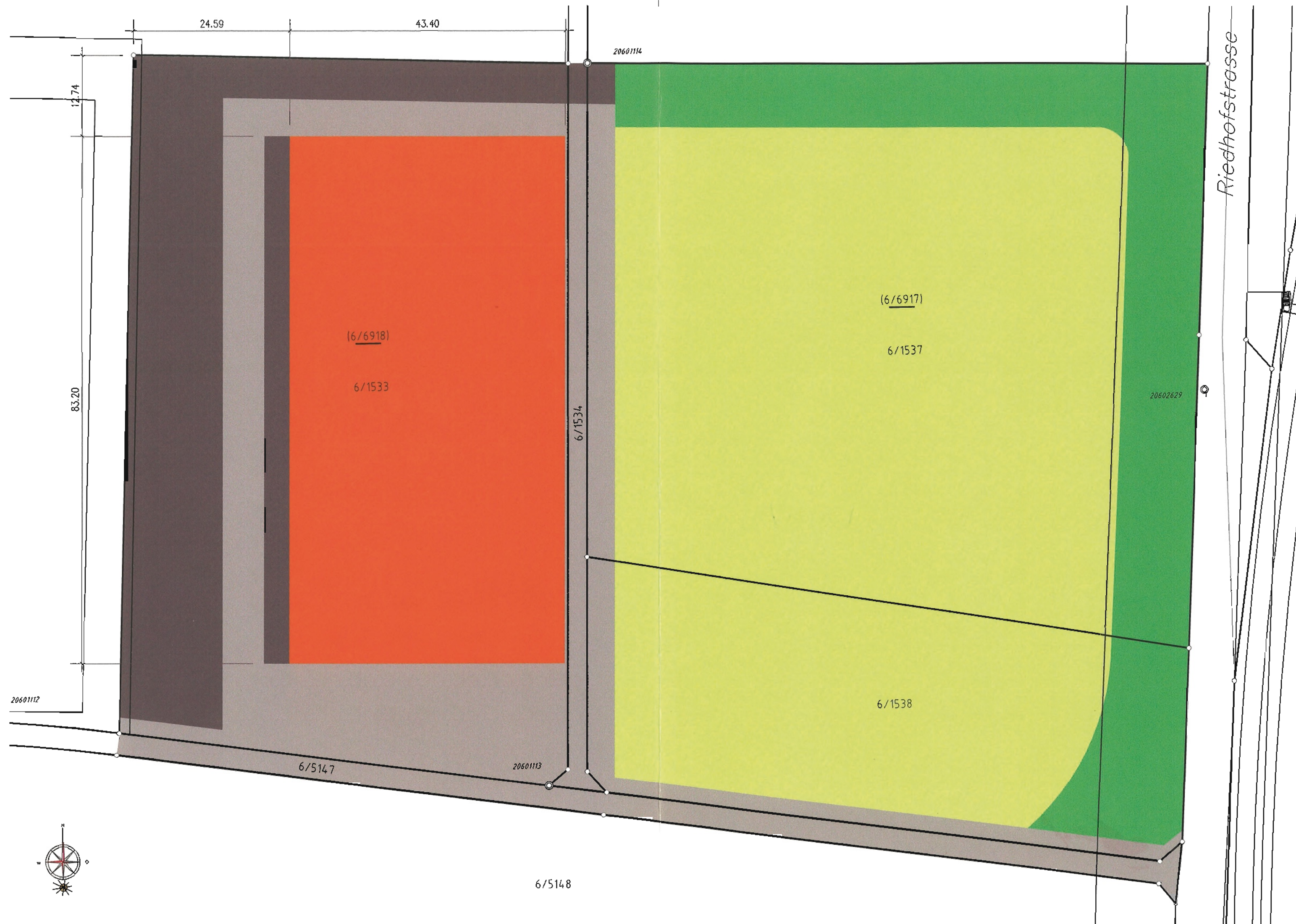
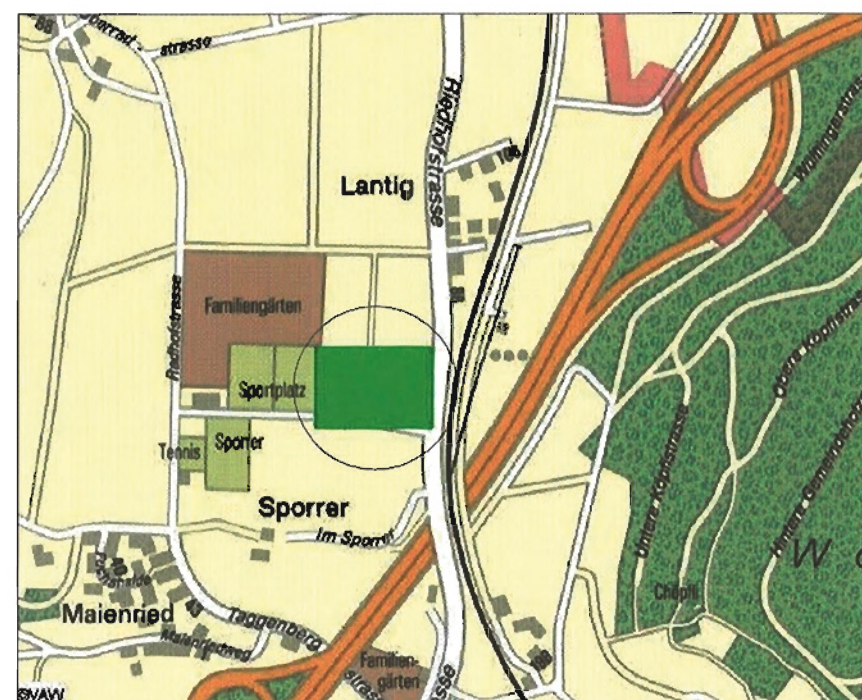
 Parkierung

 Anlagen

 Bauten

 Schutzwall

Informationsinhalt / Lage:



Riedhofstrasse



Privater Gestaltungsplan Pferdesportanlage Sporrer

gemäss § 85 ff PBG
mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Bauvorschriften 25. September 2005





Festgesetzt durch die Grundeigentümer am:
Namen:

29. September 2005
Unterschriften:

Stadt Winterthur
Departement Finanzen


Verena Gick, Stadträtin

- Stadt Winterthur
- BW Holding
- Flurgenossenschaft Wülflingen

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom: 04. Sep. 2006
Der/Die Präsident/-in:

Der Sekretär: A. Frauenfelder





Von der Baudirektion genehmigt am: 30. März 2007

BDV Nr. 1 47/07

Für die Baudirektion:

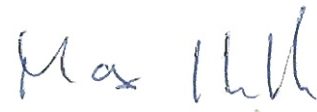


Auftraggeber

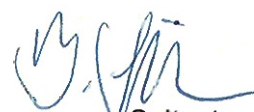


Kavallerieverein
Winterthur + Umaebuna

Der Präsident:



Die Aktuarin:



Art. 1 **Bestandteile**

Verbindlich:

1. Plan Situation / Erschliessung 1:500 vom 23.9.2005
2. Bauvorschriften vom 25.9.2005

Informativ:

3. Erläuterungsbericht vom 25.9.2005
4. Plan Umgebungsgestaltung 1:500/200 vom 22.9.2005
5. Katasterplan 1:1000 vom 13.3.2001

Art. 2 **Zweck**

Zweck des Gestaltungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung einer nicht-kommerziellen Pferdesportanlage für den Kavallerieverein Winterthur und Umgebung im Gebiet Sporrer, Winterthur-Wülflingen.

Art. 3 **Geltungsbereich**

Das Gebiet des Gestaltungsplanes besteht aus folgenden Parzellen:

Kat.-Nrn. 6/1537 und 6/1538

Teilflächen von Kat.-Nrn. 6/1534, 6/1533 sowie 6/5147

Art. 4 **Ergänzendes Recht**

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten im Gestaltungsplangebiet die Vorschriften des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO).

Art. 5 **Bebauung**

1. Bauten

Im Bereich Bauten darf eine Reithalle mit allen erforderlichen Nebenräumen erstellt werden. Maximale Grundfläche 45mx85m. Maximale Gebäudehöhe 14m

2. Anlagen

Im Bereich Anlagen dürfen alle dem Pferdesport dienlichen Bauten und Anlagen erstellt werden (Allwetterplatz, Springgarten mit festen und temporären Hindernissen, Teich, Pferdeschwemme usw.)

Infrastrukturbauten wie z. B. Richterhäuschen, Materialschopf und dergleichen dürfen entlang dem Schutzwall erstellt werden. Maximal 4 Gebäude. Maximale Grundfläche 20m². Maximale Gebäudehöhe 4m.

3. Erschliessung

Im Bereich Erschliessung wird die Zufahrt zum Bereich Anlagen sowie den Parkplätzen sichergestellt. Die Anlage wird an das Fusswegnetz angebunden.

4. Parkierung

Im Bereich Parkierung sind die für den Betrieb der Anlage erforderlichen Abstellplätze für den Trainings- und Sportbetrieb (Transporter und dergleichen) sowie für Besucher zu erstellen. Der Platz ist sickerfähig auszuführen.

5. Schutzwall

Im Bereich Schutzwall ist gegen die Riedhofstrasse und teilweise gegen die Nachbarparzelle Kat.-Nr. 6/1536 ein Erdwall mit einer Höhe von max. 3 m ab bestehendem Terrain zu erstellen. Der Schutzwall ist mit standortgerechten Wildheckensträuchern und einzelnen einheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Art. 6 **Nutzung**

Die Reithalle dient primär dem Reitbetrieb des Vereins und für die Durchführung von pferdesportlichen Veranstaltungen.

Art. 7 **Gestaltung und Einordnung**

Für die Bauten ist eine zurückhaltende Farbgebung zu wählen.

Die Umgebungsgestaltung erfolgt gemäss dem Landschafts- und Umgebungskonzept. Der Plan Umgebungsgestaltung (1:500/200, 22.09.2005) ist wegleitend; kleinere Abweichungen sind möglich. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Wildheckensträuchern und einheimischen Bäumen.

Art. 8 Erschliessung

1. Zufahrt

Der Flurweg Kat.-Nr. 6/5147 ist als Zufahrtsstrasse (mind. 5 m) auszubauen und mit einem festen Belag zu versehen.

2. Parkplätze

Die für den Vereinsbetrieb und für kleinere Turniere erforderliche Parkfläche wird entlang der Halle und der Böschung zum Fussballplatz erstellt.

Für die Besucher von grösseren Anlässen wird die erforderliche Parkfläche nach Bedarf auf den angrenzenden Parzellen sichergestellt (Wiesen- und Ackerflächen).

3. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist mittels Druckleitung/Pumpe der städtischen Kanalisation zuzuführen. Das Meteorwasser wird über das bestehende Drainagenetz sowie für Spitzenabflüsse mittels einer Retention der Flurgenossenschaft Wülflingen zugeführt.

4. Elektrizität und Wasser

Die Versorgung ist ab den bestehenden städtischen Netzen sichergestellt.

Art. 9 Etappierung

Es ist vorgesehen, die Anlage in 2-3 Etappen zu erstellen.

- 1.Etappe: Erstellen von Schutzwall und Wiesenplatz eventuell mit Infrastrukturbauten gemäss Art. 5 Ziff.2. sowie realisieren der Erschliessung und Parkierung.
- 2.Etappe: Erstellen der Gebäudehülle gemäss Art. 5 Ziff. 1 .
- 3.Etappe: Ausbau der Halle mit den entsprechenden Nebenräumen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT VOM 25.9.2005

INHALTSVERZEICHNIS

- 0. ZUSAMMENFASSUNG**
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**
 - 1.1 Einleitung
 - 1.2 Privater Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung
- 2. Konzept**
- 3. Erschliessung**
- 4. Umwelt**

0. Zusammenfassung

Der Kavallerieverein Winterthur erhält von der Stadt Winterthur einen Baurechtsvertrag im Gebiet Sporrer (Zone E2) für ca. 16'000m² Land. (Kat. Nr.6/1537 und Teile von 6/1533, 6/1534, 6/5147) Vorgängig kauft die Stadt Winterthur der Flurgenossenschaft Wülflingen ein Teil des Wiesenweges Kat. 6/1534 und den Flurweg Kat. 6/5147 ab. Die Parzelle Kat. Nr. 6/1538 wird langfristig von der BW Holding gepachtet.

Der Kavallerieverein Winterthur erstellt eine Reithalle inklusive Nebenräumen, einen Allwetterplatz, einen Wiesenplatz und einen Parkplatz. Die gesamte Anlage steht für Trainings, Wettkämpfe und weitere Anlässe zur Verfügung.

Der Wiesenplatz beinhaltet diverse Erd- und Naturhindernisse. Als Abgrenzung zur Riedhofstrasse und zum Grundstück Kat. Nr. 6/1536 wird ein Schutzwall mit entsprechender Bepflanzung angelegt. Zur Gestaltung des Reitplatzes werden diverse Bäume, Büsche und Hecken gepflanzt. Weiter ist ein Teich als Wasserrückhaltebecken geplant.

Ein befestigter Platz dient als Parkfläche für Personenwagen und Transporter.

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt via Riedhofstrasse und Flurweg Kat. Nr. 6/5147, welcher noch ausgebaut werden muss.

Der Parkplatz liegt zentral im gesamten Gebiet E2 Sporrer und kann von weiteren in diesem Gebiet beheimateten Vereinen, wie Fussball- / Tennisclub, mitbenutzt werden.

1. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1.1 Einleitung

Das Areal liegt an der Peripherie der Stadt Winterthur im Stadtteil Wülflingen. Das gesamte Gebiet ist der Zone E2 zugeteilt und grenzt an die Landwirtschaftszone.

In unmittelbarer Nähe liegen Fussballplätze, eine Tennisanlage sowie ein Püntenareal.

Das Ziel ist, innerhalb dieser Sport- und Erholungszone eine Anlage für den Pferdesport zu realisieren, welche sich optimal in die Umgebung einfügt. Der kommunale Richtplan (Art. 109 Erholungsgebiet) wird mit dem Eintrag „Reithalle“ ergänzt.

1.2 Privater Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die zur Überbauung vorgesehenen Teile von Kat.-Nr. 6/1533 und Kat.-Nr. 6/1537 (Eigentum der Stadt Winterthur) Kat.-Nr. 6/1538 (Eigentum der BW Holding) sowie Teile von Kat. 6/1534 und 6/5147 (Eigentum Flurgenossenschaft Wülflingen)

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Zone E2 der Bau und Zonenordnung der Stadt Winterthur. Diese Festlegung erlaubt zweckmässige einfache Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

2. Konzept

Die geplante Infrastruktur ermöglicht es dem Kavallerieverein Winterthur die alljährlichen Spring- und Fahrturniere durchzuführen. Die Halle soll den Vereinsmitgliedern eine ganzjährige Trainingsmöglichkeit bieten. Insbesondere soll die Möglichkeit für die Förderung des Nachwuchses, im speziellen der vereinseigenen Junioren geboten werden.

Die Halle beinhaltet eine Reitfläche 30m x 80m sowie folgende Nebenräume: Materialräume, WC-Anlagen, Küche, Buffet, Technikraum, Zuschauertribüne, Aufenthaltsraum für Vereinsanlässe, Büro und Sekretariatsraum, Juryraum. Zwischen Halle und Reitplatz ist ein teilweise gedeckter Vorplatz geplant, der als Materiallager sowie als Zuschauertribüne genutzt werden kann.

Ein Halle mit diesen Abmessungen ermöglicht es, Turniere mit nationalem Teilnehmerfeld durchzuführen.

Zusammen mit dem Aussenplatz hat der Kavallerieverein Winterthur die Möglichkeit, Turniere bis zur höchsten nationalen Stärkeklasse durchzuführen.

Es besteht die Möglichkeit, die gesamte Infrastruktur weiteren Nutzern für ihre Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen.

Die Anlage wird etappenweise realisiert. Es ist geplant, sobald als möglich mit dem Bau des Wiesenplatzes inkl. Schutzwall zu beginnen. Anschliessend wird die Reithalle ebenfalls in Etappen gebaut. Für den Endausbau der gesamten Infrastruktur wird mit einem Zeithorizont von 6 bis 10 Jahren gerechnet.

Das Konzept ist im Projektplan dargestellt. Dieser Plan ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.

3. Erschliessung

Das Areal ist via Riedhofstrasse direkt ab dem Autobahnanschluss Wülflingen erreichbar. Der Flurweg Kat.-Nr. 6/5147 wird als Zufahrt ausgebaut.

Die Parkplätze auf dem Areal genügen für das Fahrzeugaufkommen an vereinsinternen Anlässen. Bei grösseren Turnieren (1-2 mal jährlich) wird auf den angrenzenden Parzellen eine Parkfläche bereitgestellt. (Wiesen- und Ackerflächen)

Der zentral gelegene Parkplatz kann auch benachbarten Sportvereinen sowie den Püntenpächtern zur Verfügung gestellt werden.

Es ist möglich an Veranstaltungen einen Shuttle Betrieb ab „Lindenplatz Wülflingen“ anzubieten.

4. Umwelt

Die Lärmbelastung der Umgebung ist im Trainingsbetrieb sehr gering.

Bei Veranstaltungen werden die Lärmemissionen vor allem durch die Beschallungsanlage sowie den Zu- und Wegfahrverkehr verursacht.

Da die Liegenschaften Riedhofstr. 86 bis 98 nicht an den Zufahrtsstrassen liegen, sind keine Störungen durch den Verkehr zu erwarten.

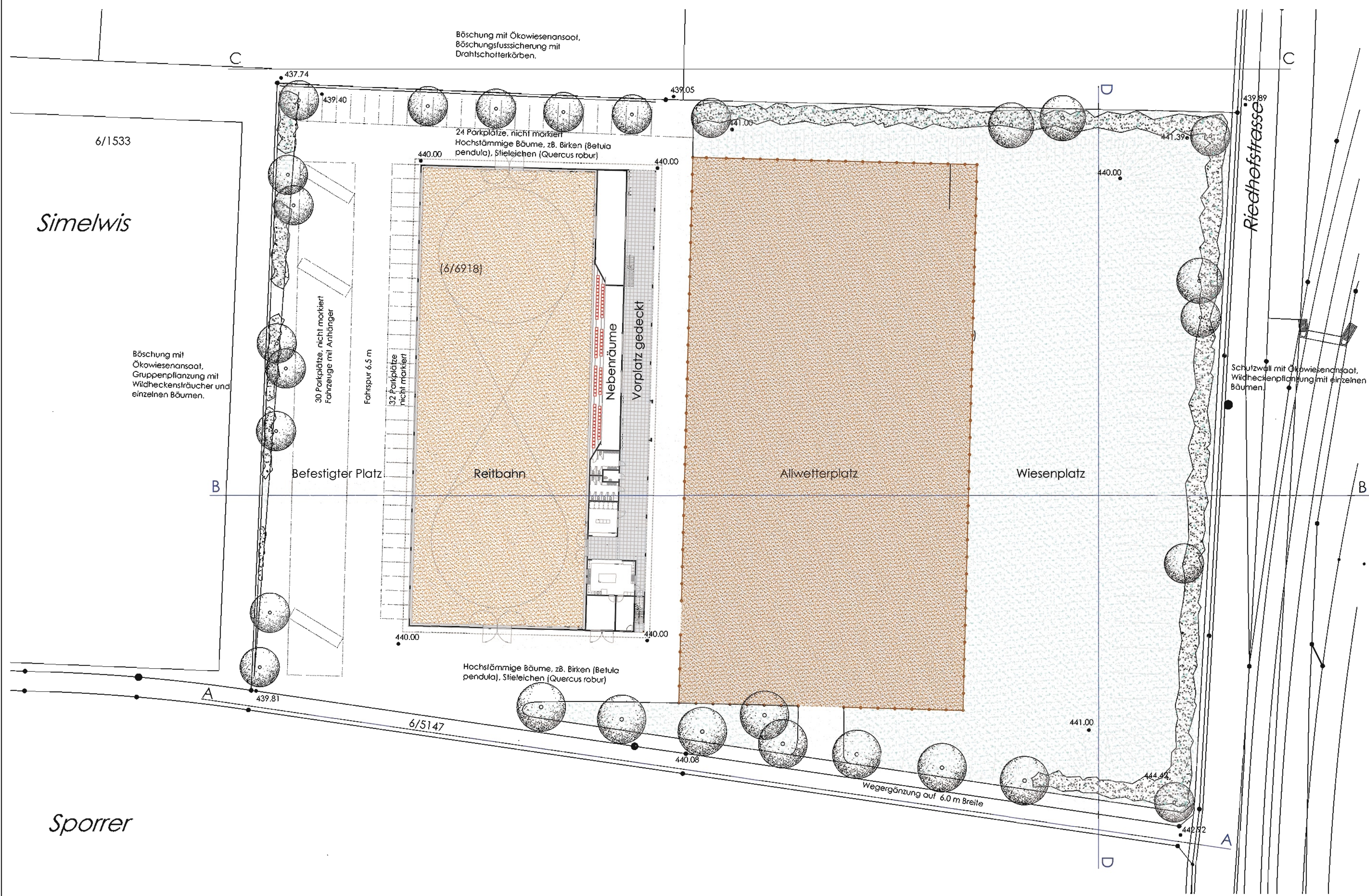
Infolge der Abgrenzung mittels eines Schutzwalls mit Bepflanzung zur Riedhofstrasse und Parzelle Kat.-Nr. 6/1536 wird der Schallpegel zu den Wohnhäusern kaum wahrnehmbar sein.

Das Meteorwasser wird via bestehende Drainageleitungen sowie einer Retention der Flurgenossenschaft zugeführt.

Das Schmutzwasser wird mittels einer Druckleitung in die städtische Kanalisation geleitet.

Das Gestaltungsplangebiet ist weder im Altlastenkataster noch im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnet.

Situation Mst. 1 : 500



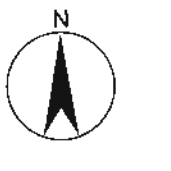
Privater Gestaltungsplan Pferdesportanlage Sparrer

gemäss 85 ff PBG
mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Plan Umgebungsgestaltung

Informativer Projektplan

Mst. 1 : 500 / 200 Pflanz. 90x90 Datum 22.09.2005 Gez. boh



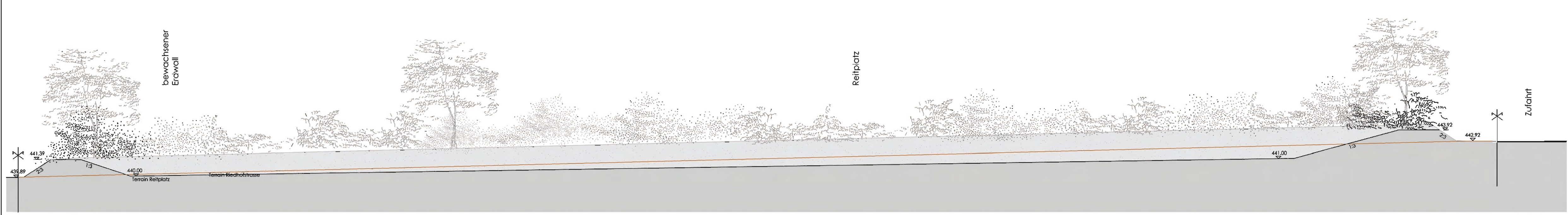
Bauherrschaft:



Projektverfasser:

team
landschafts
architekten
walter und künzli gmbh
obere kirchgasse 2
8400 winterthur
tel. 052 213 23 01
fax 052 213 23 41
www.team-landschaft.ch
winterthur@team-landschaft.ch

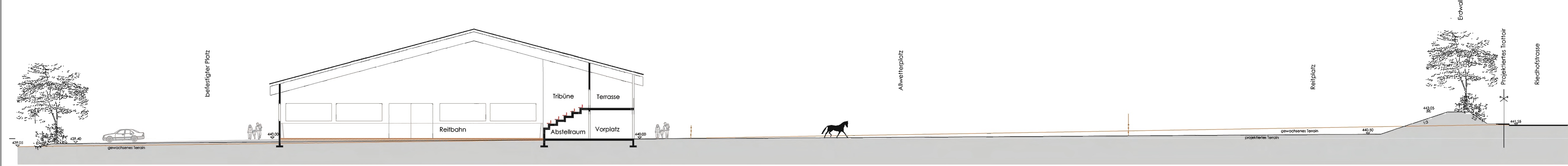
Schnittansicht 'D-D' Mst. 1 : 200



Schnittansicht 'A-A' Mst. 1 : 200



Schnitt 'B-B' Mst. 1 : 200



Schnittansicht 'C-C' Mst. 1 : 200

