



VERFÜGUNG

vom 7. August 2006

Winterthur. Quartierplan Wyden

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Departement Bau		Termin:	Akten Nr.
Visum: B.			Eing. Dat. 21.8.06
Kopie		<input type="checkbox"/> z. K. Akten <input checked="" type="checkbox"/> Direkte Erledigung mit Rückmeldung- <input type="checkbox"/> schriftliche Vorlage/Antrag an: <input type="checkbox"/> Stellungnahme an: <input type="checkbox"/> Besprechung organisieren mit: <input type="checkbox"/> Akten SPA	
Vo		Dsekr	
SPA	/	TB	
HB	/	ASI	
BPA	/	ZD	
VA	/		

Am 14. September 2005 hat der Stadtrat Winterthur den Quartierplan Wyden festgesetzt. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 30. September 2005 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Ein gegen diese Festsetzung erhobener Rekurs wurde gemäss Entscheid der Baurekurskommission IV vom 6. April 2006 abgewiesen. Die Kanzlei des Verwaltungsgerichts hat am 17. Mai 2006 bestätigt, dass gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden ist. Mit Schreiben vom 29. Mai 2006 ersucht das Stadtplanungsamt Winterthur im Auftrag des Stadtrates um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Nordwesten durch die Bauzonengrenze (wobei der Perimeter im westlichen Teilstück für die Teilmassnahme Baulinienaufhebung bis zur Niederfeldstrasse erweitert ist), im Norden durch die Hardgutstrasse und die westliche Grenze des Fussweges zur Brücke über die Töss, im Osten durch die Töss, im Südosten durch die Wieshofstrasse sowie im Südwesten durch das Bahnareal (Station Wülflingen) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan innerhalb der Bauzonen der Stadt Winterthur (Landstreifen zwischen Euelstrasse und Töss in der Erholungszone) und im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP).

Die strassenmässige Erschliessung des nördlichen Quartierplangebietes erfolgt über die geplante Verlängerung der Johannes Beugger-Strasse mit einer neuen Brücke über die Töss (Groberschliessung; im Erschliessungsplan in der 1. Etappe) sowie als Feinerschliessung über die zwei Äste der Euelstrasse. Zur Verhinderung von quartierfremden Schleichverkehr ist eine Strassenunterbrechung der Euelstrasse zur Wieshofstrasse vorgesehen. Die Erschliessung des zentralen und westlichen Quartierplangebietes erfolgt über die Wyden- und die Niederfeldstrasse. Die Zufahrt zum südlichen Quartierplangebiet soll von der Wieshofstrasse her, über die neu geplanten Erschliessungsstrassen, wie die Espenstrasse,

die Habichtstrasse sowie den Wydenweg (Bahnhofvorfahrt) erfolgen. Flankierende Massnahmen wie die Ausgestaltung der Knotenbereiche zu Plätzen, die Säumung der Strassen mit Alleebäumen und diversen Fussgängerbereichen sollen ein verkehrsberuhigtes Strassensystem schaffen. Die regionale Radweg- und die kommunale Fusswegverbindung im Nordwesten des Bahnhofs (Euelstrasse bis geplante SBB-Unterführung) wird berücksichtigt.

Das im Bericht beschriebene und im Plan Nr. 10 dargestellte Entwässerungskonzept entspricht dem GEP Winterthur 2003 (Genehmigung mit RRB Nr. 854/2004). Für die Projektierung der Liegenschaftsentwässerung sind die Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ (VSA, 2002) inkl. UPDATE 2004 sowie die „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ (AWEL, 2005) zu beachten. Weitere Informationen sind zu finden unter www.abwasser.zh.ch.

Das Bezugsgebiet des Quartierplans befindet sich fast vollständig im Bereich der Weiteren Grundwasserschutzzone (Zone S3) der Trinkwasserfassungen Hard I (Grundwasserrecht i 1-28) und Kläranlage Hard (Grundwasserrecht i 3-25). Die Bestimmungen des Schutzzonenreglements sind zu beachten. Das Gebiet zwischen der südwestlichen Perimetergrenze und dem Wydenweg liegt im Gewässerschutzbereich A (künftig A_u).

Die Erschliessung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser kann wie vorgesehen ausgebaut werden. Umlegungen von Hydrantenleitungen sowie neue Versorgungsleitungen sind mit einem Innendurchmesser von mindestens 125 mm und als Ringschluss auszuführen. Die Bedürfnisse für den Brandschutz, einschliesslich der Standorte für neue Überflurhydranten, sind mit dem Kommandanten der Feuerwehr im Einvernehmen mit dem Stadtwerk Winterthur, Technik Gas und Wasser, festzulegen.

Die in den Plänen 2 „Alter Bestand mit Perimeter“ und 5 „Neuer Bestand“ angegebene Lage der Altlastenverdachtsflächen ist teilweise überholt. Der Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) wird zurzeit und über die kommenden Jahre in den Kataster der belasteten Standorte (KbS) gemäss Art. 5 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998 überführt; dabei haben und werden sich Änderungen gegenüber dem VFK ergeben; der neueste Stand des VFK und KbS ist unter www.altlasten.zh.ch einsehbar.

Im nordwestlichen Quartierplangebiet (Kat.-Nr. 6709) liegt eine archäologische Zone (Zone Nr. 56, Niederfeld/Steinacher, flächige bzw. lineare Strukturen) und im Bereich nordwestlich der Euelstrasse die Zone Nr. 57 (Hard). Nach § 28 der Natur- und Heimat-

schutzverordnung sind archäologische Funde unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Betreffend allfällig erforderlichen Sondierungen ist mit der Kantonsarchäologie rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, mindestens aber drei Wochen vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten.

An den Erschliessungsstrassen und Wegen werden Verkehrsbaulinien festgesetzt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand zwischen 9.5 m und 24.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Die im Grundstück Kat.-Nr. 6730, parallel zum Rad- und Gehweg verlaufende Kanalisationsleitung wird ebenfalls durch Baulinien gesichert. Diverse mit RRB Nr. 3205/1968 genehmigte, heute nicht mehr aktuelle Bau- und Niveaulinien werden aufgehoben. An den neuen Erschliessungsstrassen werden wiederum Niveaulinien festgesetzt. Die Höchststeigungen betragen an der Euel-/Niederfeldstrasse 2.6%, an der Espenstrasse 4.8%, an der Wydenstrasse 3.0%, an der Habichtstrasse/Wydenweg 10.0%, und am Rad- und Gehweg von der Niederfeldstrasse zur Bahnunterführung 3.0%.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Kanalisation), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Stadtrat Winterthur mit Beschluss vom 14. September 2005 festgesetzte Quartierplan Wyden wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Stadtrat Winterthur z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'740.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	88.00
<hr/>		
Total	Fr.	1'828.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 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. Die Stadt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Stadt Winterthur wird eingeladen, **die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.**
- VI. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Vermessungsamt Winterthur, Technikumstrasse 81, 8400 Winterthur, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 7. August 2006
060543/Oki/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhald