



Referenz-Nr.: ARE 19-0521

Kontakt: Ute Sakmann, Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 37, www.are.zh.ch

1/2

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Stadt **Winterthur**

- Massgebende - Umzonung Schulhaus Wallrüti 1:2'500 vom 20. Juli 2018
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 20. Juli 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. Im Zusammenhang mit einer Neuorganisation der Schulanlage hat sich gezeigt, dass diese sich im Norden des Areals besser anordnen lässt. Es ist daher vorgesehen, den nördlichen Teil des Schulareals, d.h. Kat.-Nr. OB12690 von der Wohnzone W3/2.6 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe umzuzonen.

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 Die Stadt Winterthur hat eine Machbarkeitsstudie für den Ersatz des Schulhauses erarbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass sich die Schulanlage im Norden des Areals kompakter und somit auch betrieblich günstiger anordnen lässt. Für den Schulbetrieb ist ausserdem die Nähe der S-Bahn-Haltestelle nicht zwingend, da die Schüler aus dem Quartier kommen. Aus diesem Grund ist eine Umzonung vorgesehen, welche den nördlichen Teil des Schulareals von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umwidmet. Die Stadt Winterthur hat für den neuen Schultrakt und die Entwicklung des Areals einen Projektwettbewerb durchgeführt und den öffentlichen Gestaltungsplan «Schulhaus Wallrüti» ausgearbeitet, welcher vom Grossen Gemeinderat mit Beschluss vom 17. Dezember 2018 festgesetzt wurde und mit separater Verfügung genehmigt wird.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Die Umzonung wurde im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans «Schulhaus Wallrüti» vorgeprüft. Gemäss den Vorprüfungsunterlagen war ursprünglich angedacht, den

nördlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen und den südlichen Teil im Bereich der S-Bahn-Haltestelle als Kompensation der Wohnzone zuzuordnen. Im Rahmen der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 4. April 2018 wurde der geplanten Umzonung mit der Kompensation zugestimmt. Die vorgesehene Umzonung in den Genehmigungsunterlagen verzichtet nun auf diese Kompensation und sieht lediglich die Umzonung von Kat.Nr. OB12690 vor. Begründet wird dies damit, dass die künftige Nutzung des Arealteils Süd noch nicht näher definiert ist, sondern von der Stadt Winterthur als längerfristige strategische Reserve betrachtet wird, welche für die künftige Bevölkerungsentwicklung in Winterthur benötigt wird.

Aus kantonaler Sicht ist die Argumentation nachvollziehbar.

C. Ergebnis

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Grosse Gemeinderat mit Beschluss vom 17. Dezember 2018 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Winterthur wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und 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.

Nutzungsplanung
Umzonung Schulhaus Wallrüti

Situation 1:2'500

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum: 17.12.2018

Präsidentin:



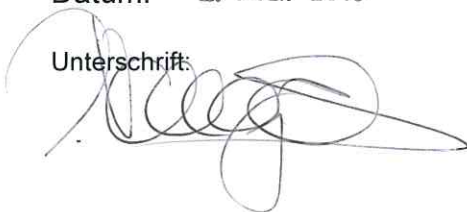
Ratsschreiber:



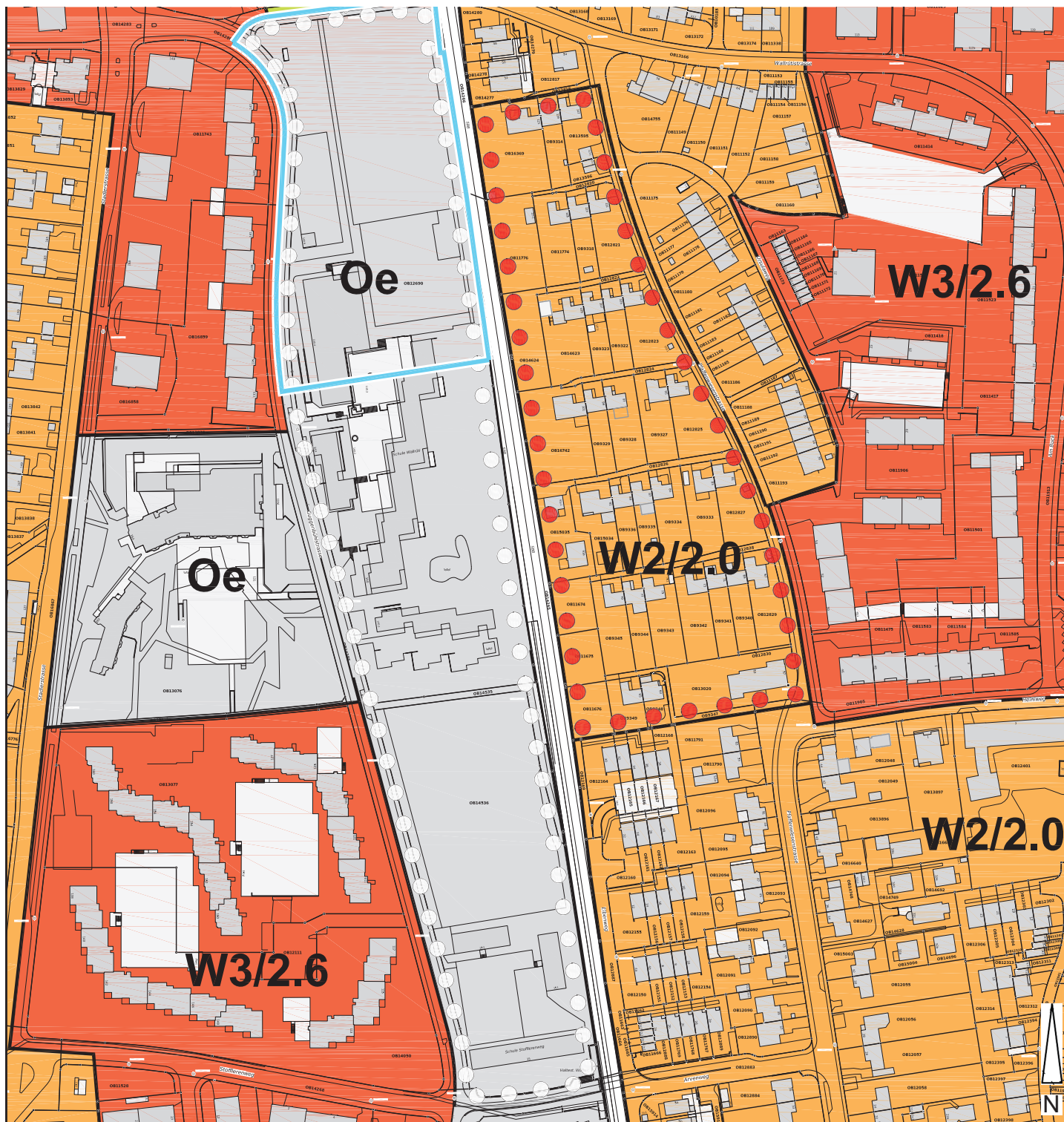
Von der Baudirektion genehmigt

Datum: - 2. Mai 2019

Unterschrift:



BDV Nr.: 0521/19



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur



Oberwinterthur, Guggenbühlstrasse

1:2'500

Änderung

Neu **Zone für öffentliche Bauten (Oe); LSV ES II (GW 60/50)**

Bisher **dreigeschossige Wohnzone (W3/2.6); LSV ES II (GW 60/50)**

Kat.-Nm. **OB12690**

Datum: 20. Juli 2018 / zuj

Änderung der Nutzungsplanung

Umzonung Schulhaus Wallrüti

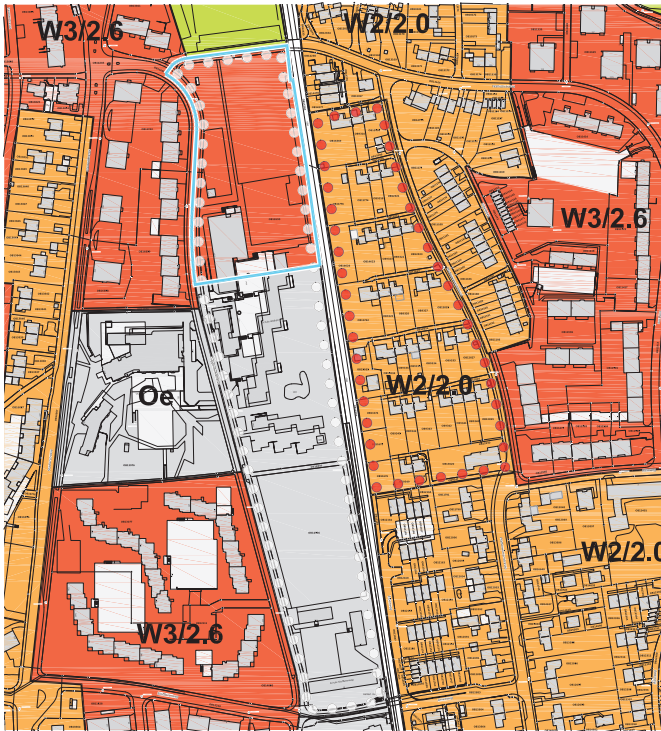
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage vom 11. Dezember 2017 bis 8. Februar 2018

1. Ausgangslage

In Zinzikon wurde ein Planungswettbewerb für das unterdessen realisierte Schulhaus durchgeführt. Das Resultat dieses Wettbewerbs bildete damals die Grundlage zur Umzonung der Schulhausparzelle von der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe. Insgesamt wurde eine Fläche von 12'660 m² umgezont.

Gleichzeitig wurde dieser Verlust an Wohnbauland im Umfeld des Schulhauses Wallrüti kompensiert. Durch die Umzonung eines Teils der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die dreigeschossige Wohnzone wurde ein flächen- und wertgleichwertiger Ersatz geschaffen. Die neue dreigeschossige Wohnzone kam - ohne weitere vertiefte Planung - im Norden der ehemaligen Oe zu liegen. Zudem wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, um eine qualitätsvolle, städtebauliche Entwicklung in Form einer offenen, durchlässig gestalteten Parklandschaft sicher zu stellen.

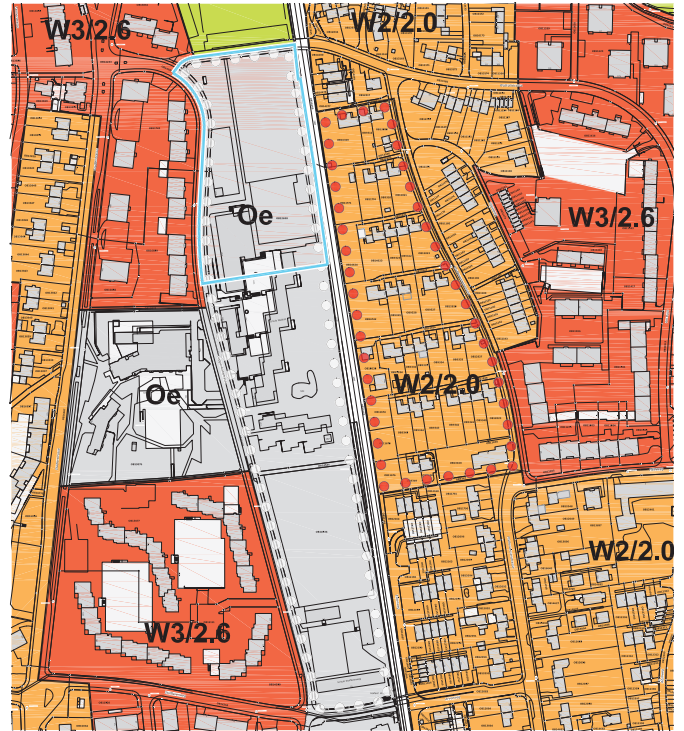


Wallrüti alt: Umzonung im Jahr 2013 von Oe in W3/2.6

2. Umzonung Schulhaus Wallrüti

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 angeordnet werden kann. Zudem ist für den Schulbetrieb die Nähe zur S-Bahnstation Wallrüti nicht zwingend, da die Schülerinnen und Schüler nicht mit dem ÖV anreisen. Der anschliessende Wettbewerb hat die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie bestätigt.

Ursprünglich war geplant, die Wohnzone im Sinne eines flächengleichen Abtausches in den Süden des Areals zu verlegen. Auf die Umzonung der 12'660 m² grossen Fläche von der Zone für öffentliche Bauten in die dreigeschossige Wohnzone wird nun verzichtet.



Wallrüti neu: Umzonung von W3/2.6 in Oe

3. Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Die öffentliche Auflage für den privaten Gestaltungsplan und die Umzonung Wallrüti erfolgte vom 11. Dezember 2017 bis 8. Februar 2018. Während dieser Frist ist eine Einwendung eingegangen.

Ein Einwender beantragte, den Arealteil C, zwischen dem bestehenden Kindergarten Wallrüti und dem bestehenden Stofflerenweg, nicht in eine Wohnzone umzuzonen, sondern diesen Arealteil in der Zone für öffentliche Bauten zu belassen. Auf dem Arealteil im Süden soll unter Ausnutzung der Synergien mit dem bestehenden Schwimmbad Oberwinterthur ein Hallenbad erstellt werden.

Der Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Datum vom 4. April 2018 vorgeprüft. Die Vorprüfung beurteilt unter anderem die ursprüngliche Idee eines flächengleichen Abtausches der Wohnzone von nördlichen in den südlichen Bereich. Die Genehmigung wurde mit einzelnen (untergeordneten) Auflagen in Aussicht gestellt.

Die oben erwähnte Einwendung wird insofern berücksichtigt, als auf eine Umzonung in die Wohnzone W3/2.6 verzichtet wird. Die künftige öffentliche Nutzung des Arealteils Süd wird jedoch nicht näher definiert. Es handelt sich um eine längerfristige strategische Reserve, welche angesichts der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Winterthur benötigt wird.



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 Re-kurse:

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