



---

Stadt Winterthur

**Öffentlicher Gestaltungsplan Schulhaus Wallrüti**

## Vorschriften

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt

Datum: 17.02.2018

Präsident/-in

Ratsschreiber/-in

Von der Baudirektion genehmigt - 2. Mai 2019

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 0317/19



planen - projektieren - beraten

**Dokument Nr. 13.04.1.14 - 02**

Datum: 08.06.2018

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
  - Die Sicherung einer städtebaulich hochwertigen Gestaltung des Areals
  - Eine etappenweise Entwicklung des Areals

### **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.
2. Im Gestaltungsplan werden die harmonisierten Baubegriffe des PBG in der Fassung vom 01.03.2017 (Publikationsdatum) verwendet.

### **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 Kleinbauten 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 Bauten 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 sind öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.
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.
4. Temporäre Bauten für das Aufrechterhalten des Schulbetriebs sind im gesamten Entwicklungsbereich B und in angrenzenden Parkbandbereich gestattet. Diese Erlaubnis ist befristet, bis der Ersatzneubau des Turnhallen- und Singsaaltrakts in Betrieb genommen wird.

#### **Art. 8 Entwicklungsbereich C**

1. Der Entwicklungsbereich C dient der langfristigen Reserve für öffentlichen Nutzungen. Bauten und Anlagen haben sich zwischen Parkband und Bahnhofstestelle städtebaulich besonders gut in die Gesamtkonzeption zu integrieren.
2. Temporäre Bauten für das Aufrechterhalten des Schulbetriebs sind im gesamten Entwicklungsbereich C und in angrenzenden Parkbandbereich gestattet. Diese Erlaubnis ist befristet, bis der Ersatzneubau des Turnhallen- und Singsaaltrakts in Betrieb genommen wird.

#### **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, welches eine besonders gute Aufenthalts- und gestalterische Qualität aufzuweisen hat. Das Parkband ist als vielfältiger sowie öffentlich zugänglicher und nutzbarer Freiraum von der Wallrütistrasse im Norden bis zum Freibad im Süden zu gestalten.
2. Das Parkband dient als Spiel- und Aufenthaltsraum sowie als Flanierzone.
3. 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.
4. Autoabstellplätze in untergeordnetem Umfang und Veloabstellplätze sind zulässig. Diese müssen sich gestalterisch besonders gut in die Gesamtkonzeption des Parks integrieren.
5. 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 Gestaltungsbereich und hat eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.
2. Mit dem Platz soll ein offener, durchlässiger Zugang zur Bahnstation Wallrütli gewährleistet werden.

#### **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. Kunden- und Besucherparkplätze sind bei besonders guter Integration in das Freiraumkonzept oberirdisch zulässig. Parkplätze für die übrigen Nutzer 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. Der massgebliche Bedarf für Veloabstellplätze richtet sich für jedes Bauvorhaben auf dem Areal nach der zum Zeitpunkt der Baubewilligung massgebenden gesetzlichen Grundlage
2. Die Veloabstellplätze müssen sich gut in das Freiraumkonzept integrieren.

### **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 Überbauung 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 öffentliche Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

# Öffentlicher Gestaltungsplan Schulhaus Wallrüti

Situation 1:500

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am: 17.11.2018

Präsident/-in: *A. Schiner* Ratschreiber/-in: *H. Buehler*

Von der Baudirektion genehmigt am: 2. Mai 2019

Für die Baudirektion: *[Signature]* 03.17.19

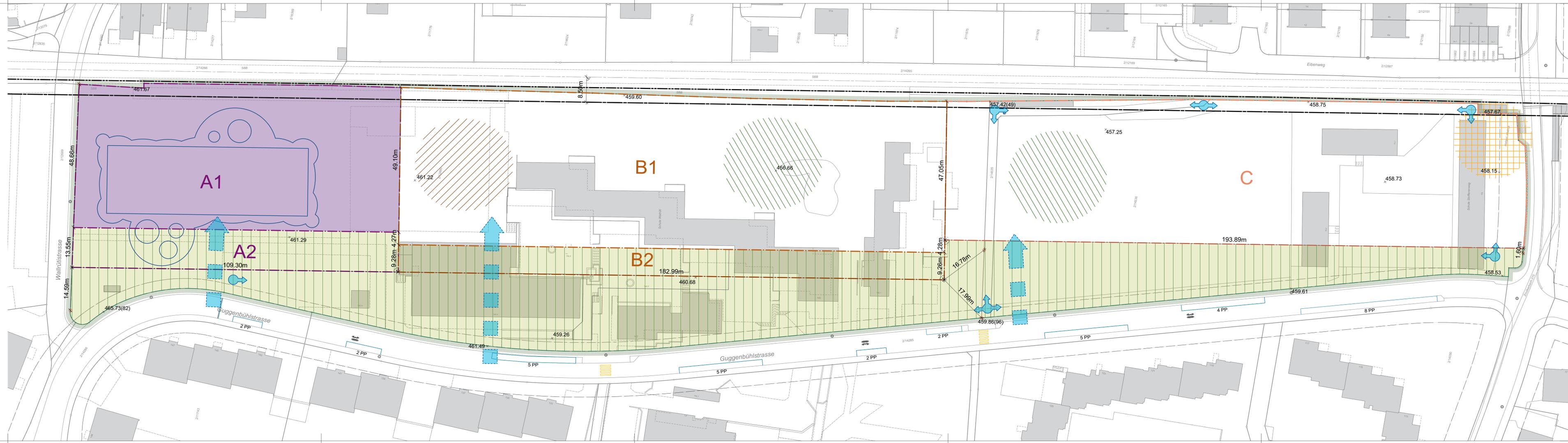
## Legende

### Verbindliche Inhalte / Festlegungen

-  Perimeter Art. 4
-  Baufeld A Art. 6
-  Allwetterplatz Art. 7
-  Entwicklungsbereich B Art. 7
-  Entwicklungsbereich C Art. 8
-  Parkband Art. 11
-  Platz Art. 13
-  Spielwiese Art. 14
-  Zufahrt Art. 16
-  Wegverbindungen mit Anordnungsspielraum Art. 19

### Orientierender Inhalt / Information

-  Interessenslinie SBB
-  unterirdischer Schutzraum
-  Richtprojekt
-  Grundlagen Amtliche Vermessung vom 09.01.2017
-  Blaue Zone Guggenbühlstrasse
-  Höhe gewachsener Boden
-  Hochspannungsleitung
-  Grenzpunkte als Referenzen für die Bemessung



Plan-Nr. 13.04.1.14 - 01

Erstellt: 08.06.2018  
 Gedruckt: 19.06.2018  
 Gezeichnet: Min  
 Geprüft: Glim  
 Massstab: 1:500  
 Format: 30 x 147