

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Änderung der Nutzungsplanung:
Wertgleicher Ersatz der Umzonung Schulhaus Zinzikon im Umfeld des Schulhauses Wallrüti

Antrag:

1. Das Areal des geplanten Schulhauses Zinzikon wird von der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 in die Zone für Öffentliche Bauten Oe umgezont.
2. Im Umfeld nördlich des Schulhauses Wallrüti wird ein Teil der Zone für öffentliche Bauten Oe in eine dreigeschossige Wohnzone W3/2.6 umgezont. Damit wird ein gleichwertiger Ersatz zur Umzonung Schulhaus Zinzikon geschaffen.
3. Für die neue Wohnzone und das bestehende Schulhausareal in Wallrüti wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Weisung:

1. Ausgangslage Umzonung Zinzikon

Die Baulandreserven in Zinzikon geben Raum für ca. 1'200 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner. Das aktuelle und künftige Bevölkerungswachstum führt in diesem Gebiet und in Oberwinterthur generell zu einem Bedarf an zusätzlichem Schulraum. Am 4. September 2011 haben die Stimmberechtigten den Kredit von 41,058 Mio. Franken für den Neubau einer Primarschulanlage Zinzikon im Minergie-P-ECO-Standard mit 81 % Ja-Stimmen angenommen. Dieser Kreditbetrag wird sich um 7,9 Mio. Franken reduzieren, wenn die vorliegend beantragten Umzonungen realisiert werden können.

In Zinzikon geben die Ergebnisse des Planungswettbewerbs die Form und Lage der Schulhausparzelle vor und bilden die Basis der Umzonung. Die Fläche, welche 12'570 m² umfasst, wird von der dreigeschossigen Wohnzone in die Zone für Öffentliche Bauten umgezont. Gleichzeitig werden die umliegenden Zonengrenzen bereinigt und mit den angrenzenden Wegparzellen in Übereinstimmung gebracht.

Der Grosse Gemeinderat hat am 20. Juni 2011 (GGR-Nr. 2010/135) beschlossen, dass die beiden städtischen Parzellen Kat.-Nr. 2/16492 an der Ruchwiesenstrasse (dreigeschossige Wohnzone, W3/2.6) und Kat.-Nr. 2/12690 an der Guggenbühlstrasse (Zone für Öffentliche Bauten, Oe) mit je ca. 12'700 m² zum Wert von CHF 7,9 Mio. zwischen dem Finanz- und dem Verwaltungsvermögen abgetauscht werden sollen. Deshalb wird im Gegenzug zur Umzonung beim Schulhaus Zinzikon beim Schulhaus Wallrüti der Verlust an Wohnzone wert- und ungefähr flächengleich kompensiert.

2. Ausgangslage Umzonung im Umfeld Schulhaus Wallrüti

Im Umfeld Schulhaus Wallrüti wird ein Teil der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in Wohnbauland überführt (Fläche: 12'660 m²). Die dreigeschossige Wohnzone kommt im Norden der ehemaligen Zone Oe zu liegen; damit bleibt die übrige Zone Oe als zusammenhängendes Gebiet erhalten. Dies lässt für zukünftige städtische Vorhaben einen grösseren Anordnungsspielraum offen.

Mit der Pflicht zu einem öffentlichen Gestaltungsplan kann im Hinblick auf die angestrebte, private Wohnüberbauung und den Schulhausneubau eine qualitätsvolle, städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Ergänzend zu den Bauten sollen offene und durchlässig gestaltete Grünräume entstehen.

3. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 6. Juni 2011 bis am 4. August 2011 statt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

4. Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Schreiben vom 27. September 2011 die vorliegende Änderung der Nutzungsplanung unter Einbezug der betroffenen kantonalen Ämterstellen vorgeprüft. Die kantonalen Stellen stimmen den beiden Änderungen grundsätzlich zu. Die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht für das Schulhausareal Wallrüti wird begrüsst.

Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht verlangt der Kanton künftig eine verbindliche Zweckumschreibung in der Bau- und Zonenordnung. In der Stadt Winterthur wurde der Zweck einer Gestaltungsplanpflicht bis anhin im Planungsbericht nach Art. 47 RPV beschrieben. Der Stadtrat befürwortet eine entsprechende Zweckumschreibung in einer Liste im Anhang der Bauordnung. Dies wurde dem Kanton bereits mitgeteilt. Die entsprechende Nachführung wird im Rahmen der nächsten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung BZO erfolgen und dem Grossen Gemeinderat zur zustimmenden Kenntnisnahme unterbreitet werden.

5. Anpassungen

Der Verlauf der Zonengrenze beim Schulhaus Zinzikon wurde aufgrund der aktuellen Projektierung (insbesondere der Holzschmelzeheizung) geringfügig den neuen Verhältnissen angepasst. Die Grundflächen der beiden Zonen (W3/2.6, Oe) bleiben gleich gross. Da diese Veränderungen untergeordnet sind und keine angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer betroffen sind, kann auf eine zusätzliche öffentliche Auflage verzichtet werden.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Plandokument Umzonung Schulhaus Zinzikon
- Plandokument Umzonung Umfeld Schulhaus Wallrüti

Änderungen der Nutzungsplanung

Umzonung Schulhaus Zinzikon

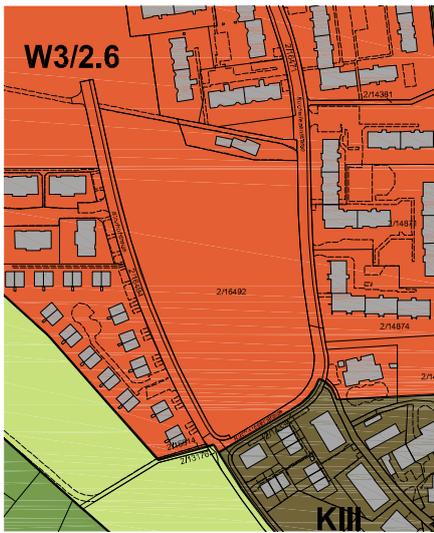
Umzonung im Umfeld Schulhaus Wallrüti

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

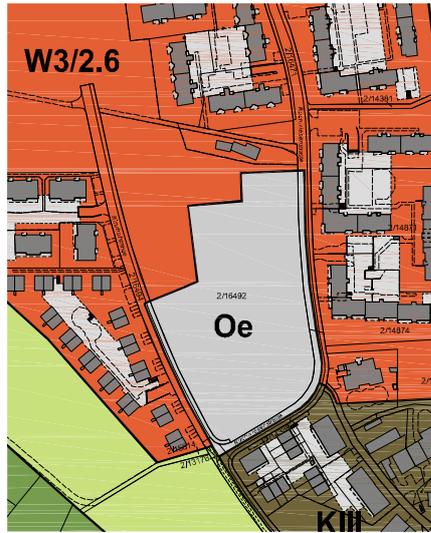
Vom Grossen Gemeinderat am zur Kenntnis genommen

1. Umzonung Schulhaus Zinzikon
2. Umzonung im Umfeld des Schulhauses Wallrüti
3. Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren
 - 3.1. Öffentliche Auflage
 - 3.2. Einwendungen
 - 3.3. Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion
 - 3.4. Anpassungen

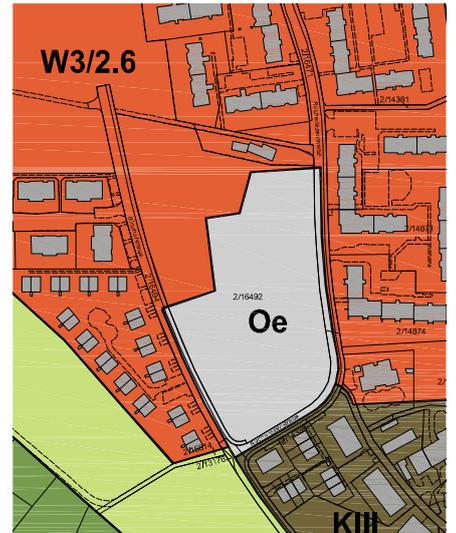
1. Umzonung Schulhaus Zinzikon



Schulhaus Zinzikon, bestehende Situation



Schulhaus Zinzikon, Situation öffentl. Auflage
(Umzonung W3/2.6 in Oe)



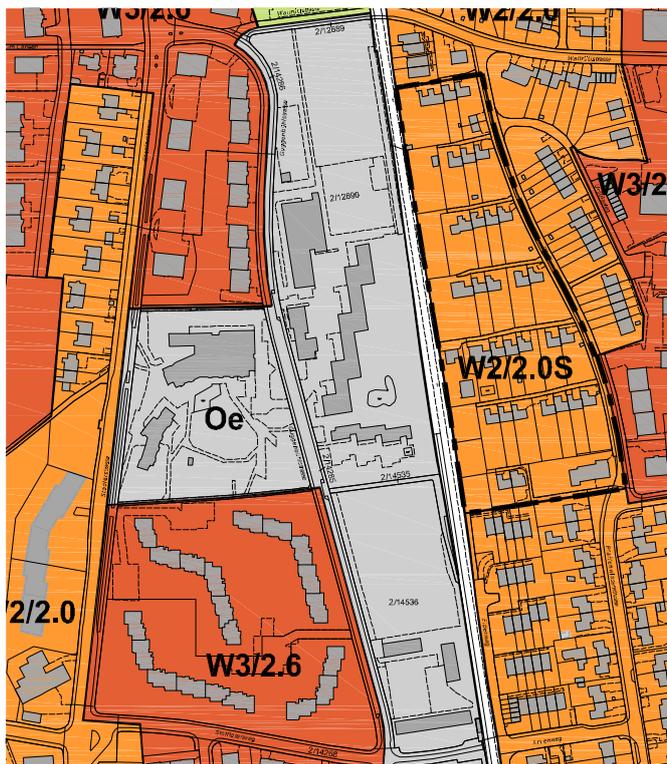
Schulhaus Zinzikon, neue Situation
(Umzonung W3/2.6 in Oe)

Die Baulandreserven in Zinzikon geben Raum für ca. 1'200 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner. Das aktuelle und künftige Bevölkerungswachstum führt in diesem Gebiet und in Oberwinterthur generell zu einem Bedarf an zusätzlichem Schulraum. Am 4. September 2011 haben die Stimmberechtigten den Kredit von CHF 41.058 Mio. für den Neubau einer Primarschulanlage Zinzikon im Minergie-P-ECO-Standard mit 81 % Ja-Stimmen angenommen. Dieser Kreditbetrag wird sich um 7.9 Mio. Franken reduzieren, wenn die vorliegend beantragten Umzonungen realisiert werden können.

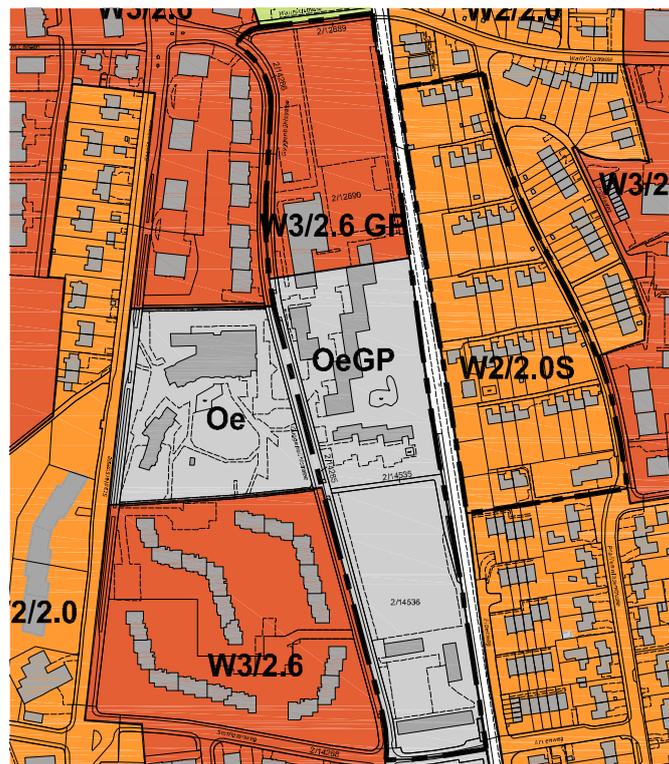
In Zinzikon geben die Ergebnisse des Planungswettbewerbs die Form und Lage der Schulhausparzelle vor und bilden die Basis der Umzonung. Die Fläche, welche 12'570 m² umfasst, wird von der dreigeschossigen Wohnzone in die Zone für Öffentliche Bauten umgezont. Gleichzeitig werden die umliegenden Zonengrenzen bereinigt und mit den angrenzenden Wegparzellen in Übereinstimmung gebracht.

Der Grosse Gemeinderat hat am 20. Juni 2011 (GGR-Nr. 2010/135) beschlossen, dass die beiden städtischen Parzellen Kat.-Nr. 2/16492 an der Ruchwiesenstrasse (dreigeschossige Wohnzone, W3/2.6) und Kat.-Nr. 2/12690 an der Guggenbühlstrasse (Zone für Öffentliche Bauten, Oe) mit je ca. 12'700 m² zum Wert von CHF 7.9 Mio zwischen dem Finanz- und dem Verwaltungsvermögen abgetauscht werden sollen. Deshalb wird im Gegenzug zur Umzonung beim Schulhaus Zinzikon beim Schulhaus Wallrüti der Verlust an Wohnzone wert- und ungefähr flächengleich kompensiert.

2. Umzonung im Umfeld des Schulhauses Wallrüti



Umfeld Schulhaus Wallrüti: bestehende Situation



Umfeld Schulhaus Wallrüti, neue Situation
(Umzonung Oe in W3/2.6GP bzw. OeGP)

Im Umfeld des Schulhauses Wallrüti wird ein Teil der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in Wohnbauland überführt (Fläche: 12'660 m²). Die dreigeschossige Wohnzone kommt im Norden der ehemaligen Oe zu liegen; damit bleibt die übrige Oe als zusammenhängendes Gebiet erhalten. Dies lässt für zukünftige städtische Vorhaben einen grösseren Spielraum offen.

Mit der Pflicht zu einem öffentlichen Gestaltungsplan kann im Hinblick auf die angestrebte, private Wohnüberbauung und den Schulhausneubau eine qualitätsvolle, städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Ergänzend zu den Bauten sollen offene und durchlässig gestaltete Grünräume entstehen.

3. Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren

3.1. Öffentliche Auflage

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 18. Mai 2011 beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen und die Vorprüfung beim Kanton einzuholen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 6. Juni 2011 bis am 4. August 2011 statt.

3.2. Einwendungen

Es sind keine Einwendungen eingegangen.

3.3. Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Schreiben vom 27. September 2011 die vorliegende Änderung der Nutzungsplanung unter Einbezug der betroffenen kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Die kantonalen Stellen stimmen den beiden Änderungen grundsätzlich zu. Die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht für das Schulhausareal Wallrüti wird begrüsst.

Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht verlangt der Kanton künftig eine verbindliche Zweckumschreibung in der Bau- und Zonenordnung. In der Stadt Winterthur wurde der Zweck einer Gestaltungsplanpflicht bis anhin im Planungsbericht nach Art. 47 RPV beschrieben. Der Stadtrat befürwortet eine entsprechende Zweckumschreibung in einer Liste im Anhang der Bauordnung. Dies wurde dem Kanton bereits mitgeteilt. Die entsprechende Nachführung wird im Rahmen der nächsten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung BZO erfolgen und dem Grossen Gemeinderat zur zustimmenden Kenntnisnahme unterbreitet werden.

3.4. Anpassungen

Der Verlauf der Zonengrenze beim Schulhaus Zinzikon wurde aufgrund der aktuellen Projektierung (insbesondere der Holzschnitzelheizung) geringfügig den neuen Verhältnissen angepasst. Die Grundflächen der beiden Zonen (W3/2.6, Oe) bleiben in etwa gleich gross. Da diese Veränderungen untergeordnet sind und keine angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer betroffen sind, kann auf eine zusätzliche öffentliche Auflage verzichtet werden.



Nutzungsplanung

ZONENPLAN

Umzonung:

Schulhaus Zinzikon

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

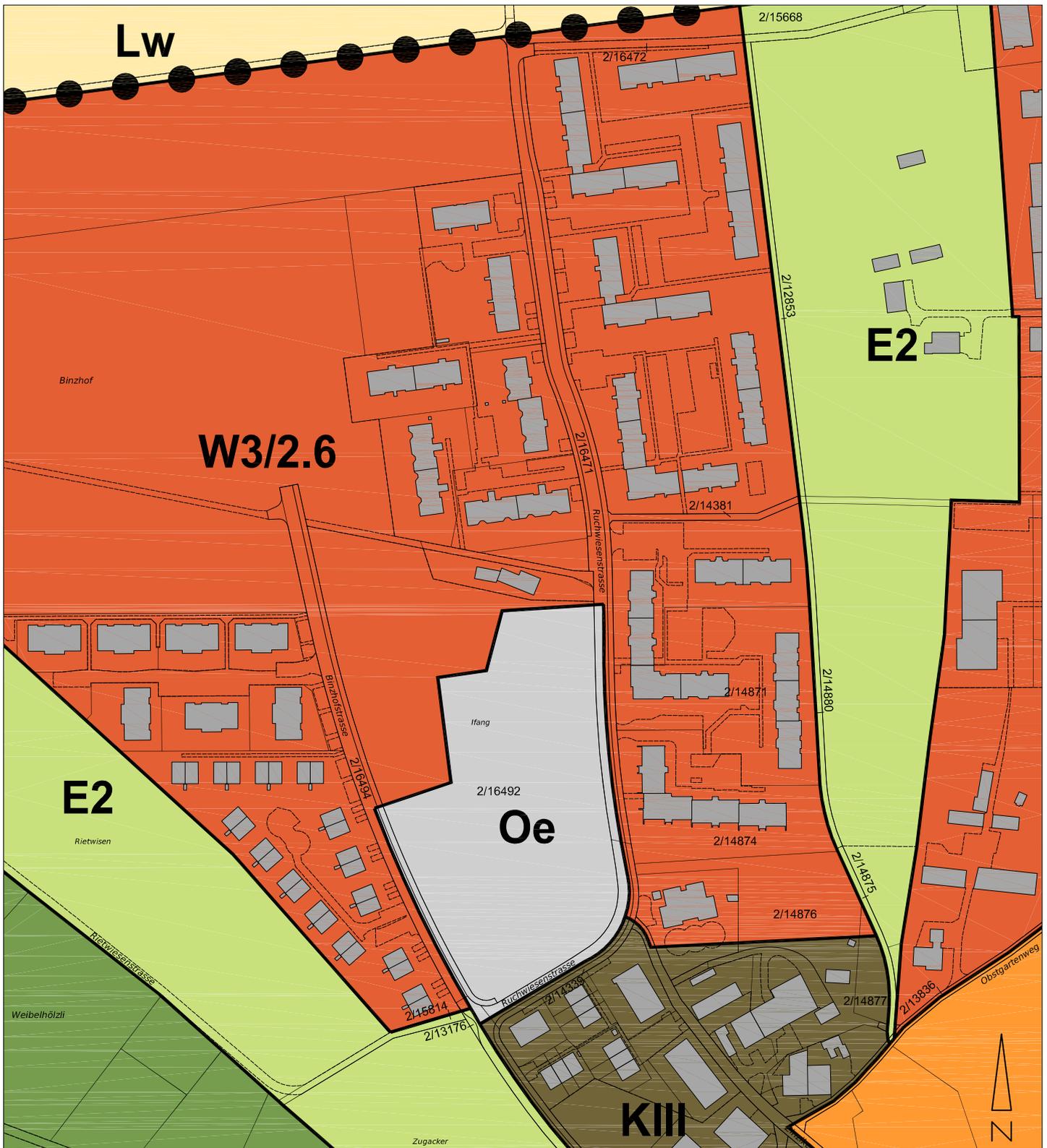
Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.



Departement Bau
 Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Oberwinterthur, Schulhaus Zinzikon

1:2'500

Umzonung "Zone für öffentliche Bauten Oe, ES II und Erholungszone E2"
 Bisher Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, ES II; Kernzone KIII, ES III und Erholungszone E2

Kat.-Nm. 2/12853, 2/13176, 2/13836, 2/14339, 2/14381, 2/14871, 2/14874, 2/14875, 2/14876, 2/14877, 2/14880, 2/15668, 2/15814, 2/16471, 2/16472, 2/16492, 2/16494

Datum: 4. August 2011



Nutzungsplanung

ZONENPLAN

Umzonung:

Umfeld Schulhaus Wallrüti

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

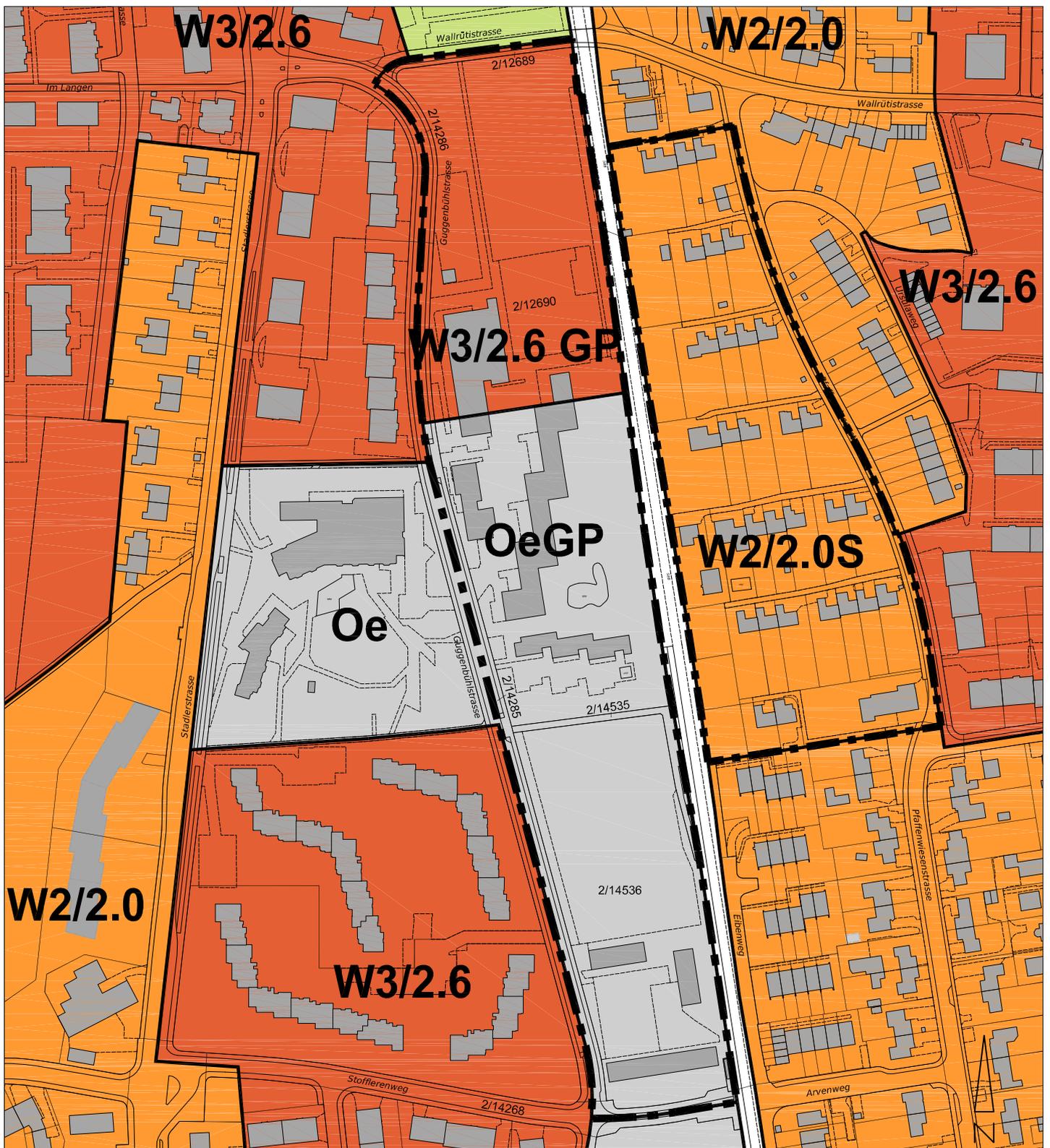
Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.



Departement Bau
 Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Oberwinterthur, Umfeld Schulhaus Wallrüti

1:2'500

Umzonung **Zone für öffentliche Bauten OeGP, ES II und Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6GP, ES II**
 Bisher **Zone für öffentliche Bauten Oe, ES II**

Kat.-Nm. 2/12689, 2/12690, 2/14268, 2/14285, 2/14286, 2/14535, 2/14536,

Datum: 4. August 2011