



Protokollauszug vom

10.07.2024

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Teilrevision der Nutzungsplanung 2024: Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Planauflage (Einwendungsverfahren) nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.24.484-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Den Änderungen der Nutzungsplanung gemäss den Genehmigungsdokumenten (Beilage 1) und gemäss dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 2) wird zugestimmt.
2. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, wird beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Planauflageverfahren (Einwendungsverfahren) durchzuführen und die Vorprüfung beim Kanton einzuholen.
3. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
4. Dieser Beschluss wird mit der Publikation des Planauflageverfahrens veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt der Veröffentlichung.
5. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Departement Bau und Mobilität, Rechtsdienst, Amt für Städtebau, Amt für Baubewilligungen, Tiefbauamt, Geomatik- und Vermessungsamt; Departement Sicherheit und Umwelt, Umwelt- und Gesundheitsschutz; Departement Schule und Sport, Schulamt, Sportamt; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Stadtwerk.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Seit der letzten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Jahr 2000 und der letzten Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Jahr 2019 hat sich die Stadt weiterentwickelt. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung 2024 enthält die in den letzten Jahren neu eingegangenen und vom Amt für Städtebau gesammelten Änderungsbegehren.

Die stadtinterne Vernehmlassung bei verschiedenen städtischen Fachstellen erfolgte vom 5. bis 26. März 2024. Am 17. April 2024 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung vom Bauausschuss beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Inhalt

Die vorliegende Teilrevision enthält Änderungen der BZO und des Zonenplans. Von inhaltlicher Relevanz sind dabei vor allem die folgenden Änderungen:

- Die beiden Parzellen im Bereich des ehemaligen Sommertheaters und der Restaurants Strauss und Tres Amigos neben dem Stadtgarten werden von der dreigeschossigen Wohnzone (W3/2.6) in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W3G) umgezont. Die neue Zonenzuweisung entspricht der heutigen Nutzung und eröffnet Möglichkeiten für die Umnutzung des ehemaligen Sommertheaters.
- Für die Erweiterung des Schulhauses Laubegg in Dättnau wird eine Fläche in der bestehenden W3G in die Zone für öffentliche Bauten (Oe) umgezont. So kann der Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten gedeckt werden.
- Um den erhöhten Raumbedarf des Schulhauses Aussenwachten in Iberg zu decken, wird ein Teil der bestehenden zweigeschossigen Wohnzone (W2/1.6) in die Oe umgezont.
- Um der prognostizierten Zunahme an Schülerinnen und Schülern gerecht zu werden, wird das Schulhaus Wyden in Wülflingen erweitert. In diesem Zusammenhang wird ein Teil der viergeschossigen Wohnzone (W4/3.4) in die Oe umgezont.
- Die bestehende Erholungszone E2 nördlich des Kemptweihers wird erweitert. In Zusammenhang mit dem Bahnausbau MehrSpur Zürich-Winterthur ist die Renaturierung des Weihergebiets vorgesehen. Damit einhergehend soll der Bereich nördlich des Weihers funktional an die Erholungsfunktion rund um den Weiher und an das geplante Renaturierungsprojekt anknüpfen.
- Ebenfalls infolge des Bahnausbaus MehrSpur Zürich-Winterthur kann der im Jahr 2010 für den Reitplatz geplante Parkplatz Bleuelwies nicht realisiert werden. Der Gestaltungsplan Parkplatz Bleuelwies wird daher aufgehoben.

- Der Mehrlängenzuschlag in der BZO wird aufgehoben. Er steht in einem Spannungsverhältnis zum Wachstum nach innen und hemmt die Ausschöpfung der rechtlich möglichen Baukubatur.

Bei den übrigen Anpassungen handelt es sich um untergeordnete Nachführungen des Zonenplans bzw. um geringfügige Korrekturen in der BZO.

3. Mehrwertausgleich

Planungsvorteile entstehen gemäss § 2 des kantonalen Gesetzes über den Mehrwertausgleich (MAG) durch Einzonungen oder durch Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten. Gemäss § 19 MAG regeln die Gemeinden zudem den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO). So regelt Art. 1a der BZO, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung 2024 werden drei Umzonungen von Wohnzonen in die Zone für öffentliche Bauten vorgenommen. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Winterthur. Durch die Umzonungen werden die Grundstücke in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. Aus der Umzonung am Stadtgarten und der geringfügigen Erweiterung der Gewerbezone G aufgrund von Rodungen entstehen ebenfalls keine Mehrwerte. Insgesamt resultieren durch die Revision der Nutzungsplanung keine Planungsvorteile und somit keine Ausgleichspflicht.

4. Externe und interne Kommunikation

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

5. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird mit der Publikation des Planauflageverfahrens veröffentlicht. Zuständig für die Koordination der Veröffentlichung und der öffentlichen Auflage ist das Amt für Städtebau. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Beilagen (öffentlich):

1. Teilrevision Nutzungsplanung 2024, Genehmigungsdokumente, Entwurf für die öffentliche Auflage
2. Teilrevision Nutzungsplanung 2024, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Entwurf für die öffentliche Auflage
3. Medienmitteilung