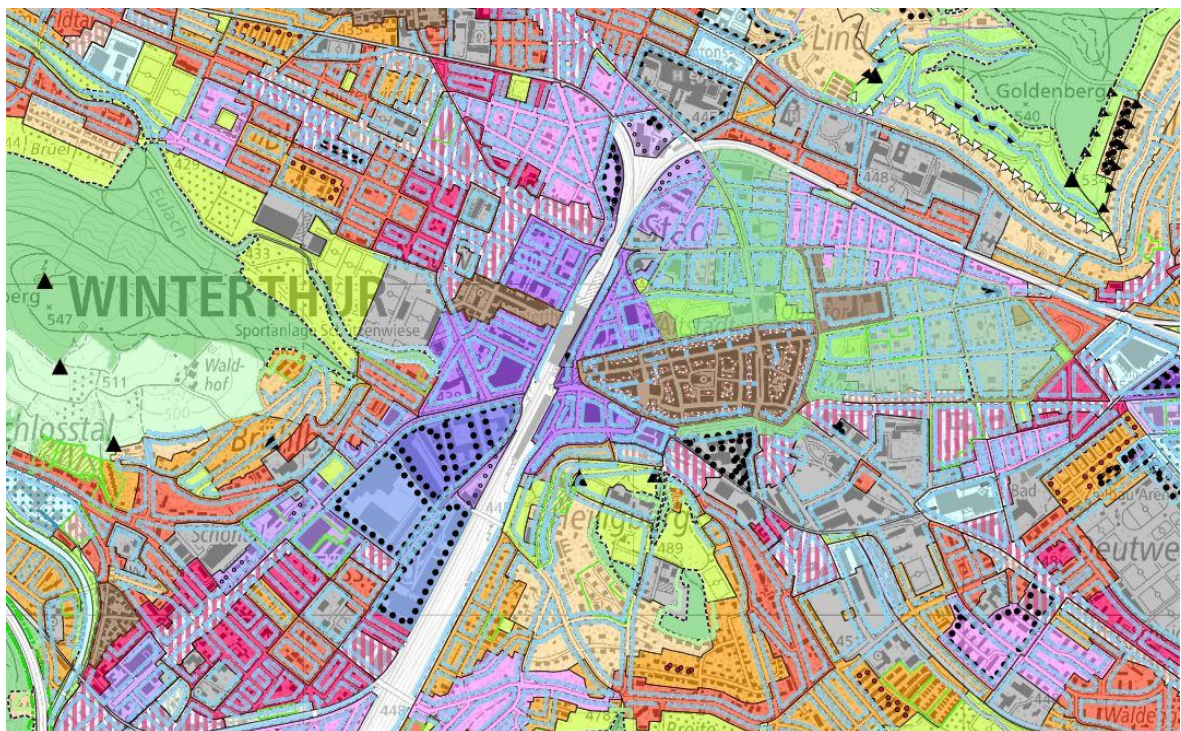


## Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

# Teilrevision der Nutzungsplanung 2024

Vom Stadtparlament am xx.yyyy.2024 zur Kenntnis genommen

Entwurf für die öffentliche Auflage und die Vorprüfung durch den Kanton



|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| Departement, Amt | Bau und Mobilität, Amt für Städtebau |
| Abteilung        | Raumentwicklung                      |
| Auftraggeber     | Stadtrat                             |
| Autorin          | Gianna Hartung (Raumentwicklung)     |
| Klassifizierung  | Entwurf für die öffentliche Auflage  |
| Ausgabedatum     | 07.06.2024                           |

# Inhalt

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Änderungen Zonenplan</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1      | Umzonung Stadthausstrasse 8, 8a und 8b                      | 6         |
| 1.2      | Umzonung Schulhaus Laubegg                                  | 8         |
| 1.3      | Umzonung Schulhaus Aussenwachten                            | 10        |
| 1.4      | Umzonung Schulhaus Wyden                                    | 12        |
| 1.5      | Erweiterung Erholungszone Kemptweiher                       | 14        |
| 1.6      | Aufhebung Gestaltungsplan Parkplatz Bleuelwies              | 16        |
| <b>2</b> | <b>Änderungen Bau- und Zonenordnung</b>                     | <b>17</b> |
| 2.1      | Aufhebung Mehrlängenzuschlag                                | 17        |
| <b>3</b> | <b>Untergeordnete Anpassungen Zonenplan und BZO</b>         | <b>19</b> |
| 3.1      | Rodung / flächengleiche Aufforstung Untere Vogelsangstrasse | 19        |
| 3.2      | Bereinigung Erschliessungsparzelle Schulhaus Langwiesen     | 22        |
| 3.3      | Korrekturen BZO                                             | 23        |
| <b>4</b> | <b>Mehrwertausgleich</b>                                    | <b>24</b> |
| <b>5</b> | <b>Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren</b>               | <b>24</b> |
| 5.1      | Mitwirkungsverfahren                                        | 24        |
| 5.2      | Kantonale Vorprüfung                                        | 24        |

## **Einleitung**

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung 2024 enthält die in den letzten Jahren neu eingegangenen und vom Amt für Städtebau gesammelten Änderungsbegehren, welche der Stadtrat beim Stadtparlament beantragen möchte.

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sind mehrere Anpassungen am Zonenplan (Umzonungen) und Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO). Zudem wird ein bestehender Gestaltungsplan aufgehoben.

Vom 23. August 2024 bis 22. Oktober 2024 wird die Teilrevision der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt. Alle interessierten Personen, Vereine, Parteien und Behörden haben Gelegenheit, sich während der öffentlichen Auflage zur Nutzungsplanung zu äussern. Die überarbeitete Nutzungsplanung wird vom Parlament beschlossen und vom Kanton genehmigt.

Seit der letzten Gesamtrevision der BZO im Jahr 2000 und der letzten Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Jahr 2019 hat sich die Stadt weiterentwickelt. Die Teilrevision der Nutzungsplanung 2024 deckt kurzfristige Änderungsanträge ab. Mittelfristig wird aber eine grundlegende Revision der BZO angestrebt. Diese gesamthafte Überarbeitung berücksichtigt die in den letzten Jahren erarbeiteten Grundlagen und Planungen, wie zum Beispiel die Revision des kommunalen Richtplans, den Rahmenplan Stadtklima und die verschiedenen Revisionen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

## **Zusammenfassung**

Die vorliegende Teilrevision enthält verschiedene Anpassungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Zonenplans. Von inhaltlicher Relevanz sind dabei vor allem die folgenden Änderungen:

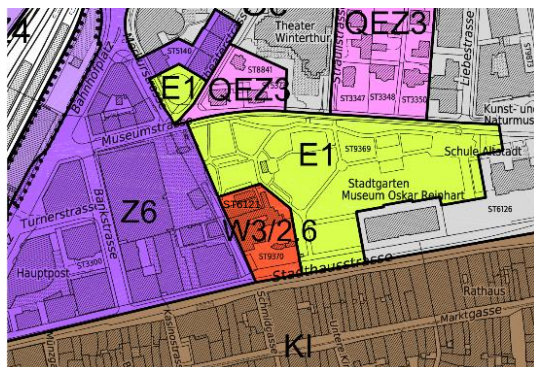
- Die beiden Parzellen im Bereich des ehemaligen Sommertheaters und der Restaurants Strauss und Tres Amigos neben dem Stadtgarten werden von der dreigeschossigen Wohnzone (W3/2.6) in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerbildung (W3G) umgezont. Die neue Zonenzuweisung entspricht der heutigen Nutzung und eröffnet Möglichkeiten für die bestehenden Gastronomiebetriebe sowie für die Umnutzung des ehemaligen Sommertheaters.
- Für die Erweiterung des Schulhauses Laubegg in Dättwil wird eine Fläche in der bestehenden W3G in die Zone für öffentliche Bauten (Oe) umgezont. So kann der Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten gedeckt werden. Geplant sind ein Sporthallenneubau mit Schulraumerweiterung und schulergänzender Betreuung sowie Erweiterungen im Aussenbereich.
- Um den erhöhten Raumbedarf des Schulhauses Aussenwachen in Iberg zu decken, wird ein Teil der bestehenden zweigeschossigen Wohnzone (W2/1.6) in die Oe umgezont. Die bisherigen Standorte bieten kein Potenzial für die notwendigen Erweiterungen. Im Rahmen eines Neubauprojekts sollen die erforderlichen Räumlichkeiten mitsamt Aussenanlagen geschaffen werden.
- Um der prognostizierten Zunahme an Schülerinnen und Schülern gerecht zu werden, wird das Schulhaus Wyden in Wülflingen erweitert. Dafür wird ein dreigeschossiges Gebäude in Holzmodulbauweise gebaut. Aufgrund des Bauvorhabens und der damit verbundenen neuen öffentlichen Nutzung 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 und der dadurch ausgelösten Renaturierung des Weihers soll der Bereich der bestehenden Gebäude nördlich des Weihers funktional an die Erholungsfunktion rund um den Weiher und an das geplante Renaturierungsprojekt anknüpfen.
- 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 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. Dies kann zu fragwürdigen architektonischen Lösungen führen.

Bei den übrigen Anpassungen handelt es sich um untergeordnete Nachführungen im Zonenplan und in der BZO.

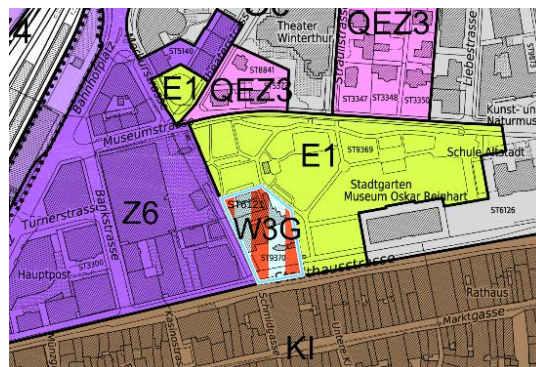


# 1 Änderungen Zonenplan

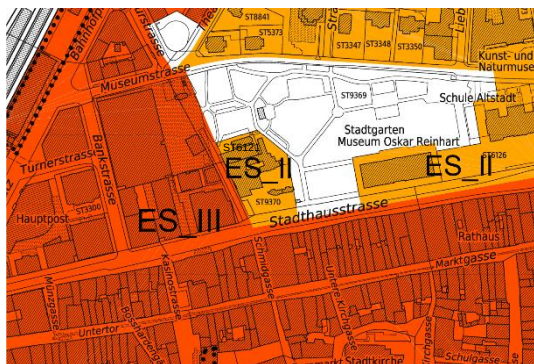
## 1.1 Umzonung Stadthausstrasse 8, 8a und 8b



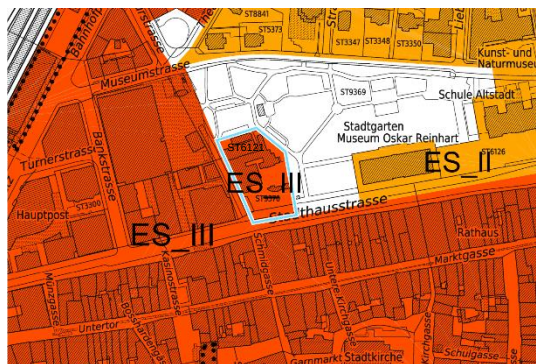
Zonenplan Stadthausstrasse 8, 8a und 8b, bisher



Zonenplan Stadthausstrasse 8, 8a und 8b, neu



Lärmempfindlichkeitsstufe Stadthausstrasse 8, 8a und 8b, bisher



Lärmempfindlichkeitsstufe Stadthausstrasse 8, 8a und 8b, neu

| Grundstück                           | Fläche                     | Zone alt              | Zone neu            |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|
| ST9370                               | 2'723 m <sup>2</sup>       | W3/2.6 (ES II)        | W3G (ES III)        |
| ST6121                               | 699 m <sup>2</sup>         | W3/2.6 (ES II)        | W3G (ES III)        |
| <b>Strassenparzellen<sup>1</sup></b> |                            |                       |                     |
| ST10030                              | 446 m <sup>2</sup>         | W3/2.6 (ES II)        | W3G (ES III)        |
| ST9371                               | 86 m <sup>2</sup>          | W3/2.6 (ES II)        | W3G (ES III)        |
| <b>Total</b>                         | <b>3'954 m<sup>2</sup></b> | <b>W3/2.6 (ES II)</b> | <b>W3G (ES III)</b> |

Die Parzellen ST9370 und ST6121 neben dem Stadtgarten befinden sich heute beide in der dreigeschossigen Wohnzone (W3/2.6). In dieser Zone sind Wohnungen mit nicht störendem Gewerbe sowie Läden und Gaststätten zur Quartiersversorgung zulässig. Die Parzellen sind

<sup>1</sup> Die Zonengrenzen verlaufen in der Stadt Winterthur jeweils in der Mitte der Strasse, so dass Teile der angrenzenden Strassenparzellen mit umgezont werden.

der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen. Die ES II gilt z.B. in Wohnzonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind.

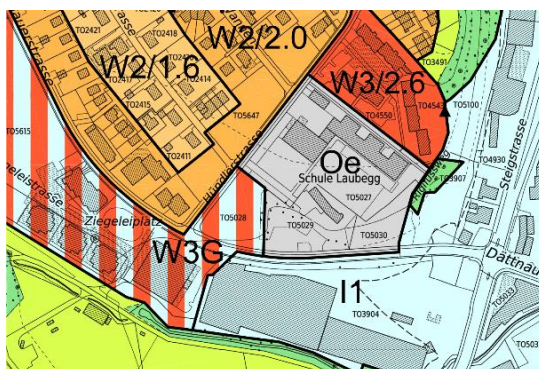
Die beiden Parzellen befinden sich im städtischen Eigentum. Die heutige Nutzung besteht hauptsächlich aus den beiden Restaurants Strauss und Tres Amigos. Zudem beherbergte die Parzelle ST9370 bis Oktober 2023 das Sommertheater Winterthur. Die künftige Nutzung des ehemaligen Sommertheaters ist noch offen und wird stadintern in einem departementsübergreifenden Projekt erarbeitet. Die heutige Nutzung entspricht nicht dem Zonenzweck der W3/2.6. Aufgrund der aktuellen und möglichen künftigen Nutzungen werden die beiden Parzellen mit einer Gesamtfläche von 3'422 m<sup>2</sup> in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung W3G umgezont. Mit der Umzonung wird die Lärmempfindlichkeitsstufe auf die ortsübliche Stufe ES III angepasst. Die ES III gilt üblicherweise in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, z.B. in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen).

Übergeordnete Vorgaben:

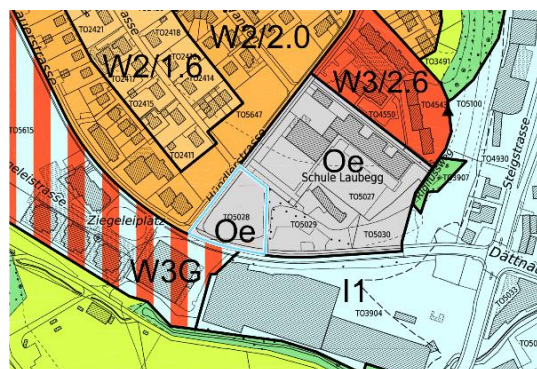
- Die Gebäude auf den Parzellen ST9370 und ST6121 sind im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten aufgeführt. Ihre Schutzwürdigkeit ist im Rahmen eines Bauvorhabens zu überprüfen, sofern die baulichen Massnahmen dem Schutzzweck oder einem zukünftigen Schutzziel entgegenstehen würden.
- Im Weiteren liegen die Parzellen ST9370 und ST6121 im Umgebungsschutz der Altstadt (Ortsbild von überkommunaler Bedeutung). Einzelne kommunale und überkommunale Inventar- und Schutzobjekte befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft (Stadthausstrasse 10, Stadthausstrasse 10b, Museumstrasse 71, Stadthausstrasse 6).
- Der Perimeter des Ortsbilds von kantonaler Bedeutung gemäss kantonalem Ortsbildinventar (KOBI) erstreckt sich über beide Parzellen.
- Die Parzellen ST9370 und ST6121 sind im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Baugruppe 0.1. mit höchstem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) aufgeführt.
- Ausserdem sind die Parzellen an der Stadthausstrasse mit einer Baumschutzzone überlagert. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.
- Die Umzonungen liegen im Bereich des Verdachtsflächenkatasters der kantonalen archäologischen Zonen. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb der Verdachtsflächen sind der Kantonsarchäologie vorgängig zu melden.



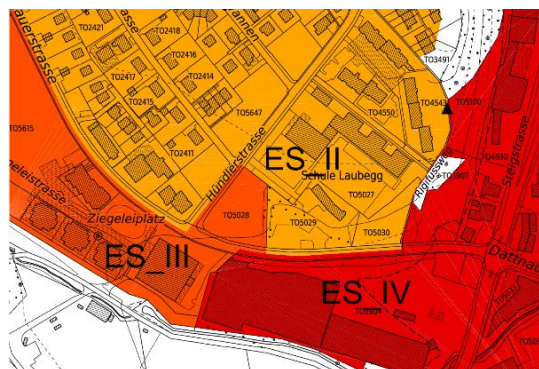
## 1.2 Umzonung Schulhaus Laubegg



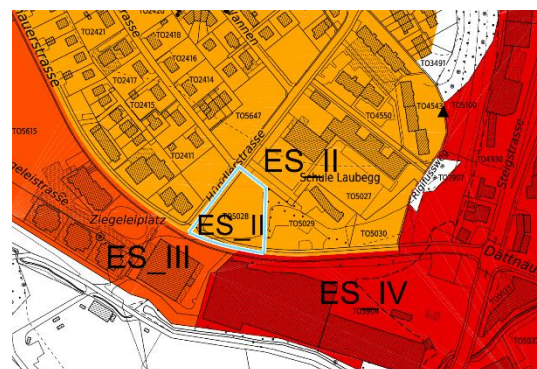
Zonenplan Laubegg in Dättnau, bisher



Zonenplan Laubegg in Dättlau, neu



Lärmempfindlichkeitsstufe Laubegg in Dättnau, bisher



Lärmempfindlichkeitsstufe Laubegg in Dättelnau, neu

| Grundstück               | Fläche          | Zone alt            | Zone neu          |
|--------------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| TO5028                   | 2'617 m²        | W3G (ES III)        | Oe (ES II)        |
| <b>Strassenparzellen</b> |                 |                     |                   |
| TO5675                   | 414 m²          | W3G (ES III)        | Oe (ES II)        |
| TO4056                   | 398 m²          | W3G (ES III)        | Oe (ES II)        |
| <b>Total</b>             | <b>3'429 m²</b> | <b>W3G (ES III)</b> | <b>Oe (ES II)</b> |

Die Primarschule Laubegg (Parzelle TO5027) gehört zum Schulkreis Töss. Aktuell umfasst das Schulhaus 14 Primarklassen mit insgesamt 380 Kindern. Darüber hinaus verfügt es über eine Turnhalle, einen Singsaal, ein Lehrpersonenzimmer, ein schulergänzendes Betreuungsangebot sowie eine Bibliothek. Auf dem Schulareal Laubegg soll ein architektonisch und städtebaulich hochwertiger Neubau mit drei Klassenzimmern inklusive Zusatzräumen, Betreuungsinfrastruktur, Einfachsporthalle und Aussenanlagen entstehen. Mit dem Neubau soll für Dättnau eine zukunftsorientierte Schulfläche geschaffen werden, die den aktuellen päd-



gogischen Anforderungen entspricht und möglichst flexibel auf veränderte Bedürfnisse reagieren kann. Für die Erweiterung der Primarschule Laubegg wurde ein offener Projektwettbewerb durchgeführt.

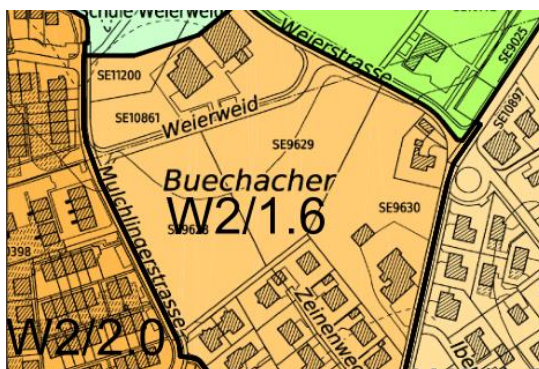
Mit einer südwestlichen Erweiterung des Schulareals können die notwendigen Kapazitäten geschaffen werden. Hierfür ist die Umzonung des städtischen Grundstücks TO5028 mit einer Fläche von 2'617 m<sup>2</sup> von der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W3G) in die Zone für öffentliche Bauten (Oe) notwendig.

Durch die Umzonung wird das Grundstück in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt, was zu einem Minderwert führt (vgl. Kapitel 4). Gemäss der künftigen Zonierung wird die bisherige Lärmempfindlichkeitsstufe ES III in die ES II geändert. Dies entspricht der Lärmempfindlichkeit des bestehenden Schulhausareals und auch den Lärmvorgaben der östlich angrenzenden Wohnüberbauung.

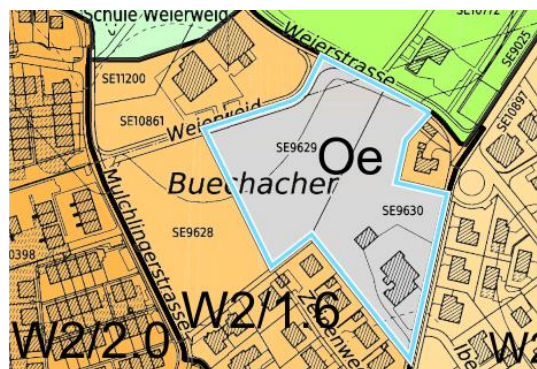
Übergeordnete Vorgaben:

- Der Rahmenplan Stadtklima schreibt für Schulanlagen eine klimagerechte Gestaltung vor. Begrünte Schulanlagen mit ihrer Treffpunktfunktion sind wichtige Hitze-Entlastungsräume für die Quartiere. Im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung sind die Bauten und Aussenräume klimaverträglich und attraktiv zu gestalten (Aufenthaltsqualität, Beschattung, Entsiegelung, naturnahe Gestaltung etc.). Der Baumbestand gemäss Baumkataster der Stadt ist zu erhalten oder mindestens gleichwertig zu ersetzen (Parzelle TO5027).
- Im kommunalen Richtplan ist eine geplante kommunale Fuss- und Wanderwegverbindung entlang des nördlichen Rands der Parzelle TO5028 ausgewiesen. Der revidierte kommunale Richtplan sieht konkret vor, dass eine Fusswegverbindung über das Schulhausareal im Rahmen der Schulhauserweiterung geplant und umgesetzt werden soll.

### 1.3 Umzonung Schulhaus Aussenwachten



Zonenplan in Iberg, bisher



Zonenplan in Iberg, neu

| Grundstück               | Fläche                      | Zone alt              | Zone neu          |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|
| SE9629                   | 5'258 m <sup>2</sup>        | W2/1.6 (ES II)        | Oe (ES II)        |
| SE9630                   | 5'425 m <sup>2</sup>        | W2/1.6 (ES II)        | Oe (ES II)        |
| <b>Strassenparzellen</b> |                             |                       |                   |
| SE9621                   | 305 m <sup>2</sup>          | W2/1.6 (ES II)        | Oe (ES II)        |
| SE10765                  | 103 m <sup>2</sup>          | W2/1.6 (ES II)        | Oe (ES II)        |
| SE10766                  | 74 m <sup>2</sup>           | W2/1.6 (ES II)        | Oe (ES II)        |
| SE10669                  | 232 m <sup>2</sup>          | W2/1.6 (ES II)        | Oe (ES II)        |
| SE3026                   | 37 m <sup>2</sup>           | W2/1.6 (ES II)        | Oe (ES II)        |
| <b>Total</b>             | <b>11'434 m<sup>2</sup></b> | <b>W2/1.6 (ES II)</b> | <b>Oe (ES II)</b> |

Die Versorgung mit Schulraum für die Ortschaften Eidberg, Iberg, Gotzenwil und Weierhöhe wird mit den Schulhäusern Eidberg, Iberg, dem Kindergarten Weierhöhe sowie den Schulraumprovisorien Weierweid und Gotzenwil sichergestellt. Es fehlen eine Turnhalle, eine Aula, Gruppenräume sowie Räume für die schulergänzende Betreuung. Im Gebiet Seen-Aussenwachten, welches die Ortsteile Sennhof, Iberg, Eidberg, Weierhöhe und Gotzenwil umfasst, hat der Schulraumbedarf von 16 Klassen im Schuljahr 2011/12 auf 20 Klassen im Schuljahr 2021/22 zugenommen. Es wird mit einem weiteren Anstieg auf 21 Klassen bis Schuljahr 2034/35 gerechnet. Die bisherigen Standorte bieten kein Potenzial für die notwendigen Erweiterungen. Im Rahmen eines Neubauprojekts sollen die erforderlichen Räumlichkeiten mitsamt Aussenanlagen an einem neuen Standort geschaffen werden.

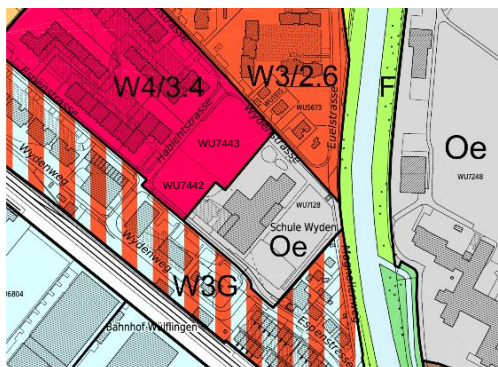
Die Standortevaluation hat ergeben, dass die Grundstücke SE9629 und SE9630 unmittelbar gegenüber der heutigen Primarschule für einen Neubau mit entsprechendem Aussenraum am geeignetsten sind. Für den Neubau der Primarschule Aussenwachten in Iberg (Stadtkreis Seen) wurde ein offener Projektwettbewerb durchgeführt. Es handelt sich um unbebautes oder nur teilweise bebautes Land, das bereits im Eigentum der Stadt ist. Für das Vorhaben werden die städtischen Grundstücke SE9629 und SE9630 mit einer Fläche von 10'683

m<sup>2</sup> von der Wohnzone W2/1.6 in die Zone für öffentliche Bauten (Oe) umgezont. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II wird beibehalten.

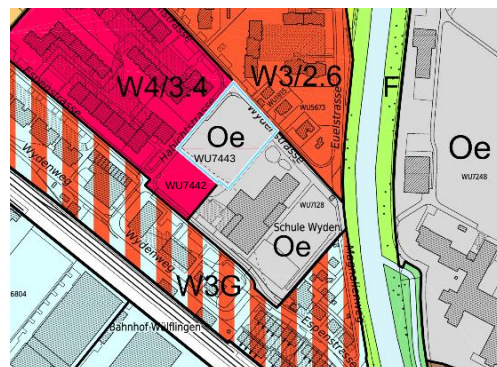
Übergeordnete Vorgaben:

- Der regionale und der kantonale Richtplan weisen auf die bestehende Hochspannungsleitung im nördlichen Teil der Parzelle SE9629 hin. Die Auswirkungen der Hochspannungsleitung entlang des Wegs Weierweid wurden untersucht. Im Rahmen eines NIS- (Nicht ionisierende Strahlung) Gutachtens von 2020 konnte nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Verordnung über den Schutz vor NIS (NISV) eingehalten werden können. Ein Schulhausneubau kann somit auf der Parzelle SE9629 erstellt werden. Im Rahmen des Bauvorhabens muss die Einhaltung der erforderlichen Grenzwerte / Abstände nachgewiesen werden.
- Der Rahmenplan Stadtklima schreibt für Schulanlagen eine klimagerechte Gestaltung vor. Begrünte Schulanlagen mit ihrer Treffpunktfunktion sind wichtige Hitze-Entlastungsräume für die Quartiere. Im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung sind Bauten und Aussenräume klimaverträglich und attraktiv zu gestalten (Aufenthaltsqualität, Beschattung, Entsiegelung, naturnahe Gestaltung etc.).
- In Iberg liegt ein bereits bebauter Teilbereich des Grundstücks SE9630 in einem geomorphologischen Schutzgebiet (Moränenlandschaft). Eine Bebauung ist möglich, sie muss sich jedoch harmonisch in die Topografie einfügen. Abgrabungen im Bereich der Aussenräume sind auf ein Minimum zu beschränken. Das effektive Bauvorhaben ist im Rahmen der Projektierung mit der kantonalen Fachstelle für Landschaft abzugleichen.
- Die Parzellen SE9629 und SE9630 liegen teilweise im Bereich von Flächen, bei denen Schwermetallbelastungen über dem Richtwert vermutet wird. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von solchem Aushubmaterial muss bei Bauvorhaben vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden.

## 1.4 Umzonung Schulhaus Wyden



Zonenplan Wyden in Wülflingen, bisher



Zonenplan Wyden in Wülflingen, neu

| Grundstück               | Fläche                     | Zone alt              | Zone neu          |
|--------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| WU7443                   | 4'456 m <sup>2</sup>       | W4/3.4 (ES II)        | Oe (ES II)        |
| <b>Strassenparzellen</b> |                            |                       |                   |
| WU7206                   | 335 m <sup>2</sup>         | W4/3.4 (ES II)        | Oe (ES II)        |
| WU7142                   | 338 m <sup>2</sup>         | W4/3.4 (ES II)        | Oe (ES II)        |
| <b>Total</b>             | <b>5'129 m<sup>2</sup></b> | <b>W4/3.4 (ES II)</b> | <b>Oe (ES II)</b> |

Das Primarschulhaus Wyden liegt am westlichen Ende des städtischen Siedlungsgebiets im Schulkreis Veltheim-Wülflingen. Aktuell bestehen drei Kindergärten und je vier Unter- sowie Mittelstufenklassen mit insgesamt 223 Schülerinnen und Schülern. Darüber hinaus verfügt das Schulhaus über eine Doppelturnhalle, einen Singsaal, ein Lehrkräftezimmer und eine Bibliothek.

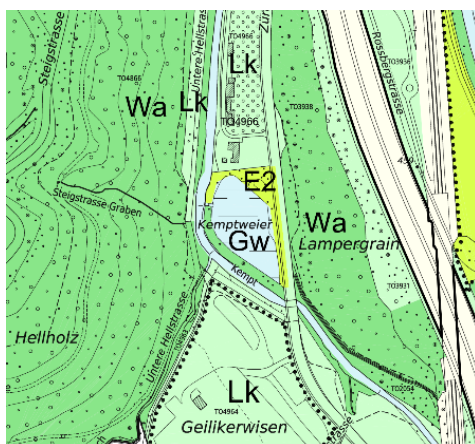
Basierend auf dem Monitoring der Schulraumplanung wurde ein Erweiterungsbedarf festgestellt. Diese Erweiterung beansprucht einen Teil des unbebauten, vollständig erschlossenen städtischen Grundstücks WU7443. Auf diesem wird ein dreigeschossiges Gebäude in Holzmodulbauweise gebaut. Das Raumprogramm des Neubaus umfasst fünf Kindergartengruppen, fünf Primarschulklassenzimmer, Gruppenräume und den Lehrpersonenbereich. Der Aussenraum der Schulanlage wird vergrössert und als attraktive Pausen- und Spielfläche gestaltet. Das bestehende und das neue Gebäude werden über eine Passerelle verbunden. Die Volksabstimmung über den Ausführungskredit erfolgte am 22. Oktober 2023. Der Baustart ist im Sommer 2024 geplant. Aufgrund des Bauvorhabens und der damit verbundenen neuen Nutzung wird eine Fläche von 4'456 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W4/3.4 in die Zone für öffentliche Bauten (Oe) umgezont. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II wird beibehalten. Sie entspricht derjenigen des bestehenden Schulhauses.



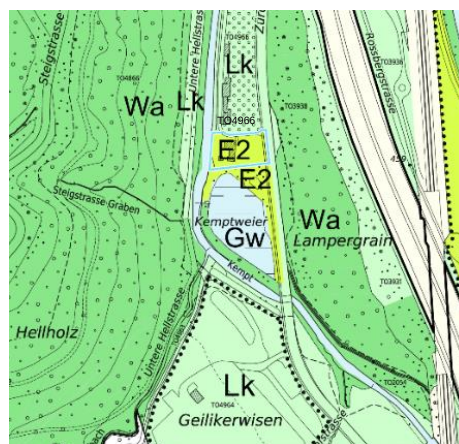
#### Übergeordnete Vorgaben:

- Das bestehende Schulhaus Wyden und die Erweiterung liegen im Perimeter der Masterplanung Bahnhofsgelände Wüflingen. Im Bereich des Schulareals soll u.a. ein Begegnungsort für Jung und Alt mit diversifiziertem Nutzungsangebot geschaffen werden. Ein solcher Ort ist zonenunabhängig umsetzbar, da Mehrfachnutzungen auch in der Zone für öffentliche Bauten denkbar sind. Da der südwestliche Teil der Parzelle WU7442 in der Wohnzone verbleibt, ist eine künftige Wohnnutzung und/oder Nutzungsdurchmischung dort nach wie vor möglich. Besonderen Wert legt die Masterplanung auf quartiersspezifische Gestaltungselemente des Aussenraums. Dies berücksichtigt das Erweiterungsprojekt, indem es eine Vergrösserung und Aufwertung der Aussenräume vorsieht.
- Der Rahmenplan Stadtklima schreibt für Schulanlagen eine klimagerechte Gestaltung vor. Begrünte Schulanlagen mit ihrer Treffpunktfunktion sind wichtige Hitze-Entlastungsräume für die Quartiere. Im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung sind die Bauten und Aussenräume klimaverträglich und attraktiv zu gestalten (Aufenthaltsqualität, Beschattung, Entsiegelung, naturnahe Gestaltung etc.).
- Die erweiterte Schulanlage Wyden liegt in der Grundwasserschutzzone S3 bzw. im Grundwasserschutzbereich gemäss regionalem Richtplan. Grundwasserschutzzonen dienen dazu, Trinkwassergewinnungsanlagen und das Grundwasser vor Beeinträchtigungen zu schützen. Für neue Bauten und Anlagen sind die Anforderungen gemäss Gewässerschutzverordnung zu berücksichtigen.

## 1.5 Erweiterung Erholungszone Kemptweiher

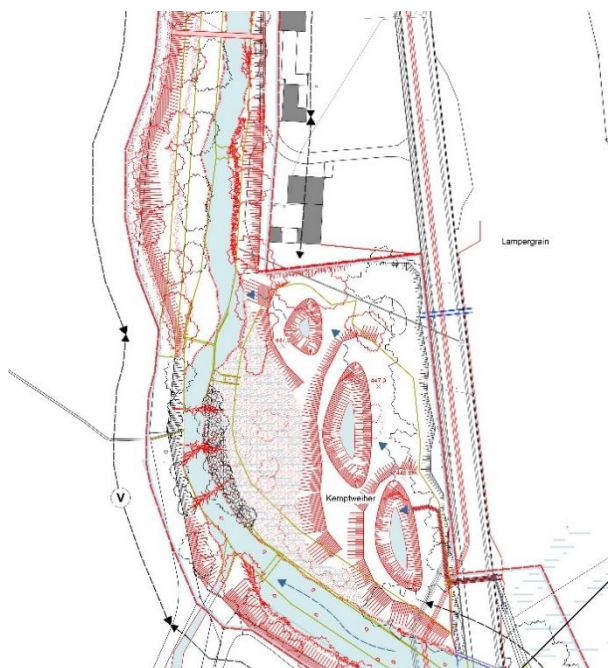


Zonenplan Kemptweiher, bisher



Zonenplan Kemptweiher, neu

| Grundstück                           | Fläche                     | Zone alt           | Zone neu           |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
| TO4966                               | 1'849 m <sup>2</sup>       | Lk (ES III)        | E2 (ES III)        |
| <b>Strassen- / Gewässerparzellen</b> |                            |                    |                    |
| TO4965                               | 127 m <sup>2</sup>         | Lk (ES III)        | E2 (ES III)        |
| TO4411                               | 200 m <sup>2</sup>         | Lk (ES III)        | E2 (ES III)        |
| <b>Total</b>                         | <b>2'176 m<sup>2</sup></b> | <b>Lk (ES III)</b> | <b>E2 (ES III)</b> |



Auszug Renaturierungsprojekt (Stand: 31. März 2023, bearbeitete Darstellung)

Zurzeit liegt der Bereich nördlich des Kemptweihers in der kantonalen Landwirtschaftszone. Ein Teil der Fläche wird (gast-)gewerblich genutzt mit zugehöriger Verkehrsfläche sowie Aufenthaltsplatz.

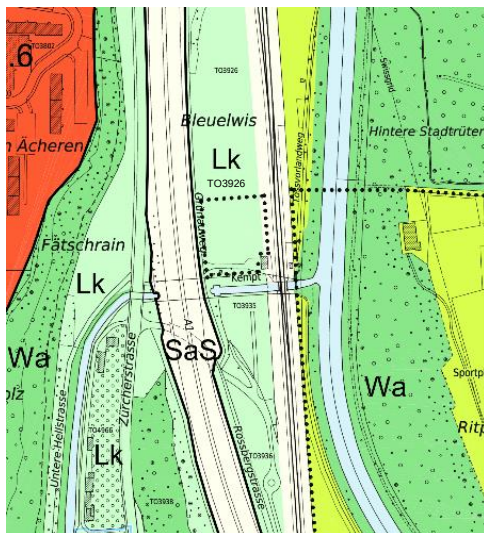
Im Zusammenhang mit dem Bahnausbau MehrSpur Zürich-Winterthur erarbeitet die SBB ein Renaturierungsprojekt für die Kempt und den Kemptweiher. Der Fluss wird zwischen der Kantonsstrassenbrücke bis zum Tosbecken unterhalb der SBB-Brücke aufgewertet. Mit der Aufweitung der Kempt nach links wird der Gewässerraum so angeordnet, dass die bestehenden Bauten und Anlagen und die gewerbliche Nutzung ausserhalb des Gewässerraums liegen. Zum Projekt gehört auch die Neugestaltung des Weiherumfelds.

Unter Berücksichtigung des Renaturierungsprojekts soll im Bereich der Gebäude nördlich des Weihers der Aufenthaltsplatz und der Zugang zum Wasser neu gestaltet werden. Dazu wird auf der Parzelle TO4966 (in privatem Besitz) eine Fläche von insgesamt 1'849 m<sup>2</sup> der Erholungszone E2 zugewiesen. Mit der Umzonung wird die bestehende Erholungszone E2 rund um den Weiher gegen Norden hin vergrössert. Die Erweiterung der E2 setzt voraus, dass das Gebiet funktional an die Erholungsfunktion rund um den Weiher und an das geplante Renaturierungsprojekt anknüpft. In der Erholungszone E2 sind intensive, anlagenbezogene Erholungs- und Freizeitnutzungen mit Infrastrukturen wie z.B. Sport- und Quartieranlagen, Camping, Pünken, Kleintieranlagen, Festplatz (nicht abschliessend) möglich. Bei der Erholungszone E2 handelt es sich um eine Nichtbauzone bzw. im oberen Sinne beschränkte Bauzone. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III wird beibehalten.

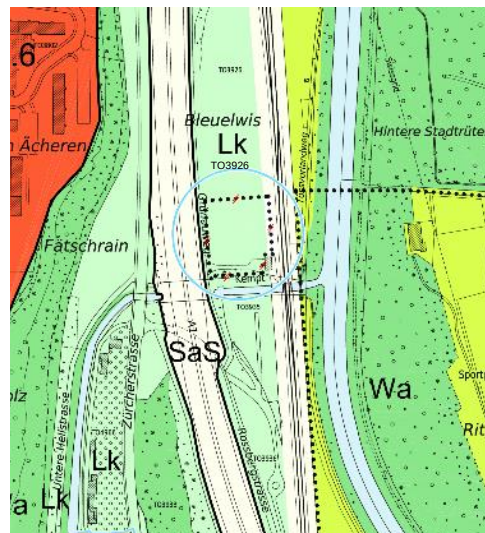
Übergeordnete Vorgaben:

- Das Gebiet befindet sich ausserhalb des übergeordnet festgesetzten kantonalen Siedlungsgebiets. Der südlich der Umzonung gelegene Kemptweiher ist im Natur- und Landschaftsschutzinventar als kommunales Naturschutzgebiet ausgeschieden.
- Die vorgesehene Umzonung liegt im Landschaftsförderungsgebiet Rumstal–Chomberg–Leisental–Kyburg und in der Kulturerbelandschaft Dättnauer-/Weier-/Rumstal (kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte). Gemäss Inventar sind keine fliessgewässerbezogenen Schutzziele vorhanden. Zu den übergeordneten Schutzziele der Landschaft gehört jedoch unter anderem der Erhalt der charakteristischen Weiher.
- In unmittelbarer Nähe sind mit dem Ausbau der Autobahn A1 und dem Bahnausbau MehrSpur Zürich-Winterthur zwei bedeutende Verkehrsmassnahmen im kantonalen und regionalen Richtplan aufgeführt. Zudem ist eine Radroute von nationaler Bedeutung in diesem Gebiet geplant.
- Die Parzelle TO4966 liegt teilweise im Bereich von Flächen, bei denen Schwermetallbelastungen über dem Richtwert vermutet wird. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von solchem Aushubmaterial muss bei Bauvorhaben vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden.

## 1.6 Aufhebung Gestaltungsplan Parkplatz Bleuelwies



Gestaltungsplan Parkplatz Bleuelwies, bisher



Gestaltungsplan Parkplatz Bleuelwies, neu

Zweck des öffentlichen Gestaltungsplanes Parkplatz Bleuelwies vom 29. März 2010 war die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung eines Parkplatzes mit 150 Parkfeldern für die Sport- und Freizeitanlage Reitplatz. Der Standort Bleuelwies zwischen der Autobahn A1 und der Bahnlinie ergab sich aus einer Studie, in der verschiedene Varianten der Erschliessung verglichen, bewertet und beurteilt wurden.

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 23. November 2016 beschloss der Stadtrat, auf die Realisierung des Projektes Entwicklung Areal Reitplatz, Teilprojekt Verkehr, Neubau (Erschliessung über Parkplatz Bleuelwies) zu verzichten. Im Zusammenhang mit dem Ausbau- bzw. Raumbedarf der Autobahn A1 und dem Bahnausbau MehrSpur Zürich-Winterthur zeigte eine Objektstudie von 2014, dass die SBB ab dem Jahr 2023 Eigenbedarf für das Areal Bleuelwies geltend macht. Eine neue Verkehrserschliessung der Sport- und Freizeitanlage Reitplatz mit einem Parkplatz Bleuelwies ist daher nicht möglich. Auf die Realisierung des Projektes wird verzichtet und der Gestaltungsplan auf der Parzelle TO3926 aufgehoben.

## **2 Änderungen Bau- und Zonenordnung**

### **2.1 Aufhebung Mehrlängenzuschlag**

Der Mehrlängenzuschlag nach Art. 54 der Bau- und Zonenordnung (BZO) schreibt für längere Gebäude ab 14 Meter einen Zuschlag von 1/3 der Mehrlänge zum geltenden Grenzabstand vor. Der Abstand ist auf ein Höchstmass beschränkt. Der Mehrlängenzuschlag gilt aktuell in allen Wohnzonen (W2/1.0, W2/1.2, W2/1.6, W2/2.0, W3/2.6, W4/3.4) und in der Kernzone III (z.B. Kernzone Veltheim). Ebenfalls ist der Mehrlängenzuschlag in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (W2G, W3G, W4G) anzuwenden, mit Ausnahme der Fälle von Art. 57 lit. d BZO. Der Zuschlag kommt heute bei Gestaltungsplänen nicht zur Anwendung.

Die Regelung zum Mehrlängenzuschlag wurde aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes und des Erhalts der Wohnhygiene (Frischluft, Belichtung) als vorsorgliches Instrument in der BZO eingeführt. Sie hätte ursprünglich dafür sorgen sollen, dass ein partiell grösserer, zwischenliegender und qualitativ besserer Freiraum zwischen einzelnen Gebäuden gesichert wird. Durch die aktuelle Regelung im Nachteil sind z.B. kleinere Parzellen und Parzellen mit unregelmässiger Geometrie.

Mit Postulat vom 7. Dezember 2020 wurde der Stadtrat dazu eingeladen, darzulegen, wie sich eine Aufhebung des Mehrlängenzuschlages auf das Potential und die Möglichkeiten zur inneren Verdichtung sowie Bevölkerungsentwicklung auswirken könnte. Der Stadtrat ist zum Schluss gekommen, dass die Bemessungsart des Mehrlängenzuschlages kompliziert und aufwändig für Planende und Verwaltung ist. Zudem sei der Mehrlängenzuschlag kein Garant für einen städtebaulich und wohnhygienisch richtig positionierten Freiraum. Er schränke ausserdem den Gestaltungsspielraum der Bebauung unnötig ein. Zudem könne der Mehrlängenzuschlag Ersatzneubauten mit gleicher Form wie im Bestand verhindern, bzw. von der Zustimmung Dritter (Näherbaurecht) abhängig machen. Weiter sei nicht auszuschliessen, dass der Mehrlängenzuschlag bei kleineren, länglichen und unförmigen Parzellen die zustehende Ausnützung verhindere und so auch zu einem gewissen Masse ein «Verdichtungserschwerern» darstelle.

Der Mehrlängenzuschlag wird folglich in allen Grundnutzungszonen aufgehoben. Kernzonen und Quartiererhaltungszonen bilden keine Ausnahme: Der Mehrlängenzuschlag gilt in der Quartiererhaltungszone oder in den Kernzonen mit Ausnahme der Kernzone III bereits heute nicht. In der Kernzone III ist die Aufhebung des Mehrlängenzuschlages vertretbar, da bereits andere Instrumente bestehen, um ungewollte Verdichtung oder ortsuntypische Volumen zu unterbinden. Die Bestimmungen zum Mehrlängenzuschlag in der BZO werden gesamthaft und ersatzlos gestrichen. In diesem Zusammenhang werden auch die Bestimmungen zum Höchstmass des Grenzabstands gestrichen, da diese beim Wegfall des Mehrlängenzuschlags bedeutungslos werden.



## Anpassungen der BZO aufgrund Aufhebung des Mehrlängenzuschlags:

### Art. 23 Neu- und Umbauten

Abs. 1: Für Neu- und Umbauten, die sich nicht innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils halten, gelten folgende Bauvorschriften:

[...]

b. Grenzabstand:

1. Grundabstand: 3,5 m
2. ~~Mehrlängenzuschlag ab 14 m:  $\frac{1}{3}$  der Mehrlänge~~
3. ~~Höchstmass: 7 m~~

[...]

### Art. 54 Grundmasse / Nutzweise

Abs. 1: Grundmasse: Es gelten folgende Grundmasse:

| Grundmasse                                         | Zone<br>W2/1,0 | Zone<br>W2/1,2 | Zone<br>W2/1,6 | Zone<br>W2/2,0 | Zone<br>W3/2,6 | Zone<br>W4/3,4 |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| [...]                                              | [...]          | [...]          | [...]          | [...]          | [...]          | [...]          |
| <del>Grenzabstand Mehrlängenzuschlag ab 14 m</del> | $\frac{1}{3}$  | $\frac{1}{3}$  | $\frac{1}{3}$  | $\frac{1}{3}$  | $\frac{1}{3}$  | $\frac{1}{3}$  |
| <del>Grenzabstand Höchstmass</del>                 | <del>12</del>  | <del>12</del>  | <del>12</del>  | <del>10</del>  | <del>11</del>  | <del>12</del>  |

### Art. 57 Gewerbeerleichterung

Abs. 1: Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterung vorsieht, gelten neben oder anstelle der Grundordnung die folgenden Vorschriften:

[...]

d. Eingeschossige Bauten oder aus der seitlichen Gebäudeflucht herausragende Erd- und Untergeschosse, die dauernd gewerblich oder durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden und deren Höhe nicht mehr als 4 m beträgt, dürfen ohne Beschränkung der Gebäudelänge, aber nur auf eine Tiefe von 14 m ohne nachbarliche Zustimmung auf die Grenze gesetzt werden.

1. Werden sie nicht auf die Grenze gesetzt, haben sie gegenüber Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. ~~Die Vorschriften über den Mehrlängenzuschlag finden keine Anwendung.~~

[...]

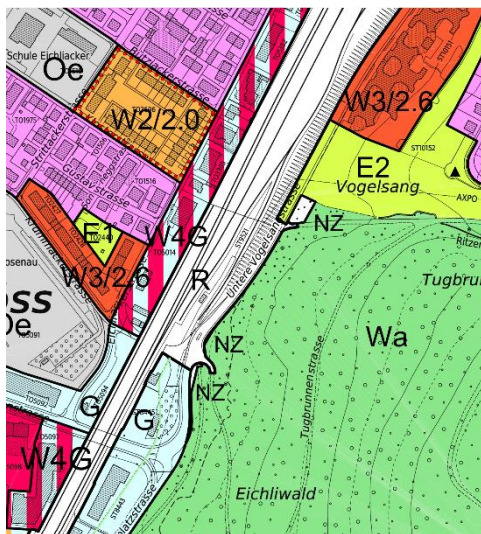
### Art. 68 Mehrlängenzuschlag

~~Abs. 1: Der zonengemässe Mehrlängenzuschlag ist nur gegenüber anstossenden Baugrundstücken, nicht aber gegenüber Verkehrsanlagen zu beachten.~~

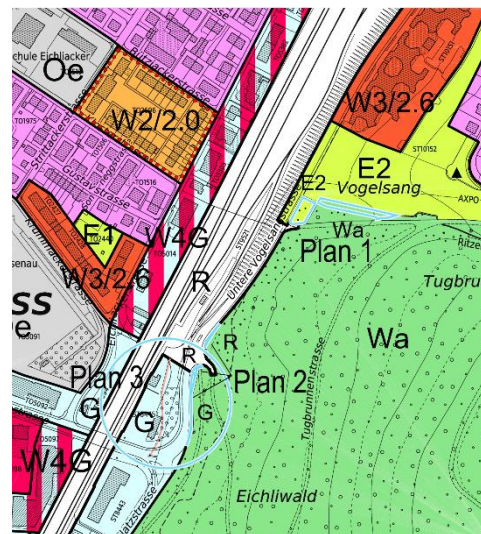
~~Abs. 2: Wenn der kantonalrechtliche Mindestgebäudeabstand unterschritten wird, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammenge-rechnet werden.~~

# 3      **Untergeordnete Anpassungen** **Zonenplan und BZO**

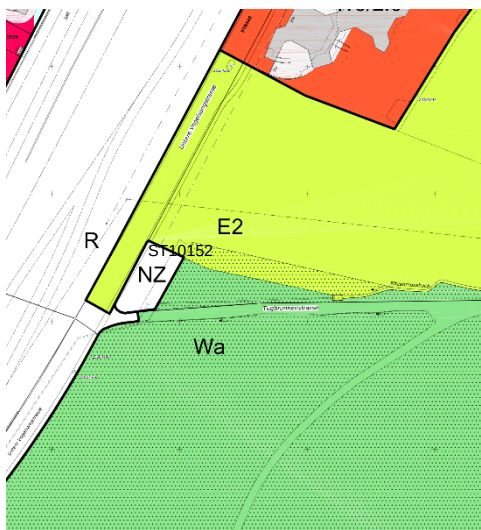
## 3.1    **Rodung / flächengleiche Aufforstung Untere** **Vogelsangstrasse**



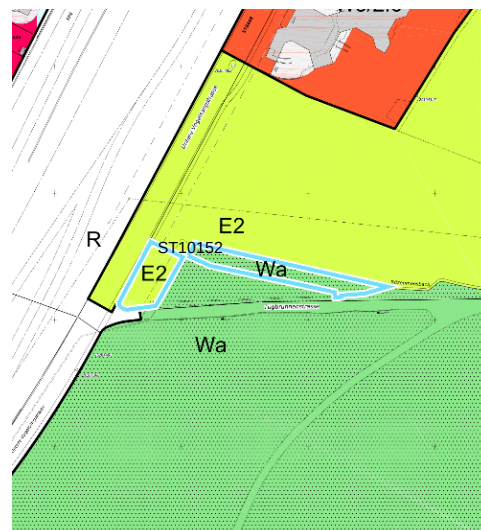
Übersicht Zonenplan Untere Vogelsangstrasse, bisher



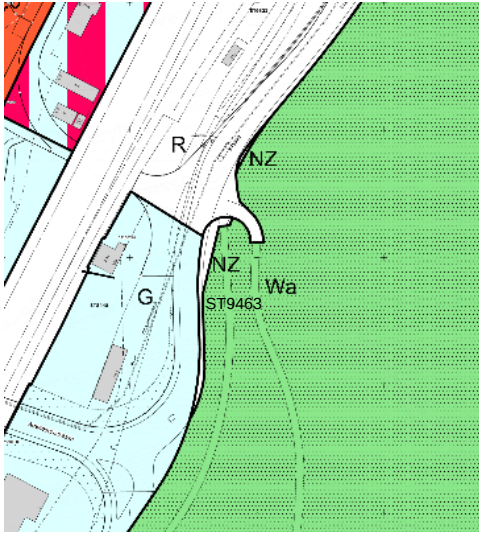
Übersicht Zonenplan Untere Vogelsangstrasse, neu



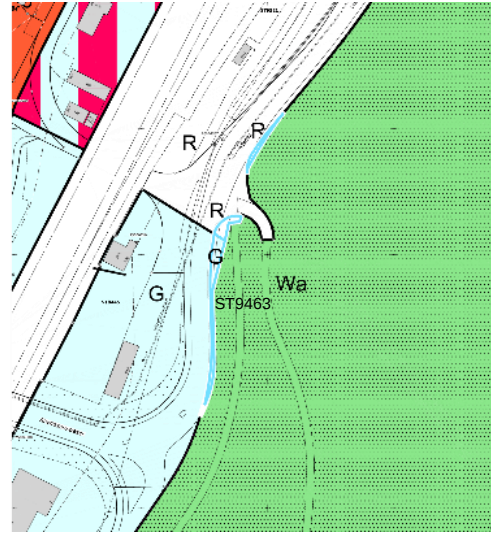
Plan 1: Zonenplan Untere Vogelsangstrasse, bisher



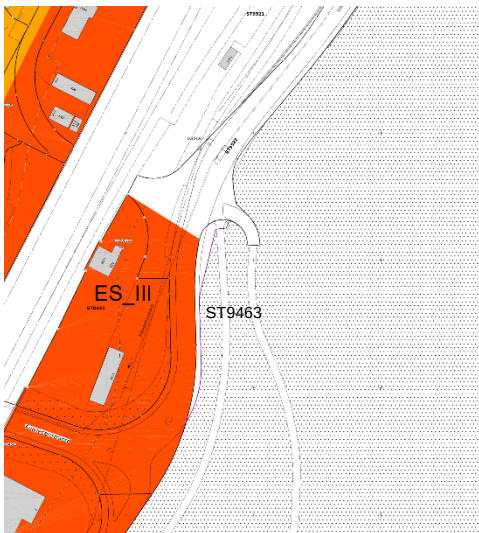
Plan 1: Zonenplan Untere Vogelsangstrasse, neu



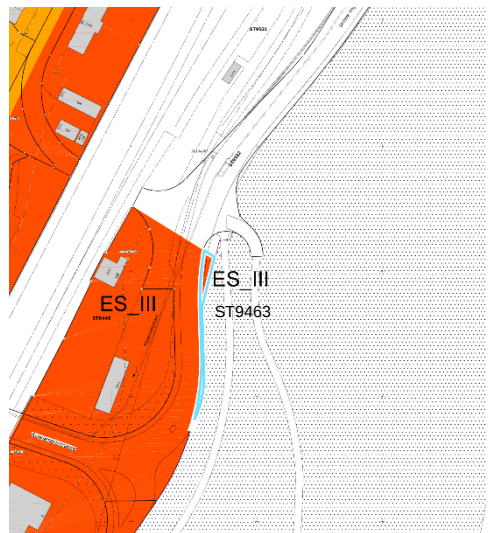
Plan 2 (I): Zonenplan Untere Vogelsangstrasse, bisher



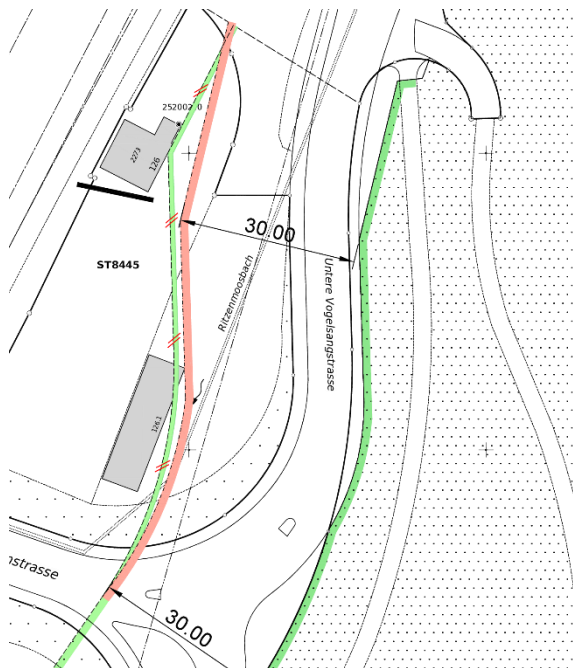
Plan 2 (I): Zonenplan Untere Vogelsangstrasse, neu



Plan 2 (II): Lärmempfindlichkeitsstufe Untere Vogelsangstrasse, bisher



Plan 2 (II): Lärmempfindlichkeitsstufe Untere Vogelsangstrasse, neu



Plan 3: Anpassung Waldabstandslinie Untere Vogelsangstrasse

Zonenplanänderungen aufgrund Rodungen:

| Grundstück   | Fläche                   | Zone alt | Zone neu |
|--------------|--------------------------|----------|----------|
| ST10152      | 391 m <sup>2</sup>       | NZ       | E2       |
| ST9463       | 19 m <sup>2</sup>        | NZ       | R        |
| ST9463       | 54 m <sup>2</sup>        | NZ       | R        |
| ST9463       | 161 m <sup>2</sup>       | NZ       | G        |
| <b>Total</b> | <b>625 m<sup>2</sup></b> |          |          |

Zonenplanänderung aufgrund Aufforstung:

| Grundstück | Fläche             | Zone alt | Zone neu |
|------------|--------------------|----------|----------|
| ST10152    | 625 m <sup>2</sup> | E2       | Wald     |

Im Anschluss an die Fertigstellung der Überbauung Siedlung Vogelsang wurde die untere Vogelsangstrasse im Abschnitt Storchenbrücke bis Auwiesenstrasse sowie die Lichtsignalanlage im Knoten Storchenbrücke / Untere Vogelsangstrasse saniert. Für die Realisierung des Projektes wurden total 625 m<sup>2</sup> Wald auf den Parzellen Nrn. ST10152 und ST9463 gerodet. Die flächengleiche Ersatzaufforstung konnte auf der Parzelle Nr. ST10152 erfolgen.

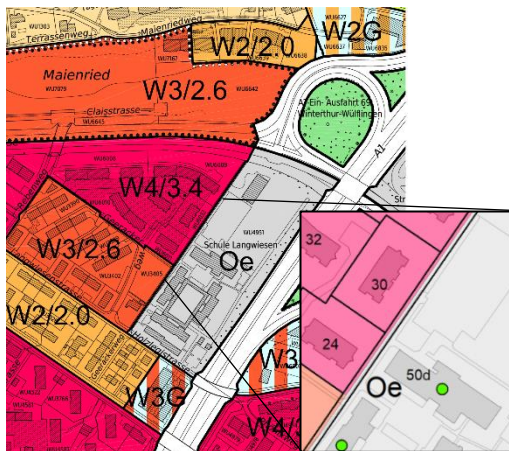


Rodung und Aufforstung ziehen geringfügige Anpassungen des Zonenplans nach sich. Ein Teil der gerodeten Flächen auf der Parzelle Nr. ST9463 wird neu der Reservezone R zugewiesen, in der auch die angrenzende Untere Vogelsangstrasse liegt. Die Fläche im Bereich der Kreuzung Untere Vogelsangstrasse / Auwiesenstrasse wird entsprechend ihrer benachbarten Parzelle mehrheitlich der Gewerbezone G zugewiesen. Die bestehende Gewerbezone G ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen. Entsprechend wird auch die geringfügige Erweiterung der ES III zugeteilt. Ein kleiner Teil der Fläche wird der Reservezone R zugeteilt.

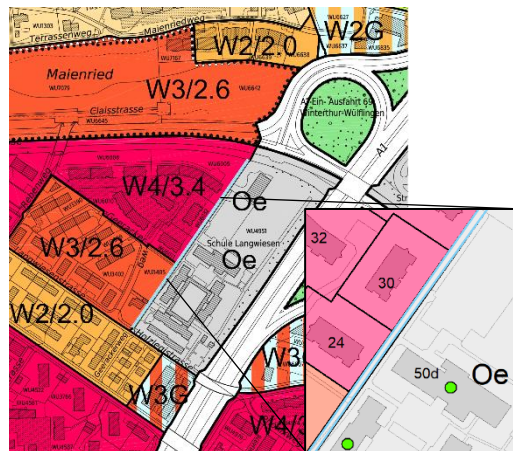
Die Rodungsfläche auf der Parzelle Nr. ST10152, die an die Tugbrunnenstrasse angrenzt, wird der angrenzenden E2 zugewiesen. Die Aufforstungsfläche auf der gleichen Parzelle wird neu als Wald ausgeschieden und nicht mehr als Erholungszone E2.

In Zusammenhang mit den Zonenanpassungen wird auch die heutige Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. ST8445 gemäss veränderter Waldgrenze angepasst. Der Abstand zwischen Waldgrenze und Waldabstandslinie beträgt 30 m (§ 66 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes PBG).

### 3.2 Bereinigung Erschliessungsparzelle Schulhaus Langwiesen



Zonenplan Erschliessungsparzelle Schulhaus Langwiesen, bisher



Zonenplan Erschliessungsparzelle Schulhaus Langwiesen, neu

| Grundstück | Fläche             | Zone alt                      | Zone neu    |
|------------|--------------------|-------------------------------|-------------|
| WU7456     | 426 m <sup>2</sup> | W3/2.6 und W4/3.4<br>(ES III) | Oe (ES III) |

Aufgrund der Zusammenlegung der Parzellen WU4946 (alt) und WU4951 (alt) zur Parzelle WU7456 (neu) im Bereich des Schulhauses Langwiesen wird die Abgrenzung der Erschliessungsparzelle angepasst, so dass die Zonengrenze mit der Parzellengrenze übereinstimmt.



### 3.3 Korrekturen BZO

Der öffentliche Gestaltungsplan Rotenbrunnen mitsamt Sonderbauvorschriften wurde bereits 1994 genehmigt. In der BZO wurde das Gebiet um die Rotenbrunnenstrasse bis anhin noch nicht in der Aufzählung der Ergänzungspläne für Gebiete mit Sonderbauvorschriften (Art. 2 Abs. 2) und in der Liste der Gebiete mit Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (Art. 41 Abs. 1) aufgeführt. Die BZO wird der Vollständigkeit halber entsprechend angepasst.

Im Weiteren wird eine redaktionelle Korrektur im Art. 72 vorgenommen («Stadtparlament» anstatt «Grosser Gemeinderat»).

#### Untergeordnete Korrekturen BZO

---

##### Art. 2 Zonenplan, Ergänzungspläne

Abs. 1: Der verbindliche Zonenplan wird durch den allgemeinen Zonenplan im Massstab 1:5000 dargestellt.

Abs. 2: Daneben bestehen folgende Ergänzungspläne:

[...]

g.: Ergänzungspläne für Gebiete mit Sonderbauvorschriften

1. Begonien-Erikaweg
2. Eichliacker
3. Eigenheimquartier
4. Eisweiherquartier
5. Frümser- / Stollen- / Brisiweg
6. Möttelstrasse
7. Schooren
8. Siedlung Pfaffenwiesenstrasse
9. Siedlung Weiherhöhe
10. Stadtrainquartier
11. Unterer Deutweg 60–82
12. Wartstrasse
13. **Rotenbrunnen**

---

#### Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen

##### Art. 41 Geltungsbereich

Abs. 1: Die Vorschriften dieses Abschnittes gelten für die nachstehenden Siedlungen, die unter dem bisherigen Recht nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut worden sind und im Zonenplan als «Gebiete mit Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen» bezeichnet sind:

- a. Begonien–Erikaweg \*\*
  - b. Eichliacker \*\*
  - c. Eigenheimquartier \*\*
  - d. Eisweiherquartier \*\*
  - e. Frümser- / Stollen- / Brisiweg \*\*
  - f. Möttelstrasse \*\*
  - g. Unterer Deutweg 60–82 \*\*
  - h. \*
  - i. Siedlung Pfaffenwiesenstrasse \*\*
  - j. Siedlung Weiherhöhe \*\*
  - k. Stadtrainquartier \*\*
  - l. Wartstrasse \*\*
-

- 
- m. Weberstrasse  
n. **Rotenbrunnen\*\***  
(\*\* mit Ergänzungsplan)
- 

#### **Art. 72 Hochhäuser**

Abs. 1: Wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, sind Hochhäuser unzulässig, es sei denn, sie seien Bestandteil von Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen mit Zustimmung des ~~Grossen Gemeinderates~~ Stadtparlaments.

---

## **4 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 (vgl. Kapitel 1.2, 1.3 und 1.4). Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Winterthur. Durch die Umzonungen werden die Grundstücke in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. Es entstehen keine Mehrwerte, sondern Wertverluste der Grundstücke.

Aus der Umzonung von der W3 in die W3G am Stadtgarten (vgl. Kapitel 1.1) und der geringfügigen Erweiterung der Gewerbezone G (vgl. Kapitel 3.1) entstehen keine relevanten Planungsvorteile. Es besteht somit auch keine Ausgleichspflicht.

## **5 Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren**

### **5.1 Mitwirkungsverfahren**

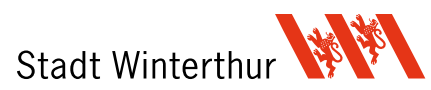
Vom 23. August 2024 bis 22. Oktober 2024 wird die Teilrevision der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt.

*Die Rückmeldungen aus der öffentlichen Mitwirkung sind Gegenstand dieses Kapitels.*

### **5.2 Kantonale Vorprüfung**

Die kantonale Vorprüfung erfolgt parallel zur öffentlichen Auflage.

*Die Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsverfahren werden in diesem Kapitel aufgeführt.*



Departement Bau und Mobilität

**Amt für Städtebau**  
Raumentwicklung

Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur  
[www.stadt.winterthur.ch/staedtebau](http://www.stadt.winterthur.ch/staedtebau)

**Kontakt**

Gianna Hartung  
Telefon direkt: 052 267 25 68  
[gianna.hartung@win.ch](mailto:gianna.hartung@win.ch)

Winterthur, 7. Juni 2024