Stadt Winterthur

Erläuterungsbericht

Verkehrsbaulinien Teilrevision 2024

Anpassung Baulinie Unteres Bühl, Talacker-/Römerstrasse
Anpassung Baulinie Hanspeterweg
Anpassung Baulinie Bettenstrasse, Grundstück Kat.-Nr. VE4843

Version 10.12.2024

Kreuzung Talacker-/Römerstrasse im Bereich der Baulinienrevision bei der Siedlung Unteres Bühl

Inhalt

1 Anpassung Baulinien Unteres Bühl, Talacker-/Römerstrasse 4

2 Anpassung Baulinie Hanspeterweg 7

3 Anpassung Baulinie Bettenstrasse 8

4 Kantonale Vorprüfung und Konsultation betroffene Eigentümerschaften 9

5 Festsetzung und Genehmigung 11

Einleitung

Verkehrsbaulinien dienen einerseits der Sicherung bestehender und geplanter Infrastrukturbauten der öffentlichen Hand. Neben der Raumsicherung beinhalten Baulinien auch städtebauliche Aspekte.

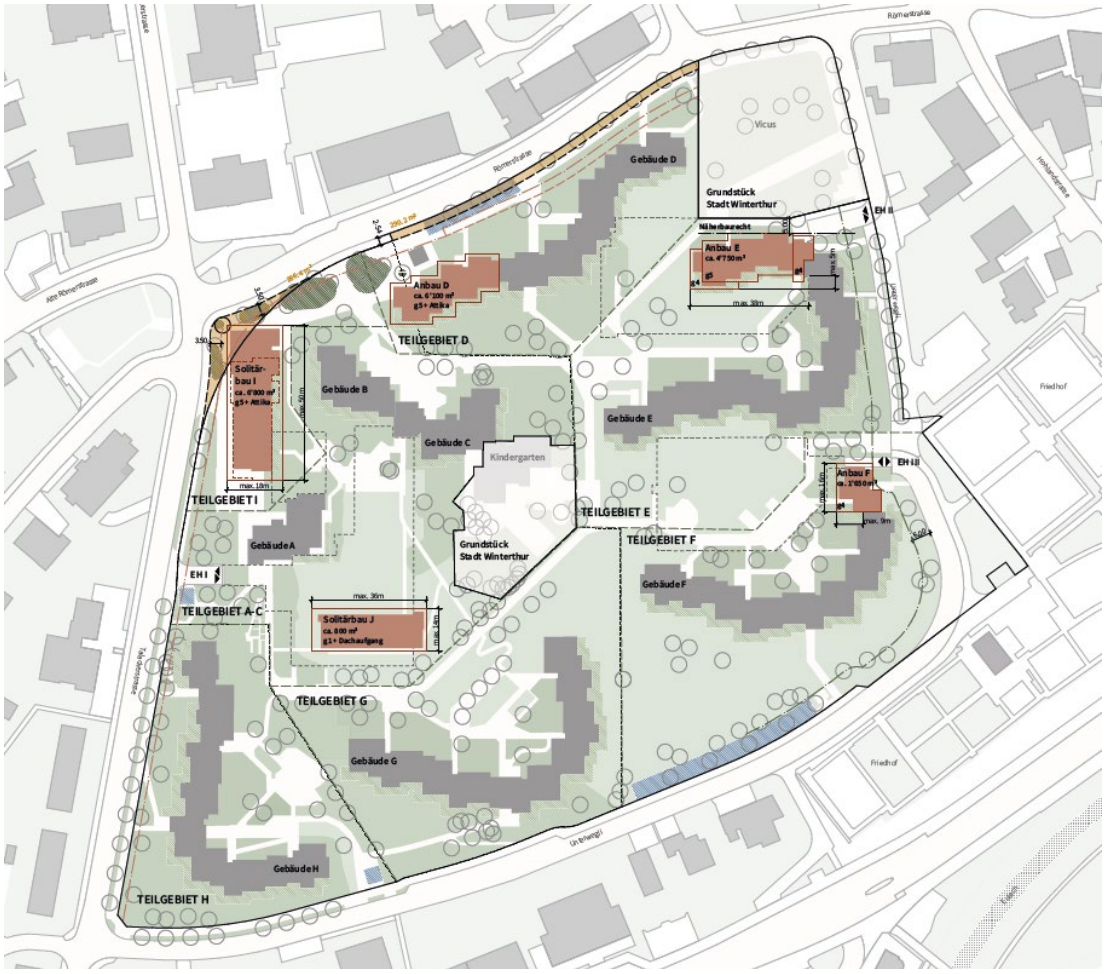
Für Grundeigentümerinnen und -eigentümer begrenzen sie den Raum, der ihnen für eine bauliche Entwicklung und die Anordnung von Bauten zur Verfügung steht. So darf in der Regel bis auf die Baulinie gebaut werden.

Die Teilrevision 2024 beinhaltet drei Anpassungen von Baulinien:

- Anpassung der Baulinien Unteres Bühl, Talacker-/Römerstrasse
- Anpassung der Baulinie Hanspeterweg
- Anpassung der Baulinie Bettenstrasse, Grundstück Kat.-Nr. VE4843

1 Anpassung Baulinien Unteres Bühl, Talacker-/Römerstrasse

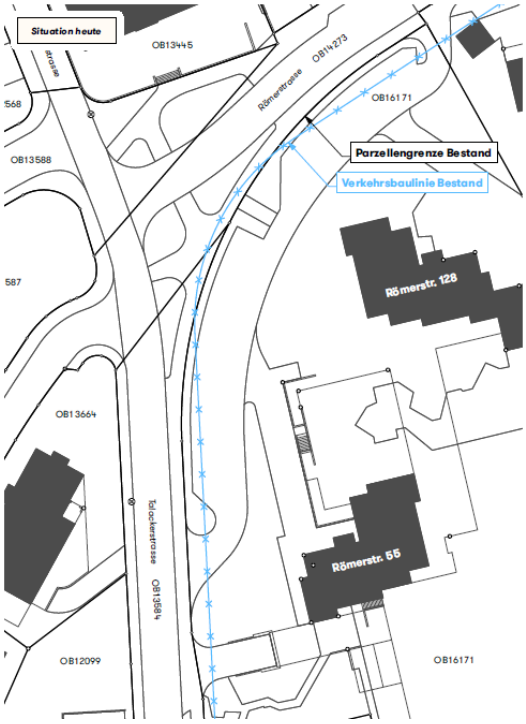
Die AXA Anlagestiftung hat in einer Testplanung mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt die Weiterentwicklung der Wohnsiedlung Unteres Bühl in Oberwinterthur geprüft. Die Qualitäten der schützenswerten Siedlung sollen langfristig bewahrt und gestärkt werden. Sie wird energetisch saniert, wo notwendig renoviert und punktuell erweitert. Aus der Testplanung ist ein Syntheseplan mit Richtprojekt entstanden. Darin findet sich an der Kreuzung Talacker- / Römerstrasse ein Baufeld für einen neuen zonenkonformen Solitärbau mit maximal fünf Vollgeschossen als Bindeglied zwischen bestehender Siedlung und öffentlichem Stadtraum.



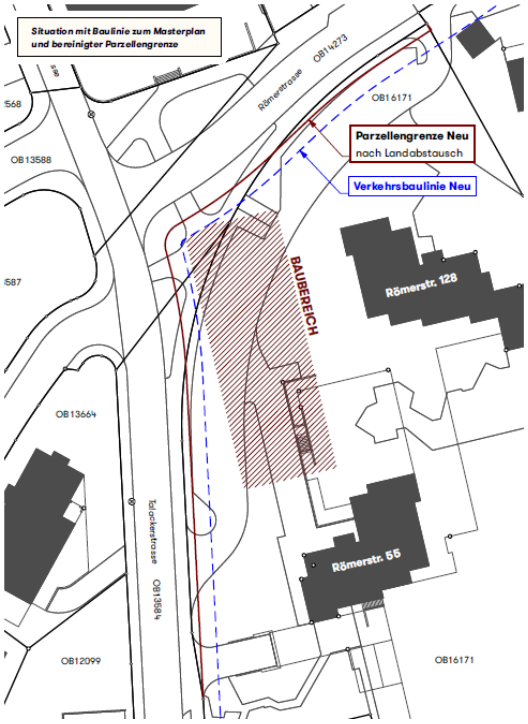
Syntheseplan aus dem Synthesebericht zur Testplanung zur Wohnsiedlung Unters Bühl von 2023

Das Baufeld für den Solitärbau bedarf der Anpassung der Baulinien RRB Nr. 1518/1944 und RRB Nr. 321/1919 und eines Landabtauschs mit der Stadt Winterthur. Diese Baulinien auf den Parzellen Kat.-Nr. OB16170, OB16171 und OB16172 werden neu in einem durchgehenden Abstand von 7 m zur Strasse gelegt.

Die bestehenden Niveaulinien sind von der Anpassung nicht betroffen.



Situation mit bestehender Baulinie



Situation mit angepasster Baulinie

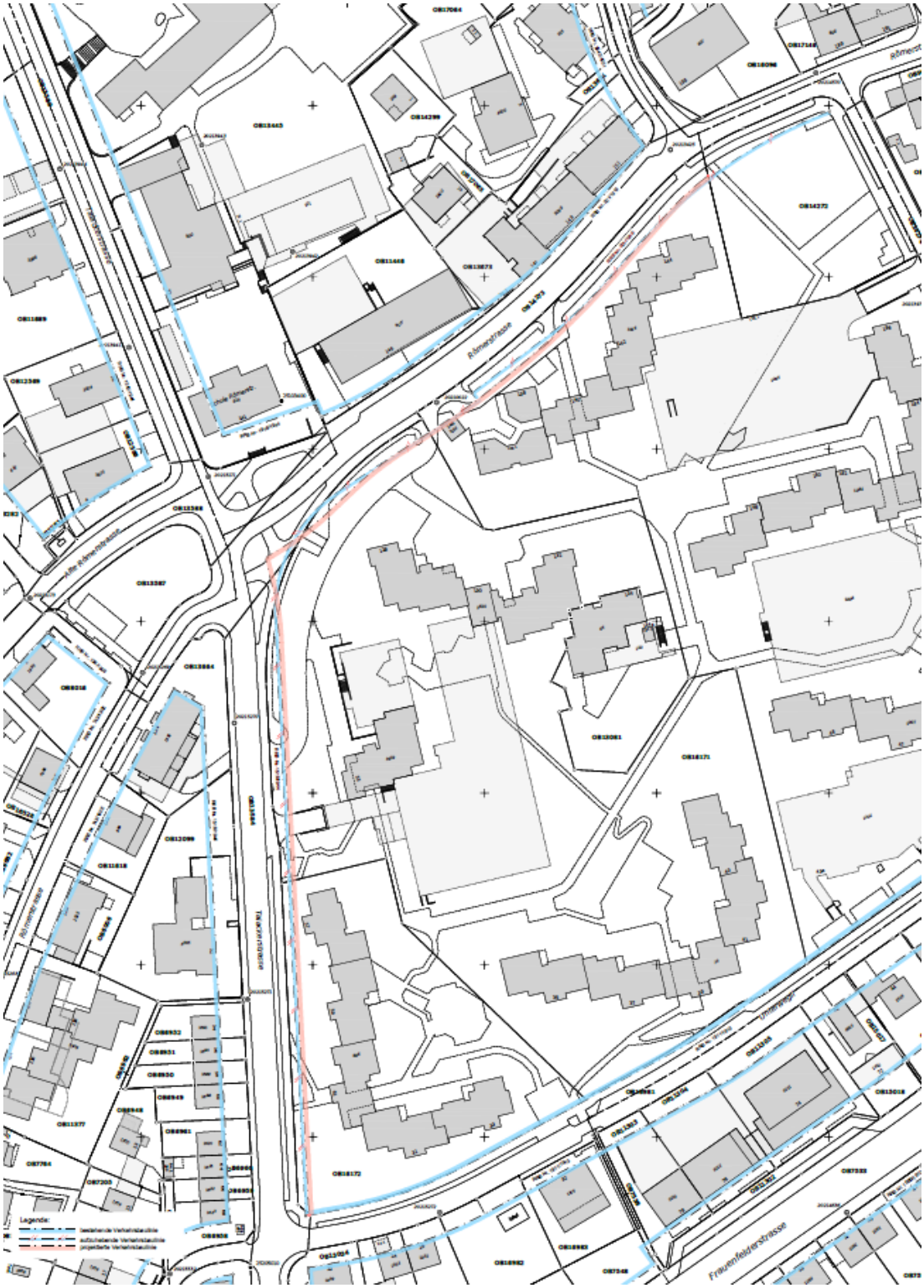
Die revidierte Baulinie verläuft im gleichbleibenden Abstand von 7 m parallel zum Strassenrand, ohne den bisherigen Versatz im Bereich der Römerstrasse. Der öffentliche Strassenraum bleibt damit für allfällige künftige Gestaltungsbedürfnisse ausreichend gesichert.

Die bisherige Baulinie verlief in unterschiedlichem Abstand zur Strasse, entlang der Talackerstrasse im Abstand von 6 m, entlang der Römerstrasse im Abstand von 4,5 m bis 7 m und im Kreuzungsbereich im Abstand bis max. 12 m. Aus heutiger verkehrlicher und gestalterischer Sicht sind diese unterschiedlichen Abstände für den Strassenraum nicht vorteilhaft.

Die Talacker- und die Römerstrasse werden durch die Baulinienverschiebung nicht tangiert, die Kreuzung bleibt unverändert. Mit dem Neubau an der Kreuzung kann der Platzbereich zum öffentlichen Raum aufgewertet werden. Die bestehenden oberirdischen Parkplätze werden aufgehoben. Im Neubau, im Platzbereich zum öffentlichen Raum, werden mit einer Grunddienstbarkeit überhohe Erdgeschosse und publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben, damit ein attraktiver Erdgeschossbereich entstehen kann.

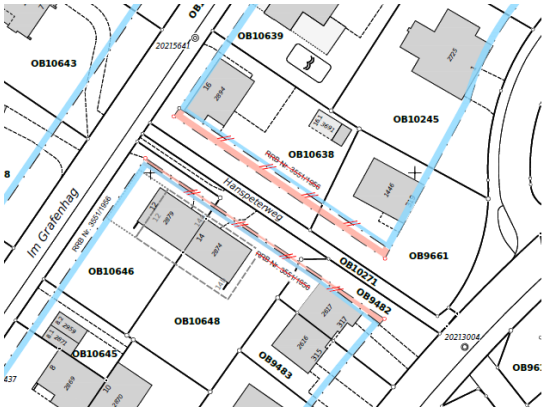
Im Zuge der Baulinienrevision findet ein Landabtausch zwischen AXA und der Stadt statt. AXA benötigt einen Teil der heute im öffentlichen Strassenraum liegenden Fläche für den Neubau inklusive Vorbereich. Im Gegenzug tritt sie ihre heute im Trottoirbereich entlang der Talacker- und der Römerstrasse liegenden Flächen an die Stadt ab.

Die von der AXA erworbenen Flächen werden vom öffentlichen Strassenraum in Bauland umgewidmet. Die Zonierung W3/2.6. bleibt unverändert. Die Entwidmung des betroffenen Strassenteilstücks gemäss § 38 Strassengesetz (StrG) wurde dem Stadtparlament zeitgleich mit der Baulinienvorlage beantragt. Die gesetzlich vorgesehenen Publikationen gemäss § 5 PBG und § 38 StrG erfolgen parallel.



Situation Baulinienrevision Unteres Bühl

2 Anpassung Baulinie Hanspeterweg



Situation Baulinienrevision Hanspeterweg

Blick von Im Grafenhag auf den Hanspeterweg

Die Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. OB10638 in Oberwinterthur beantragt die Verschiebung der Baulinien RRB Nr. 3551/1956 vom heutigen 5,5 Meter Abstand auf den Wegabstand Hanspeterweg von 3,5 Meter. Damit kann die Überbaubarkeit des Grundstücks verbessert werden.

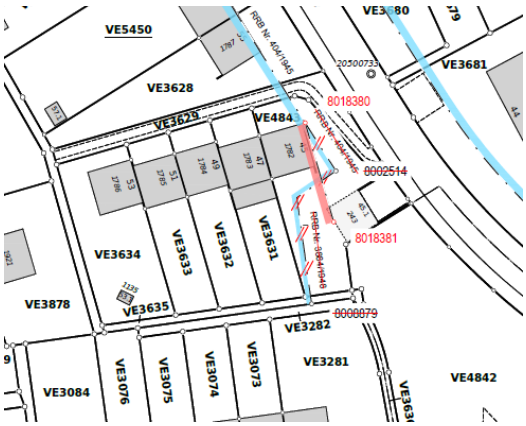
Die Parzelle Kat.-Nr. OB10638 liegt in der Wohnzone W2/1.6 und befand sich in den 50er Jahren in einem Quartierplanperimeter. Nördlich des Hanspeterweges besteht heute eine Baulinie mit einem Abstand von 5,5 m. Die Baulinie südlich des Weges liegt in einem Abstand von 4 bis 4,7 m zu diesem. Diese Baulinien wurden anlässlich des Quartierplans Im Gerzler im Jahr 1956 festgesetzt. Das Gebiet des Quartierplans wird durch die Rychenberg-, Bäumli- sowie Zinzikerbergstrasse und den Strassen Im Grafenhag und Im Geissacker erschlossen. Dem im Quartierplan als öffentlicher Fussweg vorgesehenen Hanspeterweg kommt keine besondere Erschliessungsfunktion zu. Er dient als Fusswegverbindung zwischen den Quartieren rund um die Rychenberg-, Bäumli- sowie Zinzikerbergstrasse und den Strassen Im Grafenhag und Im Geissacker. Für den 2,5 m breiten Fussweg besteht auch längerfristig kein Ausbaubedarf.

Die bestehenden Baulinien entlang des Hanspeterwegs sind aus heutiger Sicht weder für die Raumsicherung des öffentlichen Strassenraums noch für die Aufrechterhaltung eines Strassenabstands, der über den kantonalen Wegabstand von 3,5 m hinausgeht, notwendig. Im Sinne der Gleichbehandlung der betroffenen Parzellen wird auch die gegenüberliegende Baulinie am Hanspeterweg vom heutigen Abstand von 4 bis 4,7 Metern auf den Wegabstand von 3,5 Meter verschoben, womit beide Baulinien symmetrisch zum Weg zu liegen kommen.

Als Alternative zur Verschiebung der nördlichen Baulinie wurde auch deren Aufhebung entlang des Hanspeterwegs geprüft, da der Wegabstand von 3,5 m ohnehin gilt. Diese Lösung wurde verworfen, weil eine Baulinien-Lücke insbesondere in den Übergangsbereichen zu den verbleibenden Baulinien planungsrechtliche Unklarheiten schaffen würde.

Es sind keine Niveaulinien vorhanden und von der Anpassung betroffen.

3 Anpassung Baulinie Bettenstrasse



Situation Baulinienrevision Bettenstrasse

Blick von Süden auf die Parzelle VE4843

Die Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. VE4843 an der Bettenstrasse in Veltheim beantragen die Revision der heutigen Baulinien RRB 404 / 1945 und RRB 3884 / 1948 auf ihrer Parzelle. Mit der heute abgewinkelt um das Wohnhaus verlaufenden Baulinie sind dessen Ausbaumöglichkeiten stark eingeschränkt.

Die Verlegung der Baulinie in die Flucht der Hausfassade bis zum südlichen Grenzabstand von 4 m schafft den gleichen Spielraum für eine bauliche Erweiterung wie auf den Nachbarparzellen, ohne dass die Freiraum-Situation zum angrenzenden städtischen Park und die städtebauliche Setzung der bestehenden Reihenhaussiedlung verunklärt wird.

Bisher verläuft die Baulinie im südlichen Ende teilweise bis im Abstand von 22 m zur Strasse. Der abgewinkelte Verlauf parallel zum benachbarten öffentlichen Park (Erholungszone E1, Parzelle VE4842) hatte vermutlich den Zweck, einen ausreichenden Bauabstand zum Park zu sichern. Der geltende Grenzabstand von 4 m gewährleistet auch ohne Baulinie den ausreichenden Abstand. Die revidierte Baulinie liegt im Abstand von 6,6 bis maximal 11,3 m zur Strasse. Der öffentliche Strassenraum wird weiterhin ausreichend gesichert.

Die ebenfalls geprüfte Verlegung der Baulinie parallel zur Strasse wurde aus städtebaulichen Gründen verworfen. Diese Varianten hätten einen abgewinkelten Anbau an das bestehende äussere Reihenhaus zur Strasse hin ermöglicht, was die städtebauliche Setzung der bestehenden Reihenhaussiedlung verunklärt hätte.

Es sind keine Niveaulinien vorhanden und von der Anpassung betroffen.

4 Kantonale Vorprüfung und Konsultation betroffene Eigentümerschaften

4.1 Vorprüfung durch das kantonale Amt für Mobilität

Der Entwurf mit den drei beantragten Änderungen wurde am 25. Oktober 2023 beim kantonalen Amt für Mobilität (AfM), Rechtsdienst / Baulinien, zur Vorprüfung eingereicht. In seiner Stellungnahme vom 7. Dezember 2023 weist das AfM auf die nachfolgend aufgeführten Punkte hin, die noch zu ergänzen oder zu ändern sind.

Zur Anpassung Baulinien Unteres Bühl, Talacker-/Römerstrasse

Hinweise AfM ZH	*Berücksichtigung*
Für eine klare Plandarstellung der Baulinienrevision ist der Massstab 1:500 zu wählen. Zudem erschweren die zahlreichen angegebenen Punkte die Lesbarkeit.	Der Plan wurde entsprechend im Massstab 1:500 angepasst.
Der für die Weiterentwicklung der Wohnsiedlung Unteres Bühl entstandene Masterplan sowie das entworfene Richtprojekt schaffen die Grundlagen für die Revision und sind daher unerlässlich für die Beurteilung der Baulinienrevision. Diesbezüglich ist der Erläuterungsbericht mit den entsprechend relevanten Dokumenten zu ergänzen.	Die Erläuterungen wurden um Informationen zum Richtprojekt und zum Synthesebericht der Testplanung ergänzt und der Syntheseplan aus der Testplanung wurde im Bericht eingefügt.
Aus den Unterlagen muss ersichtlich sein, dass die Raumsicherung von 7 m durch die neuen Baulinien mit den Bedürfnissen der Talacker- und der Römertrasse abgestimmt worden ist.	Die revidierte Baulinie verläuft im gleichbleibenden Abstand von 7 m parallel zum Strassenrand, ohne den bisherigen Versatz im Bereich der Römerstrasse. Der öffentliche Strassenraum bleibt damit für allfällige künftige Gestaltungsbedürfnisse ausreichend gesichert. Die bisherige Baulinie verlief in unterschiedlichem Abstand zur Strasse, entlang der Talackerstrasse im Abstand von 6 m, entlang der Römerstrasse im Abstand von 4,5 m bis 7 m und im Kreuzungsbereich im Abstand bis max. 12 m. Aus heutiger verkehrlicher und ge-

stalterischer Sicht sind diese unterschiedlichen Abstände für den Strassenraum nicht vorteilhaft.

Zur Anpassung Baulinien Hanspeterweg

Hinweise AfM ZH

Die Anpassung der Baulinie erfolgt einseitig und führt daher zu einer Privilegierung der Liegenschaften nördlich des Hanspeterweges (neuer Abstand 3.5 m) gegenüber den Liegenschaften südlich dieses Weges (bestehender Abstand ca. 4 m bis 4.7 m). Im Bericht fehlt eine Erklärung für diese Ungleichbehandlung. Diese ist zu ergänzen oder die Baulinienrevision auf beiden Seiten des Weges durchzuführen.

Berücksichtigung

Es werden nun die Baulinien auf beiden Seiten des Weges auf den Wegabstand von 3,5 m verschoben. Damit kann auch die entsprechende Einwendung eines betroffenen Eigentümers berücksichtigt werden (siehe Kap. 4.2).

Baulinien, die über ein Quartierplanverfahren festgesetzt worden sind, müssten über das selbe Verfahren revidiert werden. Der Entscheid, ob die untergeordnete Baulinienrevision entlang des Hanspeterweges ausnahmsweise nach § 96 ff in Verbindung mit § 108 PBG abgewickelt werden soll, kann der Stadt Winterthur überlassen werden.

Da dem Hanspeterweg keine besondere Quartiererschliessungsfunktion zukommt, wird für diese untergeordnete Baulinienrevision aus Gründen der Verhältnismässigkeit auf ein aufwändiges Teilquartierplanverfahren verzichtet.

Zur Anpassung Baulinien Bettenstrasse

Hinweise AfM ZH

Mit der vorliegenden Revision werden die Baulinien beim Grundstück Kat. Nr. VE4843 teilweise aufgehoben und abgeknickt entlang der Fassade des Gebäudes Vers. Nr. 1782 neu mit einem Abstand zur Bettenstrasse bis ca. 11,3 m festgesetzt. Das Bedürfnis einer Raumsicherung von mehr als 11 m ist weder im Bericht ausgelegt noch von einem allfälligen geplanten Ausbauprojekt der Strasse gestützt. Wir weisen darauf hin, dass die Schaffung eines gleichen Spielraumes für eine bauliche Erweiterung wie auf den Nachbarparzellen (die sich nicht einmal entlang der Strasse befinden), wie im Bericht ausgeführt wird, nicht zu den Aufgaben einer Verkehrsbaulinie gehört.

Berücksichtigung

Die Herleitung der Baulinienanpassung wird im Bericht eingehender begründet.

Baulinien haben neben der Sicherung der Bedürfnisse des Verkehrs immer auch städtebauliche Auswirkungen, die zu berücksichtigen sind. Alle drei beantragten Baulinienänderungen haben städtebauliche Gründe.

Mit der beantragten Änderung kann sowohl der Raumsicherung für den öffentlichen Strassenraum wie auch dem Interesse der Grundeigentümerschaft an einer besseren Überbaubarkeit ihrer Parzelle entsprochen werden ohne die erhaltenswerte städtebauliche Setzung der bestehenden Reihenhaussiedlung zu verunklären. Die ebenfalls geprüfte Verlegung der Baulinie parallel zur Strasse wurde

aus städtebaulichen Gründen verworfen. Diese Varianten hätte einen abgewinkelten Anbau an das bestehende äussere Reihenhaus zur Strasse hin ermöglicht, was die städtebauliche Setzung der bestehenden Reihenhaussiedlung verunklärt hätte.

Hinweis zu den Niveaulinien

Hinweise AfM ZH	*Berücksichtigung*
Im Erläuterungsbericht werden bei allen drei Vorlagen die Niveaulinien erwähnt: Es ist zu präzisieren, ob gemeint ist, dass keine Niveaulinien vorhanden sind, oder ob die bestehenden Niveaulinien nicht revidiert (aufgehoben) werden.	Es wurde präzisiert, dass bei allen drei Vorlagen keine Niveaulinien vorhanden und betroffen sind.

4.2 Konsultation betroffene Eigentümerschaften

Die Eigentümerschaften der direkt an die Revisionsbaulinien angrenzenden Grundstücke wurden schriftlich über die geplanten Baulinienanpassungen informiert.

Zur Baulinienrevision am Hanspeterweg hat ein benachbarter Eigentümer beantragt, dass auch die südlich des Weges liegende Baulinie auf den Wegabstand zu verschieben sei.

Im Sinne der Gleichbehandlung der betroffenen Parzellen wird deshalb auch die gegenüberliegende Baulinie am Hanspeterweg vom heutigen Abstand von 4 bis 4,7 Metern auf den Wegabstand von 3,5 Meter verschoben. Damit kommen beide Baulinien symmetrisch zum Weg zu liegen. Mit dieser Anpassung kann auch der Stellungnahme aus der kantonalen Vorprüfung entsprochen werden.

Zu den übrigen Baulinienänderungen gab es keine Einwendungen.

5 Festsetzung und Genehmigung

Das Stadtparlament setzte die Revision der Baulinien mit Beschluss vom 26. August 2024 fest (Parl.-Nr. 2024.39).

Die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich genehmigte die Revision mit Verfügung vom 29. November 2024 (VD-Nr. 2024/8530).

Stadt Winterthur

Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau
Raumentwicklung

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
www.stadt.winterthur.ch/staedtebau