



Referenz-Nr.: KS ARE 26-0137

Kontakt: Barbara Schultz, Fachleiterin Richt- und Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Teilrevision 2024» – Genehmigung

Gemeinde **Winterthur**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan «Teilrevision 2024» Mst. 1:5000 vom 25. März 2026
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 25. März 2026
 - Waldabstandslinie «Untere Vogelsangstrasse», Mst. 1:500 vom 25. März 2026
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 25. März 2026

Festsetzung

Das Parlament der Stadt Winterthur setzte mit Beschluss vom 19. Januar 2026 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 21. April 2026 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Stadt beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Mit Schreiben vom 21. April 2026 bestätigt die Stadt Winterthur, dass die Frist für das Referendum gegen den Beschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sind mehrere Anpassungen am Zonenplan (Umzonungen) und Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO). Die Teilrevision der «Nutzungsplanung 2024» deckt kurzfristige Änderungsbedürfnisse ab. Eine grundlegende Revision der BZO ist bereits in Erarbeitung.

Die vorliegende Teilrevision enthält verschiedene Anpassungen der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans:

Die beiden Parzellen im Bereich des ehemaligen Sommertheaters und der Restaurants 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 bestehenden Gastronomiebetriebe sowie 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 für Sport und Betreuung gedeckt werden.

Um den erhöhten Raumbedarf für die Ortschaften Eidberg, Iberg, Gotzenwil und Weierhöhe zu decken, soll das Schulhaus Aussenwachten erstellt werden. Dazu 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. 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 rund um den Kemptweiher wird zu einer Freihaltezone F umgezont. Damit soll dem Erhalt und dem Naturschutz in diesem Bereich angemessen Rechnung getragen werden. Die Umzonung bedeutet eine Verbesserung hinsichtlich der Sicherung schützenswerter Flächen.

Die bisher nicht-zonierte Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. ST 10'299 zwischen Wald und Gewerbezone im Bereich Untere Vogelsangstrasse wird in die Gewerbezone eingezont, was grundsätzlich eine kantonale Mehrwertabgabe auslöst. Der Mehrwert wurde ermittelt und liegt unterhalb der Schwelle von CHF 30'000 gemäss § 4 Abs. 2 MAG. Daher wird keine Abgabe erhoben.

Darüber hinaus werden untergeordnete Anpassungen zwischen verschiedenen Bauzonen sowie kleinere redaktionelle Bereinigungen vorgenommen.

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

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 21. Oktober 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

D. Rechtsmittel

Die Stadt ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Teilrevision 2024», welche das Parlament der Stadt Winterthur mit Beschluss vom 19. Januar 2026 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Winterthur wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Stadt Winterthur (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 10. JULI 2026

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

