

Kanton Zürich

Stadt Winterthur



Änderung der Sondernutzungsplanung

Aufhebung Gestaltungsplan Parkplatz Bleuelwies

Massstab 1:2'500

Festsetzungsbeschluss des Stadtparlaments

Beschluss Parl.-Nr. 2025.95, 19. Januar 2026

Datum: 19.01.2026

Präsident/in:

Ratsschreiber/in:

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 8. Juni 2026

Unterschrift:

BDV Nr.:

0136/26

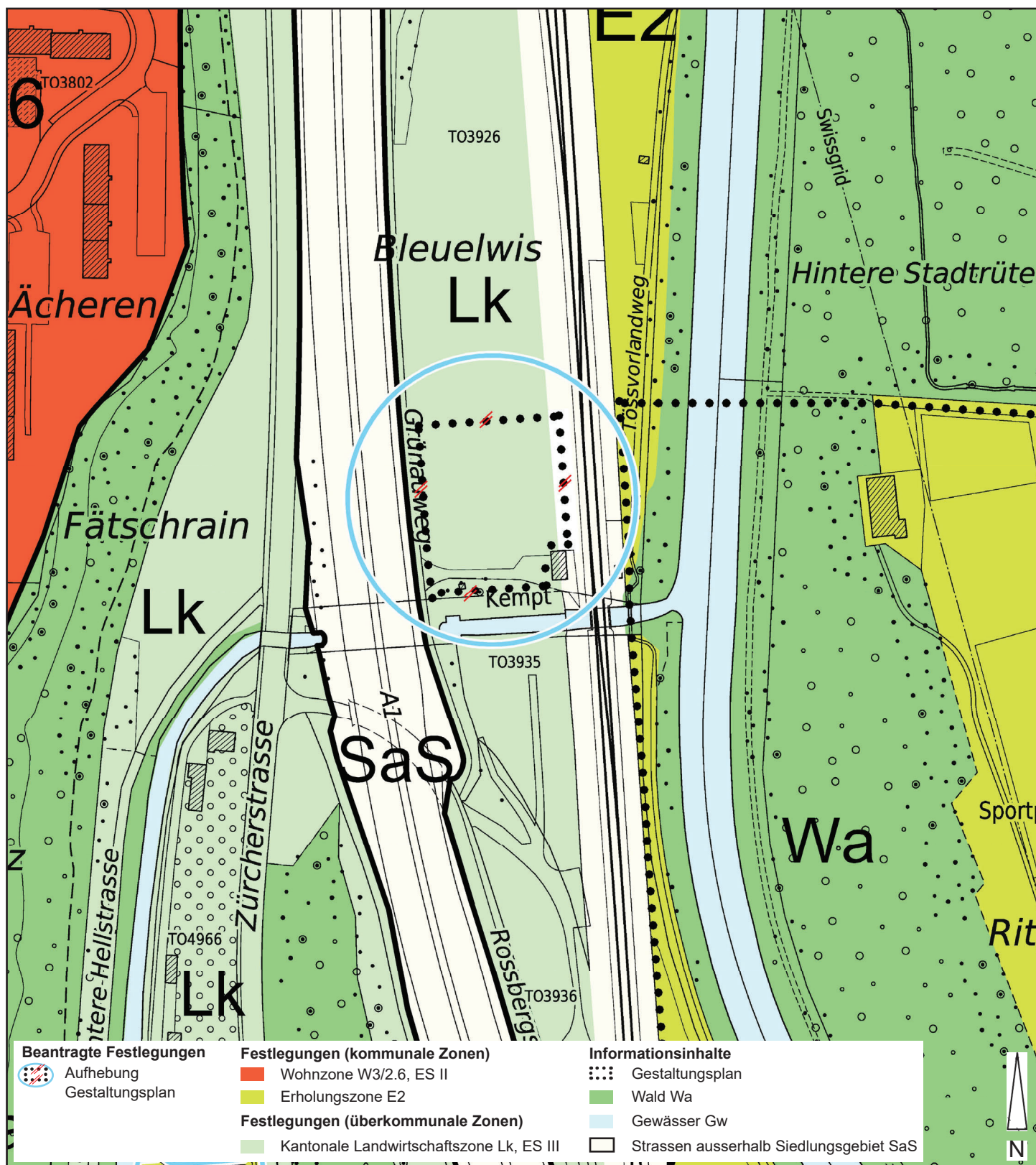
Verfasser: Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur

Änderung

Neu -

Bisher **Gestaltungsplan Parkplatz Bleuelwies**

Kat.-Nrn. **TO3926**





Kanton Zürich

Stadt Winterthur

Öffentlicher Gestaltungsplan Parkplatz Bleuelwies

Situation 1:1000

7. Dezember 2007

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 29.03.2010

Der/die Präsident/in

H. B. B. B.

Der Sekretär:

A. B. B.

Durch die kantonale Baudirektion genehmigt am 25. Nov. 2010

BDV-Nr. 122/10

Unterschrift:

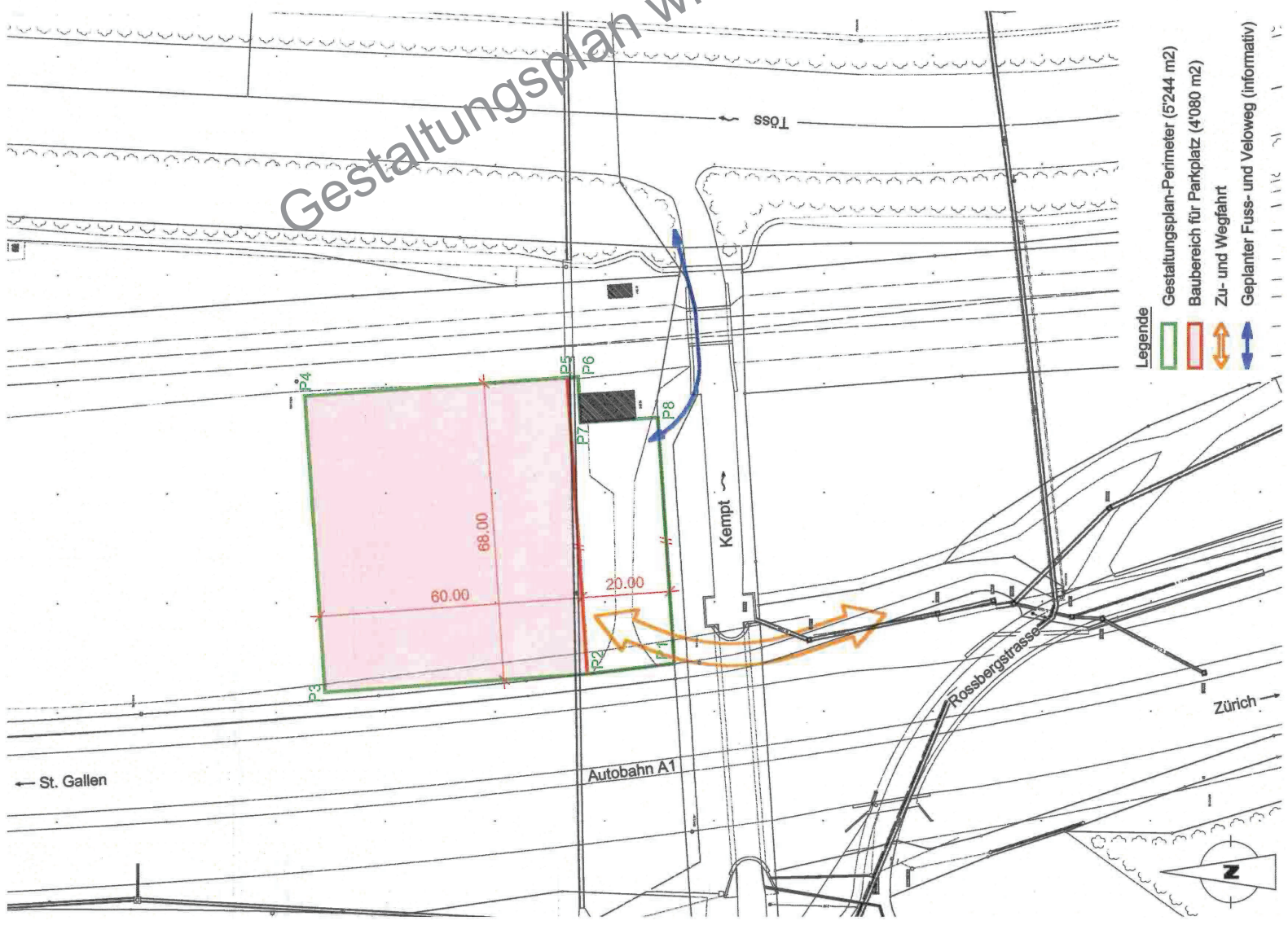
A. Zimmermann

Federführung:

Stadt Winterthur
Feldstrasse 73
Zeughausstrasse 73
8402 Winterthur

Grundeigentümerin:

Schweizerische Bundesbahnen SBB AG
Immobilien
Hochschulstrasse 6
3000 Bern 65



Kanton Zürich

Stadt Winterthur



Öffentlicher Gestaltungsplan Parkplatz Bleuelwies

Bauvorschriften

4. Januar 2010

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 29.11.2010

Der/die Präsident/in

Der Sekretär:

Durch die kantonale Baudirektion genehmigt am 25. Nov. 2010

BDV-Nr. 322/10

Unterschrift:

Federführung:

Stadt Winterthur
Forstbetrieb
Zeughausstrasse 73
8402 Winterthur

Grundeigentümerin:

Schweizerische Bundesbahnen SBB AG
Immobilien
Hochschulstrasse 6
3000 Bern 65

Art. 1 Bestandteile

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Bauvorschriften vom 4. Januar 2010
- Plan Situation 1:1000 vom 7. Dezember 2007

Art. 2 Zweck

Zweck des Gestaltungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung eines Parkplatzes für die Sport- und Freizeitanlage Reitplatz der Stadt Winterthur. Der Standort Bleuelwies zwischen der Autobahn A1 und der Bahnlinie ergibt sich aus einer Studie der Stadt Winterthur, in der verschiedene Varianten der Erschliessung des Reitplatzes verglichen, bewertet und beurteilt wurden.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplanes liegt auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur im Stadtkreis Töss. Er umfasst den südlichen Teil der Parzelle Kat. Nr. 4/3926 (Gesamtfläche 37'620 m²) mit einer Fläche von 5'244 m². Die Landeskoordinaten der Perimetergrenze sind in der folgenden Tabelle enthalten.

Punkt	X-Koordinate [m]	Y-Koordinate [m]	Punkt	X-Koordinate [m]	Y-Koordinate [m]
P1	695'485.95	258'759.12	P5	695'551.43	258'783.59
P2	695'483.58	258'779.00	P6	695'551.59	258'781.19
P3	695'479.53	258'838.86	P7	695'541.11	258'780.58
P4	695'547.38	258'843.45	P8	695'542.24	258'762.92

Art. 4 Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten im Gestaltungsplangebiet die übergeordneten Vorschriften, insbesondere das kantonale Planungs- und Baugesetz PBG. Allfällige Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 5 Nutzung

Der Parkplatz mit 150 Parkfeldern für Personenwagen dient den Benutzerinnen und Benutzern der Sport- und Freizeitanlage Reitplatz und des umgebenden Naherholungsgebietes.

Der Baubereich für den Parkplatz ist durch 4 Punkte (auch Punkte der Perimetergrenze) definiert, deren Landeskoordinaten in der folgenden Tabelle enthalten sind.

Punkt	X-Koordinate [m]	Y-Koordinate [m]	Punkt	X-Koordinate [m]	Y-Koordinate [m]
P2	695'483.58	258'779.00	P4	695'547.38	258'843.45
P3	695'479.53	258'838.86	P5	695'551.43	258'783.59

Art. 6 Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die bestehende Erschliessungsstrasse von der Rossbergstrasse entlang der Autobahn A1 über die Kempt. Zu diesem Zweck muss die Erschliessungsstrasse auf einer Länge von rund 100 m von 3...3,5 m auf 5,5 m verbreitert werden.

Die Versorgung mit Elektrizität ist im Rahmen des Projektes für die Beleuchtung festzulegen.

Ansonsten sind keine weiteren baulichen Massnahmen zur Erschliessung des Parkplatzes erforderlich.

Art. 7 Bebauung

Im Gestaltungsplan-Perimeter sind keine Hochbauten gestattet.

Die Abgrenzung zu den SBB-Geleisen (Zaun usw.) muss gemäss den Vorschriften der SBB ausgeführt werden.

Art. 8 Gestaltung und Einordnung

Der Parkplatz wird ohne Belag ausgeführt und so ausgestaltet, dass das Oberflächenwasser durch eine ober- und unterbodenhaltige Schicht versickern kann.

Art. 9 Umwelt

Gewässerschutz

Die Entwässerung ist gemäss den Angaben im Art. 8 auszuführen. Planungsgrundlagen sind die Wegleitung "Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen" des BAFU (ehem. BUWAL) und die "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung" des AWEL.

Bodenschutz

Beim Wegfall der Nutzungen sind Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen. Die Ressource Boden ist entsprechend sachgerecht zu sichern.

Massgebend für die Planung von bodenrelevanten Eingriffen und die Projektierung der Wiederherstellung und der Sicherung der Ressource Boden im Rahmen des Bauverfahrens sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich.

Falls Bodenmaterial mit Belastungshinweisen (in der Regel Prüfperimeter für Bodenverschiebungen) abgeführt werden soll, muss es vor Baubeginn von einer Fachperson für Bodenverschiebungen untersucht und einer gesetzeskonformen Verwertung oder Entsorgung zugewiesen werden.

Falls Böden auf einer Fläche von über 5'000 m² betroffen sind, muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen kompensiert werden, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden. Rekultivierungsziel ist es, die landwirtschaftliche Nutzungseignungsklasse der zerstörten Fruchtfolgeflächen zu erreichen.

Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung des Kantons.

Art. 10 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der kantonalen Genehmigung in Kraft.



VERFÜGUNG

vom 25. November 2010

Winterthur. Öffentlicher Gestaltungsplan «Parkplatz Bleuelwies»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Grosse Gemeinderat von Winterthur hat am 29. März 2010 den öffentlichen Gestaltungsplan «Parkplatz Bleuelwies» festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates Winterthur vom 28. Mai 2010 und der Baurekurskommissionen vom 10. Juni 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Juni 2010 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Der Reitplatz in Winterthur-Töss ist eine Sportanlage und ein vielfältig genutztes Naherholungsgebiet. Die heutige Haupterschliessung des Gebiets über die Reitplatzstrasse ist unbefriedigend. Zudem entsprechen nur wenige bestehende Parkplätze den Grundwasserschutzvorschriften. Zur Minimierung der Konflikte soll die Erschliessung des Reitplatzareals insbesondere für den motorisierten Individualverkehr neu geregelt werden. Die Zufahrt für Motorfahrzeuge soll künftig ausschliesslich über die Zürcher- und Rossbergstrasse zu einem neuen Parkplatz westlich der Töss (im Bereich der Kemptmündung) erfolgen. Von dort soll eine Rad- und Fusswegverbindung unter der Bahnlinie Winterthur – Zürich und über die Töss zum Reitplatzareal geführt werden.

Der Regierungsrat hat am 27. Oktober 2010 (RRB Nr. 1528/2010) eine Revision des regionalen Richtplans Winterthur und Umgebung festgesetzt, womit die Grundlage für den Erlass des vorliegenden Gestaltungsplans und die Umsetzung des neuen Erschliessungskonzepts für das Reitplatzareal geschaffen wurde.

Der öffentliche Gestaltungsplan «Parkplatz Bleuelwies» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Parkieranlage mit 150 Parkplätzen auf der westlichen Seite der Töss im Gebiet „Bleuelwies“. Der Gestaltungsplan regelt im Wesentlichen

die Anzahl zulässiger Parkplätze, die Erschliessung sowie der Umgang mit der Ressource Boden.

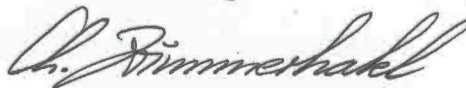
Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:1000, den Gestaltungsplanvorschriften und dem Bericht nach Art. 47 RPV sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Parkplatz Bleuelwies», den der Grosse Gemeinderat von Winterthur am 29. März 2010 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv. Gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat von Winterthur (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Bau-rekurskommissionen und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Stadt Winterthur, Departement Bau, Vermessungsamt, Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur (Nachführungsstelle).

Zürich, den 25. November 2010
100990/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Kanton Zürich

Stadt Winterthur



Öffentlicher Gestaltungsplan Parkplatz Bleuelwies

Erläuternder Bericht

nach Art. 47 RPV

4. Januar 2010

Federführung:

Stadt Winterthur
Forstbetrieb
Zeughausstrasse 73
8402 Winterthur

Grundeigentümerin:

Schweizerische Bundesbahnen SBB AG
Immobilien
Hochschulstrasse 6
3000 Bern 65

Verfasserin:

BBS Ingenieure AG
Gertrudstrasse 17
8400 Winterthur

Inhalt

1	Ausgangslage	2
2	Vorhaben	2
3	Planungsrechtliche Situation	4
4	Erschliessung.....	5
5	Umwelt	6
6	Quellenverzeichnis	7
7	Anhang	7

1 Ausgangslage

Im Rahmen des "Projektes Töss", welches die Lebensqualität im Stadtkreis Töss verbessern soll, wurde ein Teilprojekt "Reitplatz" bearbeitet. In der entsprechenden Studie [1] werden insbesondere Varianten für die Verkehrserschliessung verglichen, bewertet und beurteilt. Die Studie kommt diesbezüglich zum Schluss, dass ein neuer Parkplatz nördlich der Kempt zwischen der Autobahn A1 und der Eisenbahnlinie Winterthur-Zürich im Gebiet Bleuelwies optimal ist (vgl. Ziffer 2). Die entsprechende Parzelle ist im Eigentum der SBB. Die Fuss-/ Veloweg-Verbindung zum Reitplatz führt über einen neuen Steg unter der SBB-Brücke und über eine neue Brücke über die Töss.

Das Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone. Weil die Nutzung als Parkplatz für nicht landwirtschaftliche Zwecke nicht zonenkonform ist, sind ein Richtplaneintrag und ein Gestaltungsplan notwendig. Weil es sich bei der Sport- und Freizeitanlage Reitplatz um eine öffentliche Nutzung handelt, wird ein öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt. Weil die Anlage von regionaler Bedeutung ist, wird der Parkplatz im regionalen Richtplan Verkehr eingetragen. Die Standortgebundenheit ist durch die erwähnte Variantenstudie begründet. Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig.

2 Vorhaben

Bestehende Situation

Gegenwärtig wird das Grundstück landwirtschaftlich für Ackerbau genutzt. In der Südost-ecke des Grundstücks befindet sich ein Stellwerkgebäude der SBB.

Die Strasse zwischen der betroffenen Parzelle und der Autobahn A1 ist 3...3,5 m breit, mit einem Belag versehen und für den Motorfahrzeugverkehr (ausgenommen Landwirtschaft und Zubringerdienst) gesperrt. Sie liegt zudem auf einer überkommunalen Radroute.

Verkehrskonzept Reitplatz

Die Zufahrt zur Sport- und Freizeitanlage Reitplatz führt heute östlich der Töss über die im Wald verlaufende Reitplatzstrasse. Der Verkehr und die Parkierung entlang der Reitplatzstrasse – teilweise auf unbefestigten Oberflächen in der Grundwasserschutzzone – werden schon seit langem von verschiedenen Seiten als nachteilig beurteilt. Deshalb wurden in der Studie [1] neue Varianten, insbesondere mit Zufahrt westlich der Töss über die Zürcherstrasse – verglichen (vgl. Anhang A).

- Die bestehende Zufahrt erfolgt über die Töss-/Reitplatzstrasse, am Sonntag im nördlichen Abschnitt im Einbahnverkehr (Variante 0). Die Zufahrt über die Zürcher-/Rossbergstrasse auf den Parkplatz Bannhalde (B11) ist auch möglich.
- Bei den Varianten A wird die Zufahrt über die Töss-/Reitplatzstrasse beibehalten. In der Untervariante A1 wird die Strecke durchgehend im Gegenverkehr betrieben, also die stadtwärts führende Einbahnstrasse gesperrt. In der Untervariante A1 wird die Strasse entlang des Reitplatzes gesperrt, also alle Parkplätze bei der Freizeitanlage und beim Garderobegebäude konzentriert. .
- Bei den Varianten B wird der gesamte Motorfahrzeugverkehr neu über die Zürcher-/Rossbergstrasse geführt. Bei der Untervariante B1 wird die Töss-/Reitplatzstrasse komplett gesperrt, bei der Variante B2 Zubringerverkehr zugelassen. Für die Untervarianten wurden folgende Standorte für einen neuen Parkplatz untersucht:
 - Erweiterter Parkplatz Bannhalde (B11/B21)
 - Neuer Parklatz südlich der Kempt und östlich der Bahnlinie (B12/B22)
 - Neuer Parklatz südlich der Kempt und westlich der Bahnlinie (B13/B23)
 - Neuer Parklatz nördlich der Kempt und westlich der Bahnlinie (B14/B24)

Mittels einer Nutzwertanalyse mit 9 gewichteten Kriterien (Wirkung auf Erholung 15%, Abfallvermeidung 10%, Akzeptanz Erholung 10%, Akzeptanz Sport 10%, Grundwasserschutz 15%, Konflikt mit Revitalisierung 5%, Baukosten 20%, Betriebs-/ Unterhaltskosten 10%, Durchsetzbarkeit 5%) wurde die Variante B14 mit dem Parkplatz Bleuelwies und der Fuss-/ Veloverbindung zum Reitplatz als Bestvariante zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Standortgebundenheit

Aus dem Variantenvergleich ergibt sich die Bestvariante mit dem Parkplatz im Gebiet Bleuelwies. Weil in akzeptabler Fussdistanz zum Reitplatz keine Bauzonen liegen, ist der Parkplatz im Gestaltungsplan-Perimeter standortgebunden.

Der bestehende Parkplatz Bannhalde in der Erholungszone E2 bleibt erhalten. Er dient den Nutzungen – insbesondere Naherholung – in diesem Gebiet sowie als Ergänzung des geplanten Parkplatzes Bleuelwies an Tagen mit grosser Parkierungsnachfrage.

3 Planungsrechtliche Situation

Rechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Grundlagen sind insbesondere:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz RPG, SR 700) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. August 2008)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz USG, SR 814.01) vom 7. Oktober 1983 (Stand am 1. Oktober 2009)
- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG, 700.1) vom 7. September 1975 (Stand am 1. Juli 2009)
- Kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 3. Oktober 2000

sowie die zugehörigen Verordnungen und Ausführungserlasse.

Richtplanung

Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) hat den Parkplatz in den regionalen Richtplan aufgenommen.

Die Fuss- und Veloverbindung über die neue Brücke vernetzt das überkommunale Fuss- und Velowegnetz ideal und ist deswegen richtplanrelevant. Die RWU hat diese Verbindung bereits in den regionalen Richtplan Verkehr aufgenommen.

Nutzungsplanung

Die Parzelle des Gestaltungsplan-Perimeters liegt gemäss kommunalem Zonenplan in der Landwirtschaftszone Lw. Weil die Nutzung als Parkplatz für nicht landwirtschaftliche Zwecke an diesem Standort nicht zonenkonform ist, muss ein Gestaltungsplan festgesetzt werden.

Gestaltungsplan

Der öffentliche Gestaltungsplan wird vom Grossen Gemeinderat festgesetzt und durch die kantonale Baudirektion genehmigt.

4 Erschliessung

Zufahrt für Motorfahrzeuge

Die Zufahrt erfolgt von der Zürcher- und Rossbergstrasse über die Strasse zwischen der betroffenen Parzelle und der Autobahn A1 (vgl. Ziffer 2). Diese muss auf dem rund 100 m langen Abschnitt zwischen der Rossbergstrasse und der Einfahrt zum Parkplatz – inkl. Überquerung der Kempt – von 3...3,5 auf 5,5 m verbreitert werden, damit das Kreuzen von Personenwagen möglich ist. In diesem Abschnitt muss auch das Fahrverbot für Motorfahrzeuge aufgehoben werden (vgl. Anhang B).

An Spitzentagen werden im Gebiet Reitplatz gemäss der Studie [1] etwa 300 Personenwagen abgestellt. Da die Zürcherstrasse im Abschnitt bei der Rossbergstrasse einen DTV von rund 6'000 Fahrzeugen pro Tag aufweist, ist die Kapazität des Knotens Zürcher-/Rossbergstrasse höchstens kurzzeitig überschritten.

Führung des Fuss- und Veloverkehrs

Eine neue Fuss- und Veloweg-Verbindung zum Reitplatz unter der Kemptbrücke der SBB und über die Töss ist gemäss der Studie [1] Teil der empfohlenen neuen Verkehrserschliessung mit dem Parkplatz im Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplanes (vgl. Anhang B).

Elektrizität, Wasser und Abwasser

Die Lage und die Ausführung der Elektrizitätsleitungen für die Beleuchtung und für allfällig notwendige Parkuhren werden im entsprechenden Projekt festgelegt.

Für den Parkplatz ist kein Wasseranschluss notwendig.

Das Abwasser des Parkplatzes darf gemäss der Richtlinie [2] im Gewässerschutzbereich A₀ über eine Ober- und Unterbodenschicht direkt im Oberbau oder im angrenzenden Gelände versickert werden.

5 Umwelt

Luft und Lärm

Die Verkehrsmengen verändern sich durch die neue Verkehrsführung praktisch nicht. Die Motorfahrzeugfahrten und damit die Luft- und Lärmbelastung werden aber aus dem empfindlichen Gebiet Eschenberg-Reitplatz ins bereits stark belastete Gebiet Autobahn-Zürcherstrasse verlagert.

Gewässerschutz

Der geplante Parkplatz Bleuelwies liegt im Gegensatz zu den heutigen Parkierungsflächen vollständig ausserhalb der Grundwasserschutzzone. Das Abwasser des Parkplatzes darf gemäss der Richtlinie [2] im Gewässerschutzbereich A_U über eine Ober- und Unterbodenschicht direkt im Oberbau oder im angrenzenden Gelände versickert werden. Es gibt zwei Möglichkeiten:

- Das Oberflächenwasser versickert über Ober- und Unterbodenmaterial direkt im Oberbau oder
- das Oberflächenwasser wird über ein Gefälle an den Rand des Parkplatzes abgeleitet und versickert im angrenzenden Gelände mit mindestens 0,20 m dicker Oberbodenschicht und Unterbodenschicht.

Bodenschutz

Beim Wegfall der Nutzungen sind Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen. Die Ressource Boden ist entsprechend sachgerecht zu sichern. Der Grundbucheintrag wird gemäss gängiger Praxis nicht vorgenommen, weil die Vorschriften des Gestaltungsplanes und der Baubewilligung genügend verbindlich sind.

Massgebend für die Planung von bodenrelevanten Eingriffen und die Projektierung der Wiederherstellung und der Sicherung der Ressource Boden im Rahmen des Bauverfahrens sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich [3].

Falls Bodenmaterial mit Belastungshinweisen (in der Regel Prüfperimeter für Bodenverschiebungen) abgeführt werden soll, muss es vor Baubeginn von einer Fachperson für Bodenverschiebungen untersucht und einer gesetzeskonformen Verwertung oder Entsorgung zugewiesen werden.

Falls Böden auf einer Fläche von über 5'000 m² betroffen sind, muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen kompensiert werden, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden. Rekultivierungsziel ist es, die landwirtschaftliche Nutzungseignungsklasse der zerstörten Fruchtfolgeflächen zu erreichen.

Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung des Kantons.

6 Quellenverzeichnis

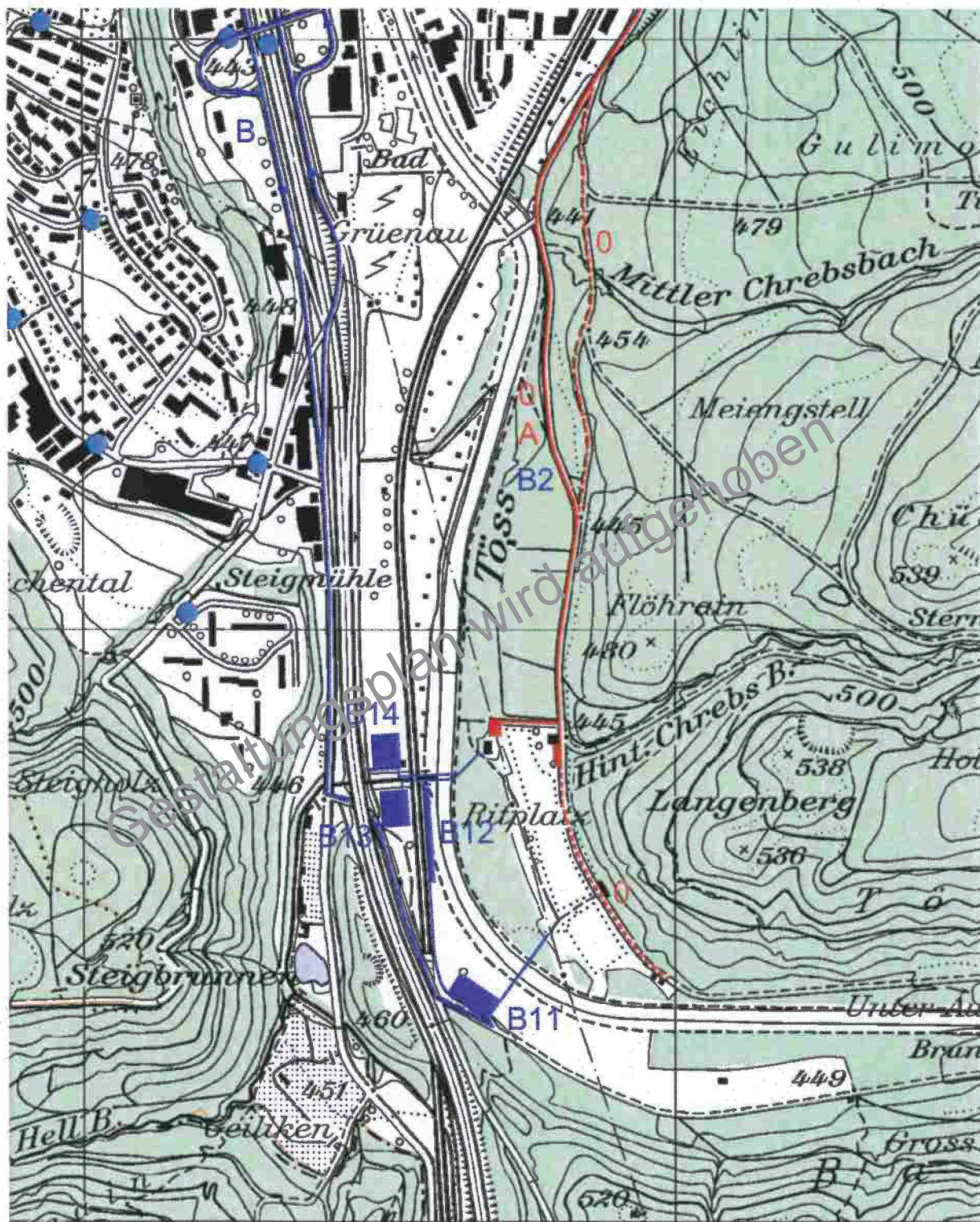
- [1] Studie "Entwicklung Areal Reitplatz", Bürkel Baumann Schuler, 4. Januar 2007 und Version für Vernehmlassung, 12. März 2007
- [2] Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung, Baudirektion/ AWEL Kanton Zürich, März 2006
- [3] Richtlinien für Bodenrekultivierungen (RBR) des Kantons Zürich, Mai 2003

7 Anhang

- A Verkehrsführung Reitplatz, Varianten
- B Parkplatz Bleuelwies und Fusswegverbindung zum Reitplatz

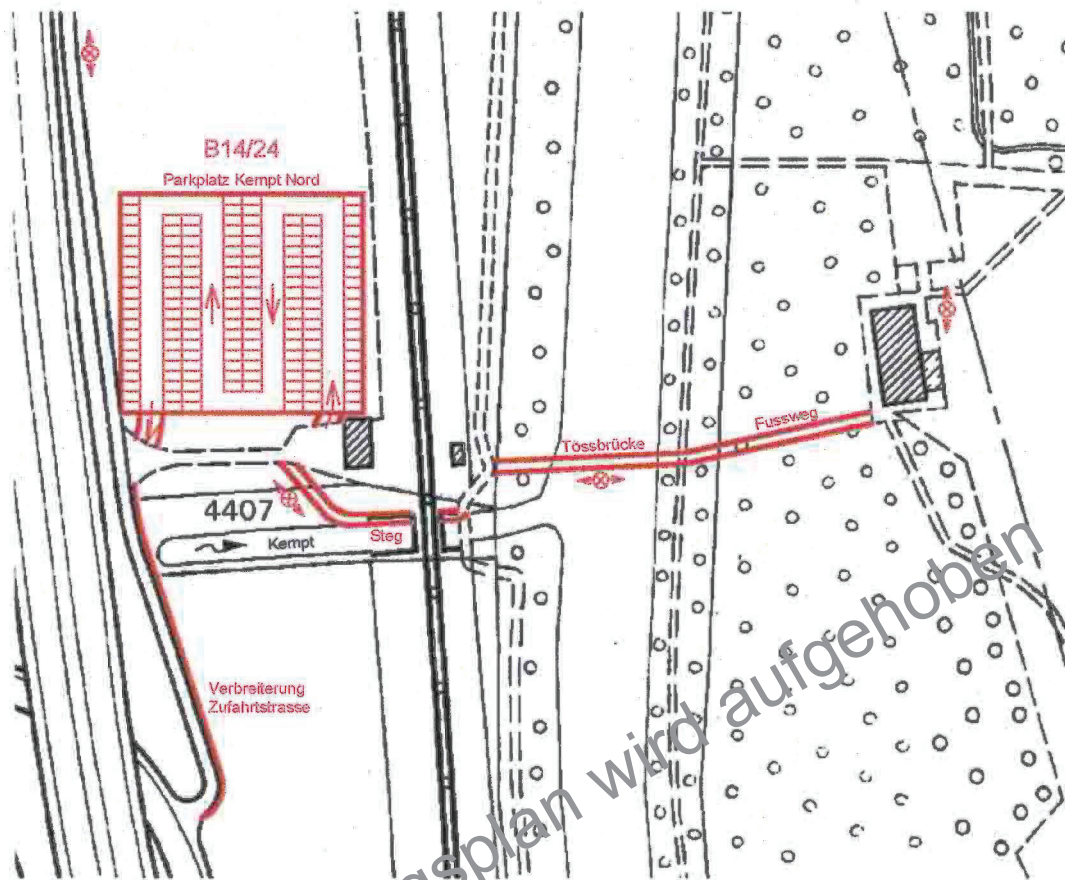
Gestaltungsplan wird aufgehoben

Anhang A: Verkehrsführung Reitplatz, Varianten



Massstab 1:10'000

Anhang B: Parkplatz Bleuelwies und Fusswegverbindung zum Reitplatz



Masstab 1:2'000