



Protokollauszug vom

08.09.2021

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Umsetzung des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von kantonalen Bedeutung (KOBI) in der Nutzungsplanung, Anpassung des Kernzonenplans Eidberg

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.21.675-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, die Zielsetzungen des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von kantonalen Bedeutung (KOBI) in Eidberg im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevision rechtlich umzusetzen.
2. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, die Umsetzung des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von kantonalen Bedeutung (KOBI) in der gesamten Stadt Winterthur im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision rechtlich umzusetzen.
3. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, und das Departement Bau, Amt für Städtebau, werden beauftragt, den Dienstbarkeitsvertrag betreffend Bauverbot zwischen Stadt, der privaten Grundeigentümerschaft sowie dem Kanton Zürich auszuarbeiten und mit dem Kanton den Kostenteiler auszuhandeln.
4. Dieser Beschluss wird im Zusammenhang mit dem Antrag des Stadtrates für die Nutzungsplanungsrevision gemäss Ziffer 1 und Ziffer 2 an den Grossen Gemeinderat veröffentlicht.
5. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen; Bereich Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung, Abteilung Denkmalpflege, Vermessungsamt, Baupolizeiamt; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, cursive script.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Kernzone Eidberg ist eine Kernzone von regionaler Bedeutung. Im Kernzonenplan «Kernzone Eidberg» der Stadt Winterthur ist die Parzelle SE9402 als Bauland ausgeschieden. Gemäss dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) hingegen gehört die Parzelle zu einer wichtigen Freiraumfläche und soll weitgehend unbebaut bleiben. Im Rahmen einer Bauabsicht der Grundeigentümerschaft auf der betreffenden Parzelle stellte sich die Frage nach der Bebaubarkeit der Parzelle.

Die Fachstelle Denkmalpflege der Stadt Winterthur klärte den fachlichen Hintergrund aufgrund der vorhandenen Fachliteratur und der Siedlungsanalyse von IBID (Institut für Bauforschung, Inventarisierung und Dokumentation Winterthur) aus dem Jahr 2000 ab. Es erfolgte eine Begehung durch die Abteilung Denkmalpflege vor Ort am 8. Mai 2020 und eine Besprechung in der Fachgruppe Denkmalpflege am 12. Mai 2020. Das Architekturbüro Fahrländer Scherrer Jack erstellte in der Folge im September und Oktober 2020 eine Bebauungsstudie zur fraglichen Parzelle.

Aufgrund der fachlichen Abklärungen kann folgendes festgehalten werden:

- Nach dem Ortsbildbeschrieb im KOBI sind als Schutzziel für Eidberg die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten. Die Umgebung des Ortsbildes auf der Westseite und die auf der Ostseite an das Schulhaus grenzende Parzelle sind unbebaut zu erhalten. Auf die Erhaltung der zahlreichen Obstbäume und Gärten innerhalb und angrenzend an den Perimeter wird Wert gelegt.
- Der Freiraum, welcher der Kernzone Eidberg westlich vorgelagert und durch ortstypische Hochstamm-Obstbäume und Gärten geprägt ist, markiert den Siedlungsrand und trennt die Siedlungsbebauung vom Schulhausbau aus dem 19. Jahrhundert. Letzterer bildet als Solitärbau den Auftakt in die Kernzone und prägt somit den Eingang des Ortsbildes wesentlich mit. Die im KOBI eingetragene Freifläche umfasst praktisch die ganze Parzelle SE 9402.
- Wie der Vergleich der Wildkarte aus dem Jahr 1850 mit dem gegenwärtigen Siedlungsplan deutlich aufzeigt, hat sich der westliche Siedlungsrand seit 150 Jahren kaum verändert. Der Weiler Eidberg hatte zu Beginn des 19. Jahrhunderts die heutige Ausdehnung und nahezu die gegenwärtige Anzahl an Gebäuden erreicht. Seither ist eine Verdichtung lediglich im Kern der Siedlung festzustellen. Eine denkmalpflegerische Untersuchung der Bautätigkeiten in Eidberg nach dem Jahr 2000 zeigt auf, dass in den letzten 20 Jahren, mit Ausnahme einiger weniger

Ersatzneubauten und einem nördlich des Dorfrandes vorgelagerten Ökonomiebaus, keine zusätzlichen Neubauten in Eidberg erstellt wurden.

- Die Grünbereiche an den Ortsbildrändern sind charakteristisch für Eidberg und ermöglichen bereits von Weitem eine gute Sicht auf die intakte ursprüngliche Anlage. Eine besondere Art von Grünraum stellt der eingangs beschriebene Freiraum zwischen Schulhaus und Siedlungsrand dar. Diese «grüne Zunge», Teil des umliegenden Ackerlandes, wirkt durch die westliche Abgrenzung durch die Eichlerstrasse und die Nähe zum Siedlungsrand wie ein grosser vorgelagerter Garten zur Siedlung. Ganz im Gegensatz zu den anderen Rändern, wo Ackerland oder Wald direkt an die Siedlungsbebauung angrenzen und mit den Bauerngärten einen eher fließenden Übergang bilden, betont dieser westliche Freiraum den seit 150 Jahren kaum veränderten Siedlungsrand prägnant.
- Wesentliches Merkmal für die Kernzone Eidberg ist das Schulhaus als Solitärbau und Auftakt in die Kernzone und der dazwischenliegende Freiraum. Eine anschliessende Bebauung an das Schulhaus würde zu einer Verschmelzung mit der Siedlungsbebauung führen und somit die Dramaturgie des Eintritts in die Kernzone aufheben. Der Siedlungsrand, der sich über 150 Jahre kaum verändert hat, wäre nicht mehr in der gleichen Deutlichkeit und Singularität erkennbar.

In Anbetracht der langen Erhaltungsgeschichte, der noch intakten Ausprägung des Siedlungsrandes und der hohen Ortsbildbestimmenden Relevanz des Freiraumes kommen die städtischen Fachstellen zu dem Schluss, dass der westlich der Siedlung Eidberg gelegene Freiraum wie im KOBİ festgehalten integral und ohne zusätzliche Überbauung zu erhalten ist. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) teilte mit, dass es ebenfalls keine Anpassung des KOBİ in Bezug auf die Freiflächen der Parzelle SE9402 in Betracht zieht.

2. Beschluss des Bauausschusses

An der Sitzung vom 18. November 2020 diskutierte der Bauausschuss der Stadt Winterthur die Frage der Bebaubarkeit der Parzelle SE9402 eingehend. Er folgte schliesslich der Beurteilung, dass die Parzelle SE9402 aufgrund der Freiflächen, die praktisch das ganze Grundstück umfassen, grundsätzlich nicht bebaubar ist. Eine Baubewilligung kann daher nicht erteilt werden, auch wenn die Parzelle in der Kernzone liegt. Der Bauausschuss gab zudem den Auftrag, dass das Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung, in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle die notwendige Revision der Nutzungsplanung prüft. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wurde beauftragt, die Entschädigungsverhandlungen mit der Grundeigentümerschaft und dem Kanton in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung zu

führen. Die Rechtsgrundlage für den Kostenanteil des Kantons aus dem Natur- und Heimatschutzfonds findet sich in § 217 Abs. 1 PBG und § 6 i.V.m. § 1 der beiliegenden Verordnung über Staatsbeiträge an den Natur- und Heimatschutz. Das Verhandlungsergebnis wird mittels separatem Antrag dem Stadtrat zum Entscheid vorgelegt.

Mit dem Beschluss des Bauausschusses vom 18. November 2020 sind die Voraussetzungen von § 234 PBG noch nicht erfüllt. Der Schutz vor negativer Präjudizierung gestützt auf § 234 PBG setzt voraus, dass der Gemeindevorstand eine planungsrechtliche Festlegung beantragt. Damit einem Bauvorhaben die Änderung einer planungsrechtlichen Festlegung entgegengehalten werden kann, muss diese somit vom Stadtrat beantragt sein. Beabsichtigte Planänderungen in der Nutzungsplanung sind folglich nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Stadtrat ausgehen und ein entsprechender formeller Beschluss der Gesamtbehörde vorliegt.

Zusammengefasst: Damit der Dienstbarkeitsvertrag zwischen Kanton, Stadt und Grundeigentümerschaft abgeschlossen werden kann, wird das Commitment des Stadtrats zur Anpassung der Nutzungsplanung hinsichtlich den Zielsetzungen des kantonalen Ortsbildes (KOBI) in Eidberg benötigt.

3. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Über das vorliegende Geschäft wird im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung (Anpassung Kernzonenplan Eidberg) informiert.

4. Veröffentlichung

Das Grundstück SE9402 ist in privatem Besitz. Beschluss und Begründung werden im Zusammenhang mit dem GGR-Antrag zur Nutzungsplanungsrevision veröffentlicht.

Beilagen:

1. Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, Ortsbild von Eidberg, Inventarplan, 20. Februar 2003
2. Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, Ortsbild von Eidberg, Ortsbildbeschreibung, November 2002
3. Nutzungsplanung Stadt Winterthur, Ergänzungsplan Kernzone Eidberg, 3. Oktober 2000