



Protokollauszug vom

03.06.2020

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Petition betreffend «Änderung der Baulinien an der Wüflinger- und Walkestrasse»

IDG-Status: öffentlich

SR.20.20-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Schreiben gemäss Anhang wird genehmigt.
2. Mitteilung an: Departement Bau, Amt für Städtebau; Raumentwicklung, Stadtraum und Architektur, Tiefbauamt; Abteilung Verkehr, Baupolizeiamt.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Am 16. Dezember 2019 reichte Herr Reto Hartmann, Eigentümer der Liegenschaft an der Walkestrasse 23, die Petition betreffend «Änderung der Baulinien an der Wüflinger- und Walkestrasse» ein. Mit der Petition ersuchen die Unterzeichnenden den Stadtrat respektive die Vorsteherin des Departements Bau, die Baulinien an der Wüflinger- und Walkestrasse im Bereich der Liegenschaft Walkestrasse 23 aufzuheben oder so anzupassen, dass

- im Vorgartengebiet der Wüflingerstrasse eine Aussenwirtschaft mit einer abgestützten Konstruktion und Markise
- und im Vorgartengebiet der Walkestrasse ein Wintergarten (verglaste Gartenwirtschaft) betrieben werden können.



Es handelt sich um dieses Eckgrundstück.
Die Baulinien sind die blauen Linien.

Auszug Zonenplan

2. Änderung der Baulinie

Der Wunsch der Petitionärinnen und Petitionäre wäre eine Verschiebung der Baulinien in Richtung Strassen oder eine Aufhebung der Baulinien. Damit würde sich der überbaubare Bereich der Liegenschaft erhöhen. 2020 wurde ein Glasdach und eine freitragende ausfahrbare Markisse entlang der Walkestrasse bewilligt, nachdem der Bauausschuss die Bewilligung für einen Wintergarten verweigert hatte.

Folgende Gründe sprechen gegen eine Verschiebung der Baulinie:

Die Wülflingerstrasse ist eine kantonale Hauptverkehrsstrasse und gehört zu einer der wichtigsten Einfallsachsen der Stadt. Der Baulinienbereich entlang der Wülflingerstrasse ist für zukünftige Möglichkeiten (z.B. ÖV-Hochleistungskorridor) unabdingbar und deshalb wie bisher zu sichern.

Für das Gebiet Neuwiesen, Blumenau gibt es Einträge im Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS). Entlang der Walkestrasse sind zum Beispiel gemäss Schutzziel des ISOS alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen.

3. Ablehnung

Aufgrund des Entwicklungsbedarfs im Strassenraum und den negativen Auswirkungen auf die Quartierqualitäten und Schutzziele des ISOS überwiegen die öffentlichen Interessen an unveränderten Baulinien gegenüber dem Wunsch der Petitionärinnen und Petitionäre klar. Die Petition ist deshalb abzulehnen. Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Schreiben des Stadtrates verwiesen.

4. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Der Stadtrat

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Herr
Reto Hartmann
Else-Züblin-Strasse 100
8404 Winterthur

3. Juni 2020 SR.20.20-2

Petition betreffend «Änderung der Baulinien an der Wülflinger- und Walkestrasse»

Sehr geehrter Herr Hartmann

Sie haben Ihre Petition am 16. Dezember 2019 auf der Kanzlei des Baupolizeiamtes eingereicht. Der Stadtrat hat am 8. Januar 2020 von Ihrer Petition Kenntnis genommen und das Departement Bau mit der Prüfung und Berichterstattung an den Stadtrat beauftragt.

In Ihrer Petition fordern Sie, dass die vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1134 vom 25. Juni 1896 genehmigten Baulinien an der Walkestrasse sowie die vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1170 vom 19. Juni 1897 genehmigten Baulinien an der Wülflingerstrasse aufzuheben oder derart abzuändern seien, damit auf dem Grundstück Kataster Nr. ST9070, Liegenschaft Walkestrasse 23 (Ecke Wülflingerstrasse / Walkestrasse), Restaurant Piazza,

- im Vorgartengebiet der Walkestrasse ein **Wintergarten** (Verglaste Gartenwirtschaft) und
- im Vorgartengebiet der Wülflingerstrasse eine **Aussenwirtschaft** mit einer abgestützten Konstruktion mit Markise betrieben werden können.

Sie begründen die Petition mit dem entsprechenden Bedürfnis der Kundschaft des Restaurants Piazza, die sich vorwiegend aus Quartierbewohnenden zusammensetze.

Die Baulinien dienen in erster Linie der Freihaltung von Land für Infrastrukturbauten der öffentlichen Hand (Strassen, Wege, Plätze, Werkleitungen). Für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer begrenzen sie den Raum, der ihnen für eine bauliche Entwicklung und die Anordnung von Bauten zur Verfügung steht. Baulinien sind neben der Infrastruktursicherung aber immer auch ein städtebauliches und gestalterisches Element der Planung.

Die Wülflingerstrasse ist eine kantonale Hauptverkehrsstrasse und gehört zu einer der wichtigsten Haupteinfallachsen der Stadt Winterthur. Das städtische Gesamtverkehrskonzept (sGVK) beabsichtigt, die Wülflingerstrasse als ÖV-Hochleistungskorridor mit entsprechender Strassengestaltung (Urban Boulevards: grosszügiger Fussgängerbereich mit begleitender Baumbepflanzung) auszugestalten. Der Baulinienbereich entlang der Wülflingerstrasse wird deshalb weiterhin für Strassenausbauten bzw. die öffentliche Strassengestaltung benötigt.

Weiter bestehen für das Gebiet Neuwiesen, Blumenau Einträge im Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Das ISOS beschreibt die städtebauliche Struktur als orthogonales Strassenraster, welches eine klare Struktur vorgibt, das in den umliegenden Stadtteilen nicht in diesem Ausmass vorhanden ist¹. Die starke rechtwinklige bzw. geometrische Rasterung der Strassen wurde gezielt geplant und mittels Baulinien gesichert. Sie ist das Resultat der damaligen Idealvorstellung für die bauliche Entwicklung im Quartier Neuwiesen und Blumenau.

Die nach der Baulinienfestsetzung erstellte Bebauung folgt mit städtebaulichen und architektonischen Prinzipien der vorgegebenen Strassenrasterung. Die Gebäude im Quartier stehen mit ihren Fassaden grösstenteils an den Baulinien, während der Bereich zwischen Baulinie und Strasse als Vorgarten genutzt wird. Die Bebauung bzw. die Qualität der Gebäude werden im ISOS folgendermassen beschrieben.

«An der Ausfallachse Wülflingerstrasse wechseln sich Bauabschnitte von unterschiedlicher räumlicher und architekturhistorischer Qualität ab, sie richten sich aber einheitlich in der Gebäudestellung und mit ihren Hauptfassaden auf den geraden Strassenverlauf aus.»² ...

¹ ISOS, Winterthur S. 106

² ISOS, Winterthur S. 127 / 128

Städtlicher Bebauungsbereich bei der Walke- und Bleichestrasse, zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Sattel- oder Mansardwalmdach, offen und regelmässig angeordnet mit schmalen, gepflegten Vorgärten, v. a. E. 19./A. 20. Jh.³»

Die Liegenschaft an der Walkestrasse 23 orientiert sich sowohl an der Wüflingerstrasse wie an der Walkestrasse. Entlang der Wüflingerstrasse gilt es die vorhandenen Qualitäten bzw. die für den Charakter wesentlichen Elemente zu erhalten (ISOS Schutzziel C). Entlang der Walkestrasse gilt es gar alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen (Schutzziel A).

2013 hat der Bauausschuss die Baubewilligung für einen Wintergarten entlang der Walkestrasse verweigert. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren im 2019 hat der Bauausschuss die Baubewilligung für den Wintergarten entlang der Walkestrasse und die abgestützte Dachkonstruktion mit Markise entlang der Wüflingerstrasse verweigert und den Rückbau angeordnet, weil die Baulinien überschritten wurden und die Gesamtwirkung des Bauvorhabens nicht befriedigend war (BAB-Nr. A 2019/71 Projekt-Nr. 2018-0849). 2020 wurde ein 1.5 m breites Glasdach und eine freitragende ausfahrbare Markise (nicht abgestützt) von ca. 4.6 m Breite entlang der Walkestrasse bewilligt (BPV-Nr.2020/41).

Die geforderte Aufhebung der Baulinien würde bewirken, dass anstelle der Baulinienabstände Bauten und Anlagen die erforderlichen Abstände zu Strassen gemäss § 265 Abs.1 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürichs einzuhalten haben. Der erforderliche Abstand zu Strasse gemäss 256 Abs. 1 PBG beträgt im vorliegenden Fall sechs Meter während die bestehende Baulinien die Abstände von ca. 3.7 m bzw. 4.5 m zur Strasse sichert. Die Aufhebung der Baulinie ist deshalb für Ihr Anliegen nicht zielführend.

Lediglich mit einer Anpassung bzw. Verschiebung der Baulinien könnten reduzierte Abstandsvorschriften für Bauten und Anlagen erreicht werden. Ein Ausbau der Wüflingerstrasse zugunsten einer besseren Strassenorganisation und -gestaltung wäre jedoch nicht mehr möglich. Die Schutzziele aus dem ISOS sowie die Bestimmung nach § 238 Abs.1 PBG, wonach Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftli-

³ ISOS, Winterthur Schutzziel Gebiet 24.1

chen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; müssten jedoch weiterhin erreicht werden. Die städtebaulichen und architektonischen Auswirkungen eines Wintergartens und einer abgestützten Überdachungskonstruktion wurden bereits bei den bisherigen Baugesuchsverfahren geprüft und als nicht befriedigend beurteilt.

Sogar die vorhandene Anhebung des Niveaus der Vorgartenbereiche (stark erhöhte Sockelbereiche um das Restaurant) wurde als problematisch erachtet, weil der intakte Vorgartenbereich eines der wichtigsten Merkmale des gesamten, einheitlich geplanten Strassengevierts ist. Die an der Walkestrasse 23 vorhandene Niveauanhebung ist typologisch nicht nachvollziehbar und wirkt im Stadtkörper fremd. Sie würde heute von der Stadt unter dem Aspekt «befriedigende Einordnung und Gestaltung» nicht mehr bewilligt werden, unabhängig der bestehenden Baulinien. Die Situation der Walkestrasse 23 an der Strassenecke ist städtebaulich besonders sensibel. Es ist deshalb äusserst wichtig, dass raumbildende Volumen wie Gebäudefassaden und Anbauten mit den Strassenfluchten und den daran entlangführenden Gebäuden übereinstimmen. Mit einem Anbau eines Wintergartens oder einer abgestützten Dachkonstruktion wird dieses schützenswerte Erscheinungsbild massiv gestört (nicht genehmigungsfähige dreidimensionale Verbauung der Vorgartenbereiche). Ein solcher Baukörper verhindert die Durchlässigkeit der Vorgartenbereiche empfindlich und tritt als massiver Fremdkörper in Erscheinung.

Aufgrund des Entwicklungsbedarfs im Strassenraum entlang der Wüflingerstrasse für den weiteren Infrastrukturausbau der Stadt und den negativen Auswirkungen auf die Quartierqualitäten und Schutzziele des ISOS kommt der Stadtrat zum Schluss, dass die öffentlichen Interessen an unveränderten Baulinien gegenüber Ihrem Wunsch zur Aufhebung oder Anpassung der Baulinien für eine einzelne Parzelle klar überwiegen. Sowohl die Bebauung entlang der Wüflingerstrasse wie auch entlang der Walkestrasse prägen die vorhandene städtebaulichen und freiräumliche Qualitäten des Quartiers massgeblich. Der geplante bauliche Eingriff mit Wintergarten und abgestützter Dachkonstruktion führt zu einer Beeinträchtigung des vorhandenen starken und zu schützenden Bebauungsmusters des Quartiers.

Die Petition wird deshalb abgelehnt.

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass dadurch die Bebaubarkeit der Vorgartenbereiche für Ihre Liegenschaft Walkestrasse 23 bis an den Strassenkörper nicht möglich ist. Der Betrieb einer Ausenwirtschaft entlang der Walkestrasse wie auch der Wüflingerstrasse ist ohne weitere bauliche Ausbauten im Baulinienbereich aus baurechtlicher Sicht aber weiterhin bewilligungsfähig (vorbehältlich Beurteilung der Wirtschaftspolizei bezüglich Auflagen für Gastrobetriebe).

Der Stadtrat ist deshalb überzeugt, dass weiterhin genügend Spielraum für einen zukunftsfähigen Betrieb Ihres Quartierrestaurants besteht.

Mit freundlichen Grüssen
Im Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



M. Künzle

Der Stadtschreiber:



A. Simon

