



Protokollauszug vom

30.11.2022

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Antrag Rechtsvertreter Reitbetrieb und Einsprache Nachbarschaft betreffend Zuweisung der Parzelle Kat-Nr. WU6971 vom Landwirtschaftsgebiet zum Erholungsgebiet

IDG-Status: öffentlich

SR.22.588-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Stadtratsbriefe (Beilagen 1 und 2) als Antwort auf das Schreiben des Rechtsvertreters des Reitbetriebs vom 18. August 2022 zur «Zukunft des Reitbetriebs» (SR.22.588) und auf das Schreiben der Nachbarschaft vom 20. September 2022 (SR.22.699) werden genehmigt.
2. Beschluss, Begründung und die Schreiben gemäss Beilage 1 und 2 werden veröffentlicht. Die Anschriften der beiden Schreiben gemäss Beilage 1 und 2 sind für die Veröffentlichung durch die Stadtkanzlei zu anonymisieren.
3. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung, Abteilung Stadt-raum und Architektur, Baupolizeiamt, Tiefbauamt; Departement Schule und Sport Departement Technische Betriebe, Stadtgrün; Stadtkanzlei (Auftrag gemäss Ziffer 2).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

1.1 Reitbetrieb

Seit Mitte der Neunzigerjahre wird auf der städtischen Liegenschaft Kat-Nr. WU6971 in der Landwirtschaftszone ein Reitbetrieb mit Islandpferden geführt. Im Februar 1998 hat die Betreiberin des Reitbetriebs ein Baugesuch für einen Dressurplatz für Ponys eingereicht. Am 4. März 1998 hat die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich (heute Baudirektion Kanton Zürich) die erforderliche Ausnahmegewilligung für ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone nach Art. 24 Abs. 1 RPG erteilt. Am 16. Juni 1998 hat die Stadt gestützt auf diese Ausnahmegewilligung des Kantons die Baugewilligung für den Dressurplatz für Ponys erteilt.

1.2 Erweiterung Betrieb und Brandfall

Einige Jahre später hat die Betreiberin den Reitplatz ohne vorgängige Zustimmung des Bereichs Immobilien als Verpächterin und ohne eine baurechtliche Bewilligung einzuholen, ersetzt, vergrössert und um einen Ponyunterstand erweitert. Im Dezember 2020 wurden für die beiden Bauvorhaben nachträgliche Baugesuche eingereicht.

Am 22. Oktober 2021 ist die Scheune des Reitbetriebs vollständig niedergebrannt. Die Stadt als Eigentümerin hat daraufhin einen weitestgehend identischen Ersatzbau projektiert und im März 2022 ein entsprechendes Baugesuch eingereicht.

1.3 Beurteilung der Baugesuche durch den Kanton

Aufgrund der Lage des Grundstücks in der Landwirtschaftszone erfolgte eine Beurteilung der Baugesuche durch den Kanton Zürich. Dieser kam zum Schluss, dass den Gesuchen nach den heute geltenden raumplanungsrechtlichen Vorschriften nicht entsprochen und die dafür erforderlichen Ausnahmegewilligungen nicht in Aussicht gestellt werden können. Beim vorliegenden Reitbetrieb handelt es sich gemäss der kantonalen Beurteilung um eine hobbymässige Tierhaltung im Sinne von Art. 24e RPG und nicht um ein zonenkonformes landwirtschaftliches Gewerbe. Bauten und Anlagen zur Haltung von Pferden sind bestehenden landwirtschaftlichen Gewerben vorbehalten (Art. 16a^{bis} RPG). Bei hobbymässiger Tierhaltung sind lediglich bauliche Massnahmen an bestehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen zulässig. Die eingereichten Baugesuche sind deshalb aus Sicht des Kantons nicht bewilligungsfähig. Die Baugesuche sind bis Ende 2022 sistiert.

2.1. Antrag auf Umzonung

Mit Schreiben vom 18. August 2022 beantragt der Rechtsvertreter des Reitbetriebs, die Parzelle Kat-Nr. WU6971 dem Erholungsgebiet (im kommunalen Richtplan) bzw. der Erholungszone (in der Nutzungsplanung) zuzuweisen. Damit würde nach Auffassung des Rechtsvertreters eine neue Grundlage für die Beurteilung der Baugesuche vorliegen.

2.2. Prüfung der Umzonung

Die Prüfung des Antrages durch die Stadt zeigt, auch im Kontext mit der zu fördernden Massnahme «Stadtrandpark» gemäss Legislaturprogramm 2022 - 2026¹, dass hier die raumplanerischen und politischen Interessen am nicht bebauten Landwirtschaftsgebiet gegenüber dem privaten Interesse an einem mit Infrastruktur genutzten Erholungsgebiet überwiegen. Die Stadt sieht ausserdem längerfristig keinen Bedarf für eine öffentliche Erholungsnutzung (z.B. Familiengärten, Sport- und Freizeitanlagen, Parkanlagen) an diesem Standort. Dies ist das Resultat einer gesamtstädtischen Überprüfung der Erholungs- und Freihaltegebiete im Rahmen der laufenden Richtplanrevision unter Beizug verschiedener Fachstellen. Aus diesen Gründen lehnt der Stadtrat den Antrag für eine Zuweisung der Parzelle Kat.-Nr. WU6971 zu einem Erholungsgebiet im Zuge der laufenden Richtplanrevision ab. Die Prüfung und Interessenabwägung ist im Antwortschreiben an den Rechtsvertreter des Reitbetriebes dargelegt (vgl. Beilage 1).

3. Einsprache Nachbarschaft gegen eine Umzonung

Mit Schreiben an den Stadtrat vom 20. September 2022 wehrt sich die Nachbarschaft mit verschiedenen Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern gegen die vom Rechtsvertreter des Reitbetriebes beantragte Umzonung der Parzelle Kat-Nr. WU6971 von der Landwirtschaftszone in eine Erholungszone. Dies aufgrund von geschilderten Missständen und der Leidensgeschichte, welche die Nachbarschaft in den vergangenen Jahren hätten erdulden müssen. Der Stadtrat beantwortet das Schreiben der Nachbarschaft gleichzeitig mit jenem des Rechtsvertreters des Reitbetriebs (siehe Beilage 2).

4. Weiteres Vorgehen

Der Kanton hat der Stadt und der privaten Bauherrschaft die Frist, um auf die negative Beurteilung der Baugesuche zu reagieren, bis Ende 2022 erstreckt: möglich sind der Rückzug oder das Festhalten am Baugesuch; nach Ablauf der Frist gilt das Gesuch als zurückgezogen.

¹ Parl.-Nr. 2022.88 vom 28. September 2022

Bezüglich abgebrannter Scheune zeigt die Baugesuchsbeurteilung der Baudirektion klar, dass die baurechtlichen Voraussetzungen für einen Wiederaufbau ausserhalb der Bauzone nicht gegeben sind. Der Stadtrat wird am Gesuch nicht festhalten und die Frist des Kantons ablaufen lassen. Der Kanton wird nach Ablauf der Frist das Gesuch abschreiben.

Der Stadtrat empfiehlt dem Rechtsvertreter beim Gesuch betreffend Reitplatz und Ponyunterstand gleich vorzugehen. Falls am Gesuch festgehalten wird, ist davon auszugehen, dass der bereits erstellte Ausbau vom Kanton verweigert wird. Danach ist der rechtmässige Zustand wiederherzustellen, was der Bauausschuss verfügen wird.

5. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

6. Veröffentlichung

Beschluss, Begründung und die Schreiben gemäss Beilage 1 und 2 werden veröffentlicht. Einer Veröffentlichung stehen keine rechtlichen Gründe entgegen. Es wurde unter anderem auch bereits in den Medien über den Sachverhalt berichtet (vgl. Winterthurer Zeitung vom 29.9.2022 «Ewiges Ringen um Ponyhof und vom 27.10.2022 «Noch mehr Lärm um Ponyhof») und die Stadt ist Eigentümerin der betroffenen Liegenschaft. Die Anschriften der beiden Schreiben gemäss Beilage 1 und Beilage 2 werden durch die Stadtkanzlei für die Veröffentlichung anonymisiert.

Beilagen (öffentlich):

1. Schreiben an Rechtsvertreter Reitbetrieb
2. Schreiben an Nachbarschaft

Beilagen (nicht öffentlich):

3. Brief vom Rechtsvertreter Reitbetrieb an Stadtrat vom 18. August 2022 betreffend «Zukunft des Reitbetriebs»
4. Brief von Nachbarschaft an Stadtrat vom 20. September 2022 betreffend «Einsprache gegen die vom Rechtsvertreter des Reitbetriebs beantragte Umzonung der Landwirtschaftszone in eine Freizeit- und Erholungszone»

Der Stadtrat

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Planungs- und Baurecht -
Beratung und Gutachten
[...]

30. November 2022 SR.22.588-2

Ihr Antrag betreffend Zuweisung der Parzelle Kat-Nr. WU6971 zum Erholungsgebiet und Zukunft des Reitbetriebes

Sehr geehrter Herr [...],
sehr geehrte Frau [...]

Mit Schreiben vom 18. August 2022 haben Sie den Stadtrat ersucht, im Zusammenhang mit der Zukunft des Reitbetriebes (Parzelle Kat-Nr. WU6971) den Grundsatzentscheid für das Festhalten am Reitbetrieb und am Schiessstand zu treffen und die weiteren Schritte einzuleiten. Im Zentrum steht die Frage, ob die Reit- und die Schiessanlage im Zuge der laufenden Gesamtrevision des kommunalen Richtplans dem Erholungsgebiet zugewiesen werden können. Sie finden nachfolgend das Ergebnis der Prüfung ihres Anliegens.

Raumplanerische Ausgangslage

Gemäss dem kantonalen Richtplan liegt die Scheune im Siedlungsgebiet, der Reitplatz und der Schiessstand im übrigen Landwirtschaftsgebiet. Die rechtsgültige kommunale Richt- und Nutzungsplanung weist sowohl die Scheune, den Reitplatz als auch den Schiessstand dem Landwirtschaftsgebiet bzw. der Landwirtschaftszone zu.

Stadtrandpark als Massnahme im Legislaturprogramm

Der Stadtrat hat kürzlich das Legislaturprogramm 2022 bis 2026 beschlossen. Er hat darin vier zentrale Schwerpunkte und 23 konkrete Massnahmen festgelegt. Eine dieser Massnahmen ist die Umsetzung des Stadtrandparks, d.h. die Realisierung eines durchgehenden Naherholungs-, Natur- und Erlebnisraums als «grünen Saum» rund um die Stadt Winterthur. Mit der laufenden Gesamtrevision des kommunalen Richtplans wird die Umsetzung des Stadtrandparks verankert und es werden unterschiedliche Massnahmen dazu festgelegt. Unter anderem werden viele ehemalige Erholungsgebiete am Siedlungsrand neu als Freihaltegebiete klassifiziert, um ein weiteres «Hineinwachsen» der Siedlung in den Landschaftsraum zu verhindern.

Die Zuweisung der Parzelle Kat-Nr. WU6971 am Siedlungsrand von Wülflingen zu einem Erholungsgebiet widerspricht dem Zielbild des Stadtrandparks. Die Stadt sieht ausserdem längerfristig keinen Bedarf für eine öffentliche Erholungsnutzung (z.B. Familiengärten, Sport- und Freizeitanlagen, Parkanlagen) an diesem Standort. Dies ist das Resultat einer gesamtstädtischen Überprüfung der Erholungs- und Freihaltegebiete im Rahmen der laufenden Richtplanrevision

unter Beizug verschiedener Fachstellen. Dem privaten Interesse am Betrieb des Ponyhofs stehen aus Sicht des Stadtrats erhebliche öffentliche Interessen der Raumplanung entgegen.

Fehlendes öffentliches Interesse

Der kantonale Richtplan gibt die Möglichkeit, für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen das Landwirtschaftsgebiet mit ausgewählten Zonen (u.a. Erholungszone) durchstossen zu können. In diesem Fall werden an die Interessenabwägung hohe Anforderungen gestellt.

Aufgrund der heute geltenden Rechtsgrundlagen ist der Reitbetrieb eine landwirtschaftsfremde Nutzung im Landwirtschaftsgebiet. Die im Rahmen von Ferienkursen angebotenen Reitstunden weisen nur einen untergeordneten öffentlichen Charakter auf. Weil kein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt, sind die Voraussetzungen für eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets mit einer Erholungszone für den Reitplatz nicht gegeben.

Der Schiessstand weist eine negative Standortgebundenheit auf, weil er aus Immissionsschutzgründen nicht in der Bauzone verwirklicht werden kann. Eine Zuweisung zu einer Erholungszone ist für den weiteren Betrieb nicht notwendig.

Zusammenfassung

Der Stadtrat sieht sowohl kurz- als auch langfristig kein überwiegendes öffentliches Interesse, um die raumplanerischen Rahmenbedingungen für den Fortbestand des Reitbetriebs oder anderweitige Erholungsnutzungen auf der Parzelle Kat-Nr. WU6971 zu schaffen. Eine Zuweisung der Parzelle zum Erholungsgebiet wird deshalb im Rahmen der laufenden Richtplanrevision nicht vorgenommen. Diese Antwort erfolgt unter dem Vorbehalt des Festsetzungsbeschlusses zum Richtplan durch das Stadtparlament.

Weiteres Vorgehen

Die Frist für die Antwort (Rückzug, Festhalten oder Frist ablaufen lassen) auf die kantonalen Hindernisbriefe der Baugesuche wurde auf Ihren Antrag bis Ende 2022 verlängert. Bezüglich abgebrannter Scheune zeigt die Baugesuchsbeurteilung der Baudirektion klar, dass die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wiederaufbau ausserhalb der Bauzone nicht gegeben sind. Die Stadt wird deshalb an ihrem Baugesuch nicht festhalten und die Frist des Kantons verstreichen lassen. Der Kanton wird das Gesuch dann abschreiben. Falls am Gesuch betreffend Reitplatz und Ponyunterstand festgehalten wird, geht der Stadtrat davon aus, dass der bereits ohne Bewilligung erstellte Ausbau vom Kanton verweigert wird. Dann muss der rechtmässige Zustand wiederhergestellt werden, was durch den Bauausschuss verfügt wird.

Wir bedauern, Ihnen keinen besseren Bescheid geben zu können und empfehlen Ihnen, das sistierte Baugesuch durch den Kanton abschreiben zu lassen und sich für das weitere Vorgehen mit dem Leiter des Bereichs Immobilien in Verbindung zu setzen.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Stadtrates



Michael Künzle
Stadtpräsident



Ansgar Simon
Stadtschreiber

Der Stadtrat

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Frau
[...]

30. November 2022 SR.22.588-2

Ihre Einsprache gegen die vom Rechtsvertreter des Reitbetriebs beantragte Umzonung der Landwirtschaftszone in eine Erholungszone

Sehr geehrte Frau [...],
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2022 haben Sie beim Stadtrat Einsprache gegen die vom Rechtsvertreter des Reitbetriebs beantragte Umzonung von der Landwirtschaftszone in eine Erholungszone erhoben. Sie haben auf verschiedene Missstände hingewiesen, zu welchen es im Zusammenhang mit dem Reitbetrieb und der Betreiberin in der Vergangenheit gekommen sei. Der Stadtrat bedauert diese Situation.

Im Zusammenhang mit einem Baugesuch gelangte der Rechtsvertreter des Reitbetriebs mit der Idee an die Stadt, die Parzelle Kat-Nr. WU6971, auf welcher ein Schiessstand sowie der Ponyhof stehen, dem Erholungsgebiet (im kommunalen Richtplan) bzw. der Erholungszone (in der kommunalen Nutzungsplanung) zuzuweisen. Dies aus dem Grund, dass es sich seiner Einschätzung nach sowohl bei der Schiess- als auch bei der Reitanlage um Erholungsnutzungen handelt. Gleichzeitig würde mit einer solchen Zuweisung eine neue Beurteilungsgrundlage für die sistierten Baugesuche für den Reitplatz mit Ponyunterstand (bereits erstellt) sowie den Ersatzneubau der Scheune vorliegen.

Im Zuge der aktuell laufenden Gesamtrevision des kommunalen Richtplans werden die Erholungs- und Freihaltegebiete unter Beizug verschiedener Fachstellen gesamtstädtisch überprüft. In diesem Zusammenhang ist der Standort des Ponyhofs und seine Bedeutung als Erholungsgebiet aufgrund der Anfrage des Rechtsvertreters des Reitbetriebs einer vertieften Prüfung unterzogen worden.

Aufgrund dieser Prüfung und Interessenabwägung kommt der Stadtrat zum Schluss, dass kurz- und langfristig kein Bedarf für eine öffentliche Erholungsnutzung (z.B. Familiengärten, Sport- und Freizeitanlagen, Parkanlagen) am Standort der Parzelle Kat-Nr. WU6971 besteht. Und der bestehende Ponyhof wird nicht als Erholungsnutzung im öffentlichen Interesse beurteilt.

Eine Zuweisung der entsprechenden Fläche zum Erholungsgebiet im kommunalen Richtplan als Voraussetzung für eine Umzonung in die Erholungszone wird deshalb vom Stadtrat nicht unterstützt. Der Entscheid über die Festsetzung des kommunalen Richtplans liegt aber letztlich beim Stadtparlament, weshalb die vorliegende Antwort unter Vorbehalt des entsprechenden Parlamentsbeschlusses zu verstehen ist.

Die Stadt wird deshalb an ihrem Baugesuch für den Wiederaufbau der Scheune nicht festhalten und empfiehlt dieses Vorgehen auch dem Rechtsvertreter für das Baugesuch der Betreiberin für den Reitplatz und den Weideunterstand.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Stadtrates



Michael Künzle
Stadtpräsident



Ansgar Simon
Stadtschreiber