

Protokollauszug vom

06.03.2024

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Baudirektion Kanton Zürich: Kantonaler Richtplan, Teilrevision 2022 und zugehörige Teilrevisionen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)» und «Fruchtfolgeflächen (FFF)» sowie «Kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren» - Anhörung, öffentliche Auflage und Vernehmlassung

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.23.916-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Stellungnahmen zur E-Vernehmlassung der Baudirektion Kanton Zürich betreffend Kantonalen Richtplan, Teilrevision 2022 und den zugehörigen Teilrevisionen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)» und «Fruchtfolgeflächen (FFF)» sowie «Kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren» gemäss Beilagen 1 bis 4 werden genehmigt.
2. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau wird beauftragt, die Stellungnahmen via E-Vernehmlassung digital zu übermitteln.
3. Dieser Beschluss wird veröffentlicht, wenn der Kanton den Vernehmlassungsbericht veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.
4. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Stadtraum und Architektur, Raumentwicklung, Denkmalpflege, Amt für Baubewilligungen, Bauinspektorat, Tiefbauamt, Mobilität, Rechtsdienst DBM; Departement Technische Betriebe, Stadtwerk Winterthur, 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

Mit der Anhörung und öffentlichen Auflage des vorliegenden Entwurfs zur Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans vom 1. Dezember 2023 bis zum 15. März 2024 erfolgt gleichzeitig die Vernehmlassung der PBG-Revisionen «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)» (vgl. Ziffer 3 der Begründung) und «Fruchtfolgeflächen (FFF)» (vgl. Ziffer 4 der Begründung). Dies, weil die Gesetzesrevisionen inhaltlich mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans zusammenhängen und darauf abgestimmt sind. Parallel dazu wird auch die ausgearbeitete Vorlage zu zwei vom Kantonsrat überwiesene Motionen betreffend kürzeren Fristen im Baubewilligungsverfahren zur Vernehmlassung unterbreitet (vgl. Ziffer 5 der Begründung).

Die Rückmeldungen zu allen Vorlagen werden mittels der Webapplikation eVernehmlassungen erfasst. Die Stellungnahmen sind beigelegt. Nachfolgend wird auf die wichtigsten Punkte eingegangen.

2. Kantonaler Richtplan, Teilrevision 2022

2.1 Ausgangslage

Der kantonale Richtplan ist das Steuerungsinstrument des Kantons, um die räumliche Entwicklung langfristig zu lenken und die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über alle Politik- und Sachbereiche hinweg zu gewährleisten. Kantonale Richtpläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse geändert haben, sich neue Aufgaben stellen oder eine gesamthaft bessere Lösung möglich ist (Art. 9 Abs. 3 RPG). Um sicherzustellen, dass mit dem kantonalen Richtplan zeitgerecht auf neue Entwicklungen reagiert werden kann, erfolgt dessen Überprüfung und Nachführung in Teilrevisionen.

Die aktuelle Richtplanteilrevision 2022 umfasst die nachstehend aufgeführten Revisionsinhalte:

2 Siedlung

- 2.1 Gesamtstrategie: Ergänzung betreffend archäologische Fundstellen
- 2.2 Siedlungsgebiet: Überarbeitung der Festlegungen zu Kleinsiedlungen
- 2.2 Siedlungsgebiet: Anpassung Siedlungsgebiet Gemeinde Weiningen
- 2.4 Schutzwürdiges Ortsbild: Aufnahme archäologische Fundstellen (Pfahlbauten)
- 2.5 Weiler: Neues Kapitel mit überarbeiteten Festlegungen zu Weilern

3 Landschaft

- 3.2 Landwirtschaftsgebiet: Überarbeitung betreffend Umgang mit Fruchtfolgeflächen
- 3.9 Landschaftsverbindungen und Wildtierkorridore: Ergänzungen zum Thema Wildtierkorridore

4 Verkehr

4.2 Strassenverkehr: Anpassung verschiedener Strassenbauvorhaben

4.2 Strassenverkehr: Anpassung HVS-Netz in der Stadt Zürich und in Regensdorf

4.3 Öffentlicher Verkehr: Überarbeitung betreffend internationale Zugverbindungen

4.6 Güterverkehr: Gesamtüberarbeitung des Kapitels

6 Öffentliche Bauten und Anlagen

6.1 Gesamtstrategie: Aktualisierung Tabelle Gebietsplanungen

6.2.5 Gebietsplanung «Hochschulstandort Winterthur», Neufassung Gebietsplanung

6.2.6 Gebietsplanung «Psychiatrische Universitätsklinik Zürich, Rheinau», Neufassung
Gebietsplanung

6.4 Gesundheit: Streichung Karteneintrag Paracelsus-Spital in Richterswil

2.2 Stellungnahme

Kapitel 3 Landschaft

Die Aufnahme der Wildtierkorridore wird begrüsst. In der Region Winterthur entlang der A1 und A7 sind jedoch keine Aktivitäten auf der Karte erfasst. Die Stadt Winterthur und die RWU streben eine Landschaftsverbindung im Raum A1 Nord an und erarbeiten aktuell ein kleinregionales Landschaftsentwicklungskonzept. Die Umsetzung soll im Rahmen des Autobahnausbaus erfolgen. Das Landschaftsentwicklungskonzept soll aufgenommen und in der Karte als Landschaftsverbindung (geplant) eingetragen werden.

Kapitel 4 Verkehr

Die Überarbeitung des Kapitels Güterverkehr deckt sich mit den Stossrichtungen des Entwurfs des kommunalen Richtplans Winterthur¹. Die Präzisierung der Ziele wird begrüsst. Die bestehenden Einträge Winterthur Zentrum, Winterthur-Grüze und Oberwinterthur werden uneingeschränkt erhalten und nach Warengruppen differenziert. Die Differenzierung der Standorte entspricht den Empfehlungen der Machbarkeitsstudie City-Hub². Der Realisierungsstand soll jedoch gemäss beiliegender Stellungnahme in Rücksprache mit der Abteilung Verkehr und dem Amt für Stadtentwicklung präzisiert werden.

Kapitel 6 Öffentliche Bauten und Anlagen

Die Aktualisierung des Eintrags zum Hochschulstandort Winterthur basierend auf den Resultaten der Gebietsplanung (2022)³ wird grundsätzlich begrüsst. Insbesondere bezüglich den Nutzungen,

¹ SR.23.469-1 vom 28. Juni 2023

² SR.22.396-1 vom 8. Juni 2022

³ SR.22.602-2 vom 12. Juli 2023

der Bezeichnung der Teilgebiete, den Realisierungshorizonten und der Plandarstellung besteht aber noch Präzisierungsbedarf.

3. PBG-Revision «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone (Weiler)»

3.1 Ausgangslage

Mit der Vorlage « Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)» werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um die Kleinsiedlungsthematik im Kanton Zürich zu bereinigen und die heute vorhandenen, bundesrechtswidrigen Zonierungen von Weilern als Bauzone zu beheben. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Das Paket umfasst zwei Teile: Einerseits eine Anpassung des kantonalen Richtplans im Rahmen der vorliegenden Teilrevision 2022, andererseits eine darauf abgestimmte Teilrevision des PBG. Die Teilrevision des PBG sieht die Einführung einer Weilerzone (neuer § 64a PBG) vor. Parallel dazu erfolgt eine Anpassung der Bauverfahrensverordnung (Klärung Zuständigkeit bei Bewilligungsverfahren in Weilern) und der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (Zulässigkeit Ergänzungsplan Weilerzone).

3.2 Stellungnahme

Die Stadt konnte ihre Interessen und Anliegen betreffend Kleinsiedlungen im Rahmen des Gemeindegespräches vom 16. Mai 2023 einbringen. Die Unterteilung der Kleinsiedlungen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets in grössere aussenliegende Ortsteile (Bauzone), Weiler (Weilerzone) sowie kleinere Gebäudegruppen (Landwirtschaftszone) wird unterstützt. Der Kriterienkatalog zwecks Zuteilung der Kleinsiedlungen in Landwirtschaftszone, Weilerzone oder Bauzone ist nachvollziehbar und schlüssig. In Winterthur werden die Kleinsiedlungen Ängelacher, Grundhof, Ober Ricketwil, Oberer Radhof, Rossberg, Taa, Tal, Unter Ricketwil, Unterer Radhof und Vorder Rumstal der Weilerzone zugewiesen. Zu den Zuteilungen gibt es keine Bemerkungen.

Die Übergangsbestimmungen sehen eine Frist zur Umsetzung der Weilerzonen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) von fünf Jahren vor. Die Stadt Winterthur ist in Vorbereitung einer BZO Revision. Es ist zurzeit noch unklar, ob es eine grosse Revision oder mehrere kleine Revisionspakete geben wird. Es ist davon auszugehen, dass für die Anpassung der «Vorschriften für die Erhaltungszonen» in der BZO eine vertiefte Prüfung erforderlich wird. Die Thematik der Weilerzonen ist Bestandteil dieser ganzheitlichen Prüfung und kann nicht isoliert betrachtet werden. Daher scheint die Frist von fünf Jahren sehr knapp. In begründeten Fällen soll deshalb eine Verlängerung der Frist möglich sein.

Aufgrund der Kategorisierung der Kleinsiedlungen im kantonalen Richtplan müssen die Gemeinden die grundeigentümerverbindliche Zuteilung im Zonenplan vornehmen und Vorschriften in der

Bau- und Zonenordnung erlassen. Je nach Fall (z.B. «Auszonung») stellt sich die Frage der Enteignung. Dazu wäre eine konsolidierte Auslegeordnung durch den Kanton wünschenswert (u.a. Abhandlung der verschiedenen Fälle), damit den Gemeinden eine Grundlage für die Umsetzung zur Verfügung steht und nicht einzeln erarbeitet werden muss. Betreffend Mehrwertausgleichsgesetz ist zu klären, ob eine erstmalige gesetzeskonforme Einzonung zu einer Zahlung eines Mehrwertausgleichs führen kann. Es wird daher beantragt, den Gemeinden Grundlagen für die Abschätzung von Enteignungsfragen bereitzustellen. Es soll den Gemeinden dargelegt werden, in welchen Fällen der kantonale Mehrwertausgleich zum Tragen kommt. Der Antrag der Stadt deckt sich mit der Stossrichtung der RWU.

4. PBG-Revision «Fruchtfolgeflächen (FFF)»

4.1 Ausgangslage

Seit Februar 2011 gilt die kantonale Praxis, dass Fruchtfolgeflächen (FFF) bei deren Beanspruchung zu kompensieren sind. Die im Sachplan FFF und im kantonalen Richtplan verankerte Kompensationspflicht ist behördenverbindlich. Da die Beanspruchung von FFF auch Folge privater Vorhaben sein kann, ist für die grundeigentümergebundene Kompensationspflicht Privater eine hinreichende gesetzliche Grundlage zu schaffen. Dabei soll die Kompensationspflicht neu auch für landwirtschaftliche, zonenkonforme Bauten gelten. Die Vorlage sieht eine entsprechende Änderung des PBG vor. Dabei soll der Verbrauch von FFF sowohl im Falle von Planungen (z.B. Einzonungen, Gestaltungspläne) als auch bei baulicher Nutzung kompensiert werden müssen. Diese Kompensation kann durch Aufwertung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung einer geeigneten Fläche mittels baulicher Massnahmen oder durch Auszonung von Böden mit gleichwertiger FFF-Qualität geleistet werden.

4.2 Stellungnahme

Die neu vorgesehenen Vorschriften im PBG bilden mehrheitlich die Handhabung gemäss kantonaalem Richtplan rechtlich ab. Die Einführung einer eigentümergebundenen Grundlage zur Kompensationspflicht von FFF wird begrüsst. Diese schafft Klarheit für Grundeigentümerschaften und Gemeinden. Bezüglich des Zeitraums der Kompensation, des Schwellenwertes für eine Kompensationspflicht von 5'000 m² und der Möglichkeit einer Kompensation durch den Erwerb von «FFF-Zertifikaten» sollten geringfügige Anpassungen resp. Präzisierungen vorgenommen werden.

5. PBG-Revision «Kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren»

5.1 Ausgangslage

Der Kantonsrat hat die Motion KR-Nr. 182/2021 (Verkürzte Fristen im Baubewilligungsverfahren) überwiesen. Sie fordert eine Verkürzung der Behandlungsfristen im Baubewilligungsverfahren. Verkürzt werden sollen die Fristen für die Vorprüfung von Baugesuchen von heute drei auf neu

zwei Wochen (§ 313 Abs. 1 PBG) und für den baurechtlichen Entscheid von heute vier auf neu höchstens drei Monate seit der Vorprüfung (§ 319 Abs. 1 PBG). Ausserdem hat der Kantonsrat die Motion KR-Nr. 181/2021 (Zonenkonforme Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren) überwiesen. Diese verlangt die Schaffung der rechtlichen Grundlagen, um zonenkonforme Nutzungsänderungen von Gebäuden im Anzeigeverfahren bewilligen zu können

5.2 Stellungnahme

Der Verkürzung der Vorprüfungsfrist von heute drei auf neu zwei Wochen kann für nicht koordinierungspflichtige Vorhaben zugestimmt werden. Die Verkürzung der Beurteilungsfrist von heute vier auf neu drei Monate wird abgelehnt, da ohne substanzielle Anpassung von PBG und BVV, d.h. eine Entschlackung der zunehmenden Regelungsdichte (im Gegenteil ist sogar eine Zunahme der Fall), keine Verfahrensbeschleunigung zu erwarten ist. Die Ausweitung des Anzeigeverfahrens auf zonenkonforme Nutzungsänderungen wird begrüsst.

6. Externe und interne Kommunikation

Die Stellungnahmen zu allen vier Vorlagen wurden stadintern mit den zuständigen Ämtern bzw. Abteilungen abgestimmt (v.a. Amt für Baubewilligungen, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Verkehr, Stadtgrün). Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

7. Veröffentlichung

Der Stadtratsbeschluss und die Beilagen werden veröffentlicht, wenn der Kanton den Vernehmlassungsbericht veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Stellungnahme zur öffentlichen Auflage «Kantonaler Richtplan, Teilrevision 2022»
2. Stellungnahme zur Vernehmlassung PBG-Revision «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone (Weiler)»
3. Stellungnahme zur Vernehmlassung PBG-Revision «Fruchtfolgefleichen (FFF)»
4. Stellungnahme zur Vernehmlassung PBG-Revision «Kürzere Fristen im Baubewilligungsverfahren»