Protokollauszug vom 08.07.2026

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:
Städtebaulicher Vertrag betreffend Ausgleich des planungsbedingten Vorteils im Zusammenhang mit der Anpassung des privaten Gestaltungsplan «oberer Deutweg» mitsamt Umzonung auf den Parzellen Kat. Nr. MA1779, MA856, MA1699, MA1813 zwischen Heinrich Schellenberg, Ischlagweg 9, 5512 Wohlenschwil und der Stadt Winterthur
IDG-Status: öffentlich
Beschluss-Nr.: 2026/908

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der städtebauliche Vertrag gemäss Beilage 1 wird genehmigt.

2. Die Vorsteherin des Departements Bau und Mobilität wird beauftragt und ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen.

3. Mitteilung an: Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Rechtsdienst DBM.

Vor dem Stadtrat
Der Stadtschreiber:

Unterschrieben

Marcel Wendelspiess, 09.07.2026 17:35
Stellvertretender Stadtschreiber

A. Simon

Begründung:

1. Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark

Am 21. Februar 2024 hat der Stadtrat dem Stadtparlament folgende Anträge gestellt (Parl.-Nr. 2024.14):

– Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark»
– Zustimmung zur Aufhebung des bisherigen privaten Gestaltungsplan «Oberer Deutweg, Nord-Ost»
– Zustimmung zur Zonenplanänderung «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark»
– Zustimmung zur Ergänzung der Bau- und Zonenordnung mit den speziellen Vorschriften für den «Oberen Deutweg»

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags vom 5. Oktober 2023 wurde dem Antrag an das Stadtparlament beigelegt (Beilage 12).

Am 3. Juni 2024 hat das Stadtparlament mit 55:0 Stimmen dem privaten Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» mit nachfolgender Ergänzung (unterstrichen) in Art. 11 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften zugestimmt: «Massgebend für die Ermittlung der Autoabstellplätze ist die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Winterthur, wobei in der Unterniveaugarage maximal 210 Autoabstellplätze erstellt werden dürfen und oberirdisch maximal 15 Autoabstellplätze. <u>Für Motorräder ist mindestens ein Zehntel der für die Autoabstellplätze erforderlichen Parkplätze zu erstellen.</u> Mit einem Mobilitätskonzept sind projektbezogene Massnahmen zur Senkung des Parkplatzbedarfs nachzuweisen, beispielsweise durch Anreize zur Nutzung anderer Verkehrsmittel oder Doppelnutzung geeigneter Parkplätze. Zudem hat das Mobilitätskonzept spätere Massnahmen und Verantwortlichkeiten festzulegen, falls die angestrebten Ziele mangelhaft erreicht werden.»

Den restlichen Anträgen hat das Stadtparlament ohne Ergänzungen zugestimmt.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung vom 4. April 2025, Nr. 0240/24, den Gestaltungsplan und mit Verfügung vom 4. April 2025, Nr. 0241/24, die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung genehmigt. Am 5. Mai 2025 wurden die Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der Genehmigung der Baudirektion amtlich publiziert. Während der Auflage wurde ein Rekurs eingereicht, der im Mai 2026 zurückgezogen wurde.

Gemäss Ziffer 5 des Antrags an das Stadtparlament treten die Zonenplanänderung, die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung sowie der private Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» nach unbenutztem Ablauf der Rekursfrist respektive der rechtskräftigen Erledigung allfälliger Rekurse am Tag nach der erneuten Publikation in Kraft. Die Publikation der Inkraftsetzung wird durch das Amt für Städtebau vorbereitet.

2. Städtebaulicher Vertrag

2.1 Bestimmung Mehrwert

Gemäss § 19 des kantonalen Gesetzes über den Mehrwertausgleich (MAG) vom 28. Oktober 2019 regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung. Der aus der Änderung der Zonierung sowie aus dem Gestaltungsplan resultierende Mehrwert wurde nach der DCF Methode[1] vom Büro Fahrländer Partner AG errechnet. Die Nutzungskombination von wenig gewinnbringenden Unterkünften und defizitären Sportnutzungen mit den gewinnbringenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen führt zu einem beinahe ertragsneutralen Resultat. Weder auf privater Seite noch auf städtischer Seite ist mit den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten ein planungsbedingter Vorteil im Sinne des MAG verbunden.

2.2 Eckwerte

Festgelegt für die Verneinung eine Planungsvorteils nach Ziffer 1 des Vertrags ist eine angebotene Geschossfläche von maximal 3'700 m^2 Hauptnutzfläche (nach SIA-Norm 416) für Übernachtungsmöglichkeiten für Sportlerinnen und Sportler sowie Schülerinnen und Schüler mitsamt Gemeinschaftsbereichen auf dem Areal des Eigentümers. Die maximale Grösse der Zimmer (Micro-Living) betragen 40 m^2 pro Einheit.

2.3 Abweichung von den Eckwerten

Wird von den Eckwerten abgewichen, ist eine neue Mehrwertermittlung vorzunehmen.

2.4 Schlussbestimmungen

Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Stadtrat.
Der Vertrag wird vierfach ausgefertigt und unterzeichnet (2x Eigentümer, 2 x Amt für Städtebau).

3. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

---

[1] Mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) wird der künftige Ertragswert des Unternehmens auf der Basis des Free Cashflow nach Steuern abgeschätzt.

Beilagen:

1. Städtebaulicher Vertrag
2. Privater Gestaltungsplan Oberer Deutweg
3. Begleitschreiben Fisch Partner GmbH