



Protokollauszug vom

09.04.2025

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Umzonung Areal Schweikhof: Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Planauflage (Einwendungsverfahren) nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.24.18-5

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Umzonung gemäss den beiliegenden Genehmigungsdokumenten sowie der beiliegende Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, wird beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Planauflageverfahren (Einwendungsverfahren) durchzuführen und die Vorprüfung beim Kanton einzuholen.
3. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
4. Dieser Beschluss wird mit der Publikation des Planauflageverfahrens veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.
5. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau und Mobilität, Rechtsdienst, Amt für Städtebau, Amt für Baubewilligungen, Tiefbauamt, Geomatik- und Vermessungsamt; Departement Sicherheit und Umwelt, Umwelt- und Gesundheitsschutz; Departement Schule und Sport, Schulamt, Sportamt; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Stadtwerk.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Das von Umzonung betroffene Areal Schweikhof, Grundstück Kat.-Nr. WU6971, steht im Eigentum der Stadt Winterthur und wird – obwohl in der Landwirtschaftszone gelegen – seit Jahrzehnten faktisch als Erholungsgebiet genutzt, einerseits durch die Pistolensektion und die Sportschützen (Kleinkaliber) des Schützenvereins Wülflingen und andererseits durch den Verein Ponyhof Germann mit seinem Reitbetrieb. Das Grundstück wird den Betreiber:innen der Sportanlagen verpachtet.

2. Motionsauftrag Parlament

Die Parlamentarische Initiative vom 23. Januar 2023 und Parlamentarische Motion vom 05. Januar 2024 (Parl-Nr. 2024.1) betreffend Änderung der Richt- und Nutzungsplanung für die Parzelle WU6971 sieht im Zonenplan die Festsetzung einer Erholungszone anstelle der kantonalen Landwirtschaftszone vor. Am 16. September 2024 wurde der Stadtrat mit parlamentarischem Beschluss mit ergänztem Motionstext beauftragt, für die Parzelle WU6971 umgehend die Festsetzung eines Erholungsgebiets (kommunaler Richtplan: neue Festlegung 10908 Schweikhof, Reit- und Schiesssport, Kleintierhaltung und Familiengärten) und eine Erholungszone E2 zu beantragen. Diese Umzonung ist Gegenstand der vorliegenden Planungsvorlage.

Die für die Umzonung ebenfalls notwendige Änderung des kommunalen Richtplans wird vom Stadtparlament im laufenden Festsetzungsverfahren der Gesamtrevision des kommunalen Richtplans vorgenommen. Dieses Vorgehen wurde mit den zuständigen parlamentarischen Kommissionen, der Spezialkommission Richtplan, am 7. Januar 2025 und der Stadtbaukommission, am 17. Februar 2025, abgesprochen. Im Festsetzungsantrag des Stadtrats zur Gesamtrevision des Richtplans vom August 2024 ist dieser Änderungsantrag noch nicht enthalten, da der Revisionsauftrag des Parlamentes erst nachträglich erfolgt ist.

3. Ziel der Umzonung

Mit der Ausscheidung einer Erholungszone E2 wird die planungsrechtliche Grundlage insbesondere für den Weiterbestand des Pferdesportbetriebs geschaffen. Im Gegensatz zur bestehenden Schiessanlage ist der Pferdesportbetrieb nicht negativ standortgebunden und braucht für den Wiederaufbau der Stallungen nach dem Brand sowie für die Bewilligungsfähigkeit der bestehenden Dressuranlage eine genügende planungsrechtliche Grundlage. Gemäss § 62 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind in einer Erholungszone nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig.

Mit der Umschreibung als Erholungsgebiet für «Reit- und Schiesssport, Kleintierhaltung und Familiengärten» im kommunalen Richtplan wird für das Areal Schweikhof der Weiterbestand der heutigen Schiesssportanlage sowie der Pferdesportanlage mit Stallungen und Dressuranlage begründet. Und es wird die Möglichkeit geschaffen, die Parzelle auch für die Kleintierhaltung und für Familiengärten zu nutzen, falls der Reitsportbetrieb einmal nicht mehr weitergeführt werden sollte. Entsprechend sind nach Art. 62 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur lediglich die für die Gewährleistung der richtplankonformen Nutzung der Freiflächen erforderlichen Infrastrukturbauten und -anlagen zulässig.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

Das betroffene Grundstück liegt im Landwirtschaftsgebiet gemäss kantonalem Richtplan und wird von der Festlegung Landschaftsförderungsgebiet Nr. 18, Rumstal-Chomberg-Leisental-Kyburg überlagert. Zu Gunsten des Landschaftsbilds sollen in diesem Gebiet Zerschneidungen vermieden und unverbaute Räume erhalten werden (vgl. kantonaler Richtplan, Richtplantext, Pte. 3.2.2 und 3.8.2). Der regionale Richtplan macht keine speziellen Vorgaben zu dem Gebiet. Das betroffene Grundstück weist keine Fruchtfolgeflächen (hochwertige Ackerflächen) auf.

Das Landwirtschaftsgebiet kann für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen durch Festlegungen in überkommunalen Richtplänen oder durch die Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung «durchstossen» werden. Gemäss kantonalem Richtplan werden hohe Anforderungen an die Interessensabwägung gestellt und es ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können.

Ursprünglich kam der Stadtrat zum Schluss, dass die raumplanerischen und politischen Interessen am nicht bebauten Landwirtschaftsgebiet gegenüber dem privaten Interesse an einem mit Infrastruktur genutzten Erholungsgebiet überwiegen. Entgegen dieser Einschätzung wurde in der kantonalen Vorprüfung zur Umzonung und Richtplanänderung das öffentliche Interesse für eine «Durchstossung» der Landwirtschaftszone mit einer Erholungszone mit dem Ziel, die bisherige Nutzung dauerhaft zu sichern, als hinreichend beurteilt (vgl. Abschnitt 6). Der bestehende Pferdesportbetrieb und die bestehende Schiessanlage befinden sich angrenzend an die bestehende Bauzone und das Siedlungsgebiet und es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Der Siedlungszusammenhang ist somit gegeben. Insgesamt zeigt sich, dass das geplante Erholungsgebiet keine übergeordneten Interessen tangiert. Die Lage am Siedlungsrand ist für den Betrieb dieser Anlagen zweckmässig. Eine vertiefte Standortevaluation der Stadt hat ergeben, dass es auf städtischen Parzellen in Winterthur keine Standortalternativen für den Reitbetrieb gibt. Das Areal

Schweikhof ist die einzige mögliche Option für die Weiterführung dieses Reitbetriebs auf Stadtgebiet Winterthur.

Mit der Festlegung im kommunalen Richtplan wird gemäss §62 Abs. 2 PBG die Grundlage geschaffen, um eine Erholungszone auszuscheiden, in der nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig sind. Dementsprechend sind in der beantragten Erholungszone nur die Bauten für eine Schiesssportanlage, für eine Pferdesportanlage mit Stallungen und Dressuranlage oder Kleinbauten für die Kleintierhaltung und Familiengärten zulässig. Es handelt sich um die bestehende Schiessanlage sowie den Wiederaufbau der Stallungen nach Brandfall sowie die Bewilligungsfähigkeit der bestehenden Dressuranlage. Zusätzlich werden im Sinne einer Langfristperspektive auch die Kleintierhaltung und Familiengärten ermöglicht.

5. Mehrwertausgleich

Am 1. Januar 2021 sind das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Verordnung (MAV) in Kraft getreten und der Kanton erhebt auf gewissen Planungsvorteilen eine Mehrwertabgabe. Die Abgabebetragbestände ergeben sich aus § 2 MAG. Ferner wird bei der Umzonung einer Nichtbauzone in eine Freihalte- oder Erholungszone eine kantonale Abgabe erhoben, wenn das von der Umzonung betroffene Grundstück im Privateigentum steht und weitere Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. Kreisschreiben der Baudirektion zur Aufhebung des Umzonungsverbots vom 21. Dezember 2020).

Im vorliegenden Fall wird das betroffene Grundstück von der Landwirtschaftszone in eine Erholungszone E2 eingezont. Da es sich um ein Grundstück im Eigentum der Stadt Winterthur handelt, ist keine Mehrwertabgabe zu leisten.

6. Kantonale Vorprüfung

Vorgängig zur überreichten Motion hat das Stadtparlament im Rahmen einer parlamentarischen Initiative bereits ein Planungsdossier für die Richtplanänderung und die Umzonung ausarbeiten lassen. Und es hat diese Änderungsanträge vom Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich vorprüfen lassen.

In seinen beiden Stellungnahmen vom 1. November 2023 zur Richtplanänderung und zur Umzonung kommt das ARE zum Schluss, dass die Vorlagen grundsätzlich genehmigungsfähig seien. Das öffentliche Interesse an einer Durchstossung der Landwirtschaftsgebietes am Siedlungsrand für die Sicherstellung der bestehenden Nutzungen sei plausibel begründet.

Das ARE weist jedoch auf den Widerspruch zum bisherigen Entwurf des gesamtüberarbeiteten kommunalen Richtplans der Stadt Winterthur in. Dort ist das Gebiet der Freiraumkategorie «Biodiversität verbessern/Vorrangfunktion Natur» zugeordnet. Der Widerspruch wird im Rahmen der laufenden Richtplangesamtrevision vom Parlament korrigiert, indem die betreffende Parzelle der Kategorie ‚Erholungsgebiet 2‘ zugewiesen und das umliegende Gebiet aus der Freiraumkategorie «Biodiversität verbessern/Vorrangfunktion Natur» herausgenommen wird.

In der Vorprüfung wurde zudem verlangt, dass die Standortevaluation für die Reitsportbetrieb in Bezug auf weitere Erholungszonen im Siedlungsgebiet im Planungsbericht deutlicher aufzuzeigen ist. Das Amt für Städtebau hat in Zusammenarbeit mit den Immobilien eine vertiefte Standortevaluation durchgeführt. Diese hat ergeben, dass es auf städtischen Parzellen in Winterthur keine Standortalternativen für den Reitbetrieb gibt. Das Areal Schweikhof ist die einzige mögliche Option für die Weiterführung dieses Reitbetriebs auf Stadtgebiet Winterthur.

7. Externe und interne Kommunikation

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

8. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird mit der Publikation des Planauflageverfahrens veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Beilagen:

1. Medienmitteilung
2. Umzonung Schweikhof, Genehmigungsdokument, Entwurf öffentliche Auflage
3. Richtplananpassung und Umzonung Schweikhof, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Entwurf öffentliche Auflage