

Medienmitteilung

Departement Bau

25. April 2019

Teilrevision von BZO, Zonenplan und Richtplan

Die Stadt Winterthur führt eine kleine Teilrevision von Bau- und Zonenordnung (BZO), Zonenplan und kommunalem Richtplan durch. Unter anderem werden Dachbegrünungen verbindlicher geregelt, die Altstadtpassagen werden grundeigentümerverbindlich gesichert, und mit der Umzonung der städtischen Villa Frohberg wird die Umnutzung in ein Wohnhaus ermöglicht.

Seit der letzten Teilrevision im Jahr 2014 sind in der Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Winterthur verschiedene Änderungsbegehren aufgekommen, die jetzt in einem Revisionspaket behandelt werden. Die Teilrevision enthält verschiedene Änderungen der Bau- und Zonenordnung, des Zonenplans und des kommunalen Richtplans im Bereich Siedlung und Landschaft.

Neben diversen untergeordneten Korrekturen und Plannachführungen sind insbesondere die folgenden Inhalte der Revision von Bedeutung.

- Die Mindestwohnanteile für die Teilareale zwischen Kesselhaus und Halle 53 im Sulzerareal werden zugunsten von mehr Spielraum für Gewerbe- und Büronutzungen aufgehoben.
- Die Vorschrift zur Flachdachbegrünung wird präzisiert mit dem Ziel, die Biodiversität, den Regenwasserrückhalt und das Stadtklima zu verbessern.
- Die bestehenden Altstadtpassagen, die bisher nur im kommunalen Richtplan aufgeführt waren, werden im Ergänzungsplan für die Kernzone Altstadt grundeigentümerverbindlich gesichert. Zusätzlich wird in der BZO vorgeschrieben, dass die Passagen freizuhalten sind und dass nur bei wichtigen Gründen zeitliche Einschränkungen bewilligt werden können.
- Für Gebiete mit Arealüberbauungen und Terrassenüberbauungen sowie in Gebieten basierend auf Gestaltungsplänen mit erhöhten Ausnutzungen gelten strengere Energievorschriften. Die entsprechende Dienstanweisung des Stadtrates wird in die BZO überführt.
- Die Sportanlagen und das Flugfeld Hegmatten werden auf Weisung des Kantons von der Freihaltezone in die Erholungszone umgezont und mit einem Hinweissbereich zum Flugfeld versehen.
- Im schutzwürdigen Ortsbild Stadel erfolgt auf Antrag von Grundeigentümern ein flächengleicher Abtausch von Landwirtschafts- und Kernzone. Damit wird die Umnutzung eines Ökonomiegebäudes für Wohnzwecke ermöglicht.
- Die städtische Villa Frohberg wird von der Zone für öffentliche Bauten in die zweistöckige Wohnzone umgezont. Eine Umnutzung für Wohnen wird angestrebt, weil mit dem Auszug von Militär und Kindergarten keine öffentliche Nutzung mehr für das Haus besteht.
- Der Mattenbach wird im Abschnitt Büelhofweg saniert und renaturiert. Die bisherige kommunale Gewässerabstandslinie wird aufgehoben zugunsten des neuen Gewässerraums, der die öffentlichen Schutzinteressen sichert.

Gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben müssen die Kantone spätestens bis Ende Mai 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) in Kraft setzen. Da die Verhandlungen zum MAG im Zürcher Kantonsrat noch andauern, gilt ab Ende Mai ein Einzonungsmoratorium bis zum Inkrafttreten des MAG. Der Kanton Zürich darf so lange keine neue Einzonungen genehmigen. Vom Moratorium sind in der vorliegenden Teilrevision die Einzonung des Flugfelds und der Sportanlagen Hegmatten sowie der flächengleiche Abtausch von Landwirtschaftsland und Kernzone in Stadel betroffen. Da es für das Revisionsverfahren bis zur Genehmigung durch den Kanton voraussichtlich eineinhalb Jahre dauern wird, ist es gut möglich, dass bis dahin das MAG in Kraft getreten ist und das Moratorium aufgehoben wird. Andernfalls müssten die beiden betroffenen Anträge von der Genehmigung ausgenommen werden.

Die letzte Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung war im Jahr 2000 erfolgt. Seither hat sich die Stadt stark weiterentwickelt. Daher wird mittelfristig eine grundlegende Revision angestrebt. Mit dem Projekt «Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040» werden seitens Stadt bis Ende 2019 Leitideen für die langfristige räumliche Gestaltung der Stadt erarbeitet. Die Resultate des Projekts «Winterthur 2040» sollen dann als Entscheidungsgrundlage für eine grössere Revision der Richt- und Nutzungsplanung dienen.

Die Planungsunterlagen zur laufenden Teilrevision 2019 der Richt- und Nutzungsplanung werden morgen während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Bis am 25. Juni 2019 können beim Amt für Städtebau Einwendungen eingereicht werden.

Sämtliche Unterlagen für die öffentliche Auflage sind [hier](#) einsehbar.

Für Rückfragen:

- *Stadträtin Christa Meier, Vorsteherin Departement Bau, 052 267 54 12 (heute von 13.30 bis 14.30 Uhr)*