

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Änderung der Richt- und Nutzungsplanung, Teilrevision 2019:  
Aufhebung Mindestwohnanteile Sulzerareal Stadtmitte, Änderung Vorschrift für Flachdachbegrünung, Sicherung Altstadtpassagen, Energievorschriften für Gebiete mit erhöhter Ausnutzung, Einzonung Sportplatz Hegmatten, Zonenabtausch Stadel, Einzonung Villa Froberg, Umzonung Maienriedweg, Aufhebung Gewässerabstandslinie Mattenbach, Eintrag Aussichtspunkt Alt Wülflingen, div. Korrekturen und Nachführungen

---

### Antrag:

1. Die Bau- und Zonenordnung (BZO, Verordnungsteil) wird wie folgt geändert:

1.1 Die Grundstücknummern in der Zweckumschreibung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Art. 2a BZO werden gemäss dem neuen Nummerierungssystem aktualisiert.

1.2 In den Speziellen Vorschriften für das Sulzerareal Stadtmitte werden in Art. 53 BZO «Grundmasse und Nutzungsvorschriften» in Absatz 1 lit. b) die Mindestwohnanteile für die Bereiche 1 - 3 gestrichen.

1.3 Art. 74a BZO wird mit folgendem Wortlaut ergänzt (kursiv):  
«Flachdachbegrünung: *Die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen entbinden grundsätzlich nicht von dieser Pflicht.*»

1.4 Nach Art. 76 wird neu Art. 76a eingefügt (kursiv):  
«*Erhöhte energetische Anforderungen bei Ausnutzungsbonus:*  
*<sup>1</sup>Folgende Bauvorhaben haben mindestens dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040, dem Miner-  
gie P-Standard oder einem mit diesem vergleichbaren Standard zu entsprechen:*  
*a. Gebäude in Gebieten mit Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen (T), für die Erleichterungen gemäss Art. 58 Abs. 3 oder 4 BZO gewährt werden.*  
*b. Arealüberbauungen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten wird (Art. 64 Abs. 4 BZO). Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.*  
*c. Gebäude im Perimeter von Gestaltungsplänen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse oder die Grundmasse der Zentrumszonen überschritten werden.*  
*<sup>2</sup>Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Vorschriften und Standards gemäss Abs. 1 die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.*»

1.5 Unter Quartiererhaltungszonen wird Art. 39 wie folgt geändert (kursiv und durchstrichen):

<sup>1</sup>Es gelten folgende Grundmasse:

a. Geschoszahl:

1. Vollgeschosse: ~~QEZ2: 2 3 (In dem im Zonenplan besonders gekennzeichneten Gebieten: 2 Vollgeschosse)~~  
1a. Vollgeschosse QEZ3: 3

1.6 Art. 13 BZO wird mit folgendem Absatz ergänzt (kursiv): «2. Bauweise: <sup>6</sup>*Die Altstadtpassagen sind freizuhalten. Aus wichtigen Gründen sind zeitliche Einschränkungen möglich.*»

1.7 Unter Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen wird im Art. 41 der Ergänzungsplan Schooren in der Auflistung gestrichen.

2. Im Zonenplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

2.1 Die bestehenden Altstadtpassagen im kommunalen Richtplan Kap. 314 b) werden in den Ergänzungsplan Kernzone Altstadt übernommen.

2.2 Der Perimeteereintrag zum aufgehobenen Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften Schooren wird gelöscht.

2.3 Der Sportplatz Hegmatten auf der städtischen Parzelle OB14999 (künftig OB17261) wird von der Freihaltezone F in die Erholungszone E2 eingezont.

2.4 Das Flugfeld auf der städtischen Parzelle OB14999 (künftig OB17261) wird mit einem Hinweisbereich zum Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL) versehen.

2.5 In Stadel erfolgt ein flächengleicher Abtausch zwischen der Landwirtschaftszone LW und der Kernzone KIII auf den Parzellen OB17229/17230.

2.6 Der Teil der städtischen Villa Frohberg auf der Parzelle ST8694 wird von der Zone für öffentliche Bauten öB in die zweistöckige Wohnzone W2/1.2 umgezont.

2.7 Am Maienriedweg 1b wird ein Teil der Parzelle WU6637 von der W2/2.0 in die W2G umgezont.

2.8 Am Mattenbach wird die kommunale Gewässerabstandslinie im Abschnitt Büelhofweg aufgehoben.

2.9 An der Schlosstalstrasse 95 wird die gerodete Waldfläche in die Freihaltezone F umgezont.

2.10 An der Stegackerstrasse 6 wird die Waldfläche und die Waldabstandslinie an die neue Waldgrenze angepasst.

2.11 Der Aussichtspunkt Burgruine Alt Wülflingen wird neu im Zonenplan und im Richtplantext festgesetzt.

2.12 Es werden verschiedene untergeordnete Korrekturen der Zonengrenze vorgenommen an der Lärchenstrasse 9 (Parzelle ST9668), Tösstalstrasse 159 (Parzelle MA32), Neumühlestrasse 38 und 42 (Parzelle TO5031), Schaffhauserstrasse 70 (Parzelle VE4853) und Rychenbergstrasse 376 (Parzelle OB7718).

3. Folgende Einträge im kommunalen Richtplan werden geändert:

3.1 Im Richtplantext Kapitel 101 «Schutzwürdiges Ortsbild» wird der folgende nicht mehr gültige Satz gestrichen (kursiv und durchstrichen): «~~Mit Ausnahme der Wespimühle entsprechen alle Festlegungen dem gültigen Zonenplan~~»

3.2 Entsprechend zur Anpassung der Kernzone Stadel im Zonenplan, Antrag 2.5, wird der Perimeter des schützwürdigen Ortsbildes Stadel im Siedlungs- und Landschaftsplan angepasst.

3.3 Die Kernzone «Stocken» an der Stockenerstrasse Seen wird gemäss dem gültigen Ergänzungsplan als schützwürdiges Ortsbild im Siedlungs- und Landschaftsplan aufgenommen und im Richtplantext ergänzt (kursiv):

«101 Schützwürdiges Ortsbild

(...)

Festlegungen

(...)

10121 Stocken».

3.4 Das Siedlungsgebiet Fridli, Iberg, wird im Siedlungs- und Landschaftsplan entsprechend der im Jahr 2015 erfolgten Einzonung angepasst.

4. Der Stadtrat wird eingeladen, die kantonale Genehmigung einzuholen sowie den Genehmigungsentscheid mit den Festsetzungsbeschlüssen des Grossen Gemeinderates während der Rekursfrist aufzulegen. Der Stadtrat bestimmt gestützt auf Art. 77 BZO den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

## **Weisung:**

### **1. Wichtigste Inhalte der Teilrevision 2019**

Die letzte grössere Teilrevision der Nutzungsplanung wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung enthält die seither neu eingegangenen und vom Amt für Städtebau gesammelten Änderungsbegehren und notwendigen Korrekturen. Von inhaltlicher Relevanz sind dabei vor allem die folgenden Änderungen:

- Die Mindestwohnanteile für die Teilbereiche 1-3 im Sulzerareal Stadtmitte, Art. 53, werden aufgehoben, zugunsten von mehr Spielraum für Gewerbe- und Büronutzungen.
- Die Vorschrift zur Flachdachbegrünung Art. 74 a 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 grundeigentümergebunden gesichert. Der neue Art. 13 Abs. 6 schreibt vor, dass sie freizuhalten sind und nur aus wichtigen Gründen zeitliche Einschränkungen bewilligt werden können.
- Für Gebiete mit Arealüberbauungen, Terrassenüberbauungen und in Gestaltungsplänen mit erhöhten Ausnutzungen gelten strengere Energievorschriften (mindestens Minergie P, SIA Effizienzpfad 2040 oder vergleichbare Standards). Die entsprechende Dienstanweisung des Stadtrates gemäss SR.14.118-2 vom 26.2.2014 wird in den neuen Art. 76a überführt. Sobald Art. 76a rechtskräftig festgesetzt ist, wird das Baupolizeiamt dem Stadtrat eine Revision der Dienstanweisung mit den verbleibenden Bestimmungen zum Verkauf von städtischen Grundstücken oder Abgabe im Baurecht beantragen.
- Der Sportplatz Hegmatten wird auf Weisung des Kantons von der Freihaltezone in die Erholungszone eingezont.
- Das in der Freihaltezone verbleibende Flugfeld Hegmatten wird mit einem Hinweisbereich gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) versehen. Innerhalb des Flugplatzperimeters haben Flugplatzanlagen Priorität.
- Im schützwürdigen Ortsbild Stadel erfolgt auf Antrag der Eigentümerschaft ein flächengleicher Abtausch von 311 m<sup>2</sup> von der Landwirtschafts- und der Kernzone. Mit der neuen Zonengrenze erhält das ehemalige landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude eine

zweckmässiger Lage in der Kernzone mit einem massvollen Abstand zur Landwirtschaftszone.

- Der Teil der städtischen Villa Froberg wird von der Zone für öffentliche Bauten in die zweigeschossige Wohnzone umgezont. Die Umnutzung für Wohnen wird angestrebt, weil mit dem Auszug von Militär und Kindergarten keine öffentliche Nutzung mehr für das Haus in Sicht ist.
- Auf Antrag der Eigentümerschaft wird eine Restfläche ihrer Parzelle am Maienriedweg von der W2/2.0 in die W2G umgezont, wo der Hauptteil des Grundstücks liegt. Die Restfläche wäre sonst nicht überbaubar.
- Der Mattenbach wird im Abschnitt Büelhofweg saniert und renaturiert. Die bisherige kommunale Gewässerabstandslinie wird aufgehoben zugunsten des neuen Gewässerraums, der die öffentlichen Schutzinteressen sichert (vgl. auch Projektgenehmigung Renaturierung SR.19.5-1 vom 9.1.2019).
- Der Aussichtspunkt der Burgruine Alt Wülflingen wird neu wie alle übrigen regionalen Aussichtspunkte im kommunalen Richtplanteil und im Zonenplan festgesetzt.

## **2. Korrekturen und Nachführungen**

Bei den übrigen Anpassungen handelt es sich um untergeordnete Korrekturen und Nachführungen im Zonenplan, im kommunalen Richtplanteil sowie im Siedlungs- und Landschaftsplan. Die entsprechenden Detailpläne und -begründungen sind in den Kapiteln 4-5 des erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV enthalten.

## **3. Erläuterungen im beiliegenden Bericht nach Art. 47 RPV**

Die beantragten Änderungen der Bau- und Zonenordnung, des Zonenplans und des kommunalen Richtplans sind im beiliegenden erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV im Detail aufgeführt und begründet. Darin wird auch ausgeführt, wie die Anträge aus der kantonalen Vorprüfung und aus der öffentlichen Auflage berücksichtigt worden sind.

Die im Bericht Seite 16 ebenfalls aufgeführte Änderung des Waldgrenzenplans an der Schlossackerstrasse liegt in der direkten Festsetzungskompetenz des kantonalen Amtes für Landschaft und Naturschutz und ist deshalb nicht Bestandteil des Antrags an den Grossen Gemeinderat.

## **4. Ausblick auf nächste grössere Revision der Richt- und Nutzungsplanung**

Seit der letzten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 2000 hat sich die Stadt stark weiterentwickelt. Daher wird mittelfristig eine grundlegende Revision angestrebt. Mit dem Projekt «Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040» werden seitens Stadt bis Mitte 2020 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 Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen der Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung 2019:

- Erläuternder Bericht nach RPV 47
- Änderungen Bau- und Zonenordnung
- Änderungen Zonenplan
- Änderung Ergänzungsplan Kernzone Altstadt
- Änderung Ergänzungsplan Kernzone Stadel
- Änderung Lärmempfindlichkeitsstufen Veltheim, Schaffhauserstrasse
- Änderung Gewässerabstandslinie Büelhofweg
- Änderung Waldgrenzenplan Schlosstal (informativ, ist nicht Teil des GGR-Festsetzungsantrags)
- Änderung Waldabstandslinie Stegackerstrasse
- Änderungen Richtplantext
- Änderungen Richtplan Siedlung und Landschaft