

Medienmitteilung

Departement Bau

31. Januar 2020

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 griffiger geregelt, die Altstadtpassagen werden grundeigentümergebunden gesichert, und mit der Umzonung der städtischen Villa Froberg wird die Umnutzung in ein Wohnhaus ermöglicht. Nach dem Einwendungsverfahren und der kantonalen Vorprüfung beantragt der Stadtrat jetzt die Festsetzung der Teilrevision beim Grossen Gemeinderat.

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. Die wichtigsten Änderungen sind die Folgenden:

- 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 grundeigentümergebunden 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.
- 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 schutzwürdigen Ortsbild Stadel erfolgt auf Antrag von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein flächengleicher Abtausch von Landwirtschafts- und Kernzone. Mit der neuen Zonengrenze erhält ein ehemaliges landwirtschaftliches Wohn- und Ökonomiegebäude eine zweckmässigere Lage in der Kernzone mit einem massvollen Abstand zur Landwirtschaftszone.

- Die städtische Villa Froberg an der Heiligbergstrasse wird von der Zone für öffentliche Bauten in die zweigeschossige Wohnzone umgezont. Eine Umnutzung für Wohnen wird angestrebt, weil mit dem Auszug von Militär und Kindergarten keine öffentliche Nutzung mehr für das Haus besteht.
- Auf Antrag der Eigentümerschaft wird eine Restfläche ihrer Parzelle am Maienriedweg von der Wohnzone in die Wohn-Gewerbezone 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.
- Der Aussichtspunkt der Burgruine Alt Wülflingen wird neu, wie alle übrigen regionalen Aussichtspunkte, im kommunalen Richtplandtext und im Zonenplan festgesetzt.

Zur vorliegenden Teilrevision wurde im Frühjahr 2019 das öffentliche Mitwirkungsverfahren und die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Aufgrund einzelner Änderungsanträge seitens Kanton wurde das Revisionspaket leicht überarbeitet. Der Stadtrat beantragt nun beim Grossen Gemeinderat die Festsetzung des Revisionspakts.

Die letzte Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung erfolgte vor zwanzig Jahren. Mit dem Projekt «Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040» erarbeitet die Stadt bis Mitte 2020 ein Leitbild für die langfristige räumliche Entwicklung von Winterthur. Auf dessen Grundlage wird in den nächsten Jahren eine grundlegende Revision der Richt- und Nutzungsplanung erfolgen.

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)

Bau- und Zonenordnung

Mit der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird die zulässige Bau- und Nutzweise der Grundstücke je nach Zonenart im Zonenplan geregelt, soweit sie nicht durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt ist.

Zonenplan

Der Zonenplan gehört zur BZO. Er weist jedem Gebiet und jedem Grundstück eine Bauzonenart mit den entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften gemäss BZO zu. Ergänzend zum Zonenplan gibt es noch Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften) und Ergänzungspläne für örtlich speziell geregelte Bauvorschriften.

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan ist das behördenverbindliche Koordinationsinstrument für alle raumwirksamen Tätigkeiten. Er bildet die Grundlage für die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung (mit BZO, Zonenplan und Sondernutzungsplänen) sowie für die Verkehrsplanung und die Infrastrukturplanung (öffentliche Bauten und Anlagen, Versorgung/Entsorgung). Es gibt Richtpläne für die drei Planungsebenen Kanton, Region und Gemeinde. Die kommunale Richtplanung hat grundsätzlich die selbe Funktion wie die regionale und kantonale, allerdings auf einer detaillierteren Massstabsebene.