



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0240

Kontakt: Barbara Schultz, Fachleiterin Richt- und Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 49, www.zh.ch/are

1/5

## **Privater Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost / Erweiterung Sportpark» – Genehmigung**

Gemeinde **Stadt Winterthur**

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 18. Dezember 2023
  - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 18. Dezember 2023
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 18. Dezember 2023, rev. am 6. März 2025

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung der Planung

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost/Erweiterung Sportpark» soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Sportparks geschaffen werden. Der Gestaltungsplan löst den privaten Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost» aus dem Jahr 1999 ab. Er ist koordiniert mit einer Vorlage zur Umzonung des nördlichen Teils des Perimeters von der Gewerbezone in die Zentrumszone Z3, um die vorgesehene wohnähnliche Nutzung zu ermöglichen (KS ARE 24-0241).

Zustimmung

Das Stadtparlament Winterthur stimmte mit Beschluss vom 3. Juni 2024 dem privaten Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost/Erweiterung Sportpark» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 17. September 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Stadt beantragt die Genehmigung der Vorlage. Mit Protokollauszug vom 14. August 2024 bestätigt die Stadt Winterthur, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage

Im Zonenplan der Stadt Winterthur ist das betroffene Gebiet der Gewerbezone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Der westlich des Oberen Deutwegs gelegene Teil wird von der Gewerbezone in die Zentrumszone Z3 umgezont, um einer Sinnentleerung der Grundordnung durch den Gestaltungsplan, der wohnähnliche Nutzungen

zulässt, entgegenzuwirken. Auf dem betroffenen Areal ist der private Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost» aus dem Jahr 1999 festgelegt, der durch den neuen und erweiterten privaten Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost/Erweiterung Sportpark» ersetzt wird. Der Gestaltungsplan definiert die Baubereiche und setzt die aus den vorgelagerten Planungsschritten ermittelte städtebauliche Konzeption mit ihrer Höhenstaffelung um. Zudem werden die Nutzweise und Dichte der vorgesehenen Nutzungen geregelt. Weiterhin werden verschiedene Festlegungen zur Sicherung der Freiraumqualität und der Erschliessung gemacht. Umweltrechtliche Vorgaben und hitzemindernde Massnahmen ergänzen die Regelungen.

### **Ergebnis der Genehmigungsprüfung**

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 29. August 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen. Trotz der teilweisen Nichtumsetzung der folgenden Punkte, kann der private Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost/Erweiterung Sportpark» aus folgenden Gründen bzw. mit folgenden Auflagen und Bedingungen genehmigt werden:

- Störfallvorsorge Die kantonale Fachstelle Störfallvorsorge weist darauf hin, dass in den Baufeldern C und D im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens Massnahmen zur Störfallvorsorge zwingend sind. Diese werden im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan genauer beschrieben. Daher ist der Erläuterungsbericht im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren als Grundlage heranzuziehen.
- ISOS Im Zuge des Genehmigungsprozesses wurde die Stadt Winterthur darauf hingewiesen, dass die Ausführungen zum Thema ISOS – Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung – im Bericht nach Art. 47 RPV noch nicht ausreichend nachvollziehbar dargelegt sind. Die Stadt Winterthur hat daraufhin den Erläuterungsbericht mit Datum vom 6. März 2025 ergänzt. Die Ergänzung wurde der zuständigen parlamentarischen Kommission der Stadt Winterthur am 24. März 2025 zur Kenntnis gebracht.
- Hochwasserschutz In den Genehmigungsunterlagen werden die vom AWEL mitgeteilten Hochwasserschutz-Anforderungen teilweise berücksichtigt. Es wurde hingegen nicht entschieden, welche konzeptionelle Hochwasserschutzvariante («Abschirmung» oder «Durchleitung») weiterverfolgt wird. Bezüglich der Variante «Abschirmung» wurde das Thema Mehrgefährdung bei Dritten (betrifft eine allfällige Mehrgefährdung der Grundstücke östlich der Grüzefeldstrasse) nicht fachgutachterlich dokumentiert. Ferner wurden im Situationsplan des Gestaltungsplans keine Hochwasser-Schutzkoten (oder ein allfälliger Flutkorridor) festgelegt. Das AWEL akzeptiert auf Stufe der Gestaltungsplanung die vorliegenden Unterlagen bezüglich Hochwasserschutz, weist aber darauf hin, dass mangels Festlegungen im Gestaltungsplan in den nachfolgenden Verfahren Mehraufwände entstehen können.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass in Artikel 16 (Hochwasserschutz) der Vorschriften der Begriff «Freibord» nicht zutrifft. Der zutreffende Begriff (anstelle des Begriffs «Freibord») lautet «massgebende Schutzkote». Gleiches gilt für den Begriff «Freibord» im Absatz



«Hochwasserschutz» in Kapitel 5.8 des Planungsberichts. Dieser Begriff ist anzupassen bzw. auszutauschen.

Weiter wird klargestellt, dass sich Artikel 16 der Vorschriften (in welchem kein expliziter Bezug zum Objektschutzkonzept enthalten ist) auf das massgebende Objektschutzkonzept (Beilage 3 des Planungsberichts, Objektschutzkonzept/Hochwasserschutzgutachten Holinger AG, datiert 29. September 2023) bezieht. Gleiches gilt für den Absatz «Hochwasserschutz» in Kapitel 5.8 des Planungsberichts. Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich der Absatz «Hochwasserschutz» in Kapitel 5.8 des Planungsberichts auf Art. 16 (Hochwasserschutz) der Vorschriften bezieht – und nicht auf Art. 12 bis Art. 14 der Vorschriften, wie dies im Titel des Kapitels 5.8 aufgeführt ist.

### **Hinweise für nachfolgende Verfahren**

IVHB Der private Gestaltungsplan nimmt gemäss Art. 3 GPV Bezug auf die harmonisierten Baubegriffe (IVHB) Bezug. Diesbezüglich weisen wir darauf hin, dass die Definition von Klein- und Anbauten gemäss § 2 a der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und nicht gemäss § 273 PBG (Art. 4 Abs. 5 GPV) erfolgt. Art. 6 GPV ersetzt die Dichtebestimmungen gemäss der Bau- und Zonenordnung, hierzu wird in der Klammer auf bisherige (unter anderem Freiflächenziffer) und allfällig künftige harmonisierte Baubegriffe (Grünflächenziffer) verwiesen. Zielführender wäre es gewesen, die entsprechende Klammerbemerkung im Bericht nach Art. 47 RPV auszuführen. Weiter führt die IVHB den Begriff der besonderen Gebäude nicht, entsprechend ist dieser in Art. 8 Abs. 5 GPV hinfällig. Die vorgängig angeführten redaktionellen Unklarheiten bedingen keine erneute Genehmigung der Vorlage. Die Stadt Winterthur hat im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, dass die korrekten Begriffe angewendet werden.

Hochwasserschutz In den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sind Auflagen bezüglich Hochwasserschutz zu erwarten und mit dem Verzicht auf ergänzende Hochwasserschutz-Abklärungen auf Stufe der Gestaltungsplanung (u.a. bzgl. Konzeptentscheid «Abschirmung» oder «Durchleitung», bzgl. Mehrgefährdung Dritte, sowie bzgl. Hochwasserschutz-Festlegungen im Situationsplan des Gestaltungsplans) können Mehraufwände entstehen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv IV) und die Stadt Winterthur sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

### Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost/Erweiterung Sportpark», welchem das Stadtparlament Winterthur mit Beschluss vom 3. Juni 2024 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Winterthur hat im Baubewilligungsverfahren für Vorhaben in den Baufeldern C und D die Ausführungen im Erläuterungsbericht zum Thema Störfallvorsorge sowie die in dieser Verfügung vorgebrachten redaktionellen Anpassungen zwingend zu beachten.
- III. Der Begriff «Freibord» ist in Artikel 16 (Hochwasserschutz) der Vorschriften und im Planungsbericht durch «massgebende Schutzkote» zu ersetzen.
- IV. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 417.60	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ARE, RP	Fr. 974.40	106 528 / 83100.40.100
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 2'900.20	104 103 / 83100.40.200
<b>Total</b>	<b>Fr. 4'292.20</b>	

- V. Gegen Dispositiv I bis IV dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- VI. Die Stadt Winterthur wird eingeladen
  - Dispositiv I bis III sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;

- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

VII. Mitteilung an

- Stadt Winterthur (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Winterthur, Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7. 8400 Winterthur (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 4. APR. 2025

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

