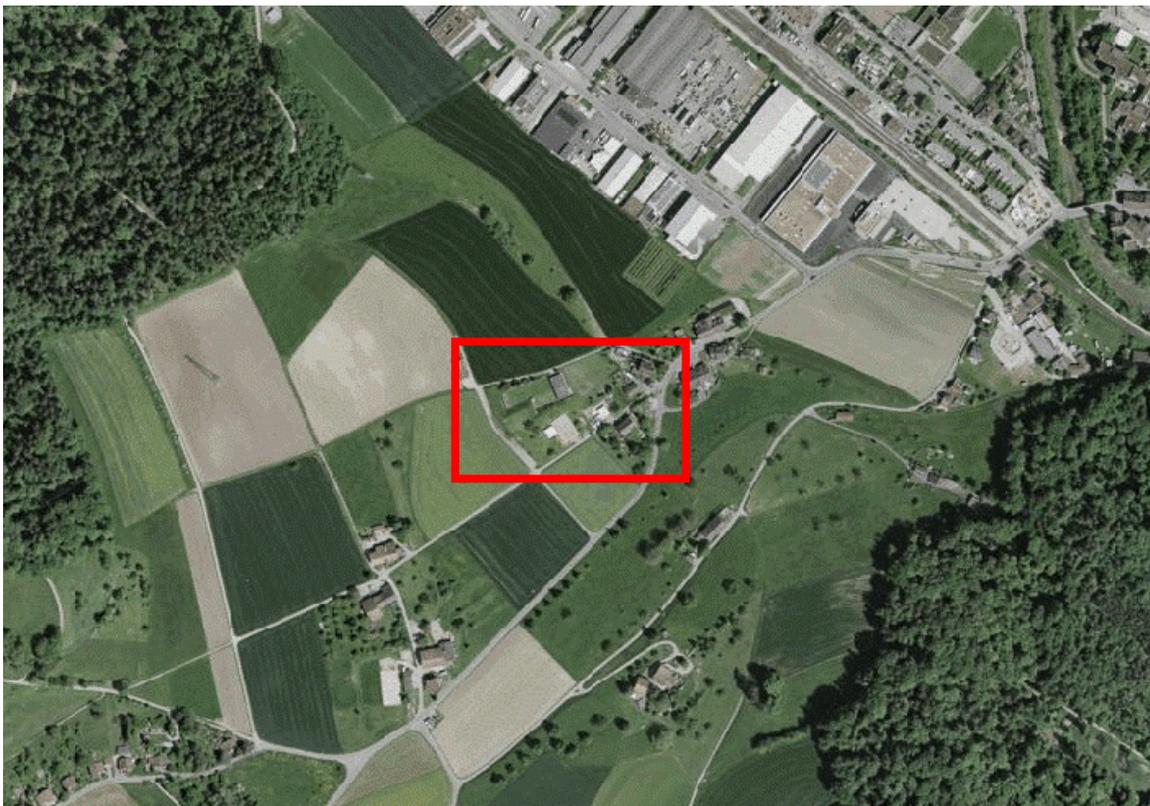


**Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV**

# Richtplananpassung und Umzonung «Areal Schweikhof»

Gemäss Motionsbeschluss Stadtparlament vom 16. September 2024 (Parl.-Nr. 2024.1)

Entwurf für die öffentliche Auflage



Departement, Amt	Bau und Mobilität, Amt für Städtebau
Abteilung	Raumentwicklung
Auftraggeber	Stadtparlament
Autoren	Nicolas Perrez, Kiyon Zala
Klassifizierung	Entwurf für die öffentliche Auflage
Ausgabedatum	07.03.2025

# Inhalt

<b>1 Ausgangslage und Auftrag</b>	<b>4</b>
<b>2 Ziel der Planänderungen</b>	<b>4</b>
<b>3 Vorgaben</b>	<b>5</b>
3.1 Planungsrechtliche Grundlagen	5
3.2 Standortevaluation	5
3.3 Erschliessung und Parkierung	6
3.4 Umweltrechtliche Vorgaben	6
3.5 Natur- und Heimatschutz	6
3.6 Fruchtfolgeflächen	7
<b>4 Änderung Kommunalen Richtplan</b>	<b>7</b>
4.1 Verfahrenskoordination Umzonung mit Gesamtrevision kommunaler Richtplan	7
4.2 Anpassung kommunaler Richtplan	7
4.2.1 Anpassung Richtplankarte	7
4.2.2 Anpassung Richtplantext	8
<b>5 Änderung Zonenplan</b>	<b>9</b>
<b>6 Mehrwertausgleich</b>	<b>9</b>
<b>7 Kantonale Vorprüfung</b>	<b>9</b>
<b>8 Öffentliche Auflage</b>	<b>11</b>

# 1 Ausgangslage und Auftrag

Das 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 Betreibern der Sportanlagen verpachtet. Es wird nachfolgend auch als Areal Schweikhof bezeichnet.

Die Parlamentarische Initiative vom 23. Januar 2023 und Parlamentarische Motion vom 05. Januar 2024 (Parl.-Nr. 2024.1) betreffend Änderung der Richt- und Nutzungsplanung (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 2 zu beantragen. Diese Umzonung ist Gegenstand der vorliegenden Planungsvorlage.

## 2 Ziel der Planänderungen

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 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.

## **3 Vorgaben**

### **3.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

Das betroffene Grundstück liegt im Landwirtschaftsgebiet (ohne Fruchtfolgefläche) 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 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. Hierfür sind die im kantonalen Richtplan unter Pt. 3.2.3 a) genannten Kriterien zu erfüllen. Es werden hohe Anforderungen an die Interessensabwägung gestellt und es ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können.

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. Die Lage am Siedlungsrand ist für den Betrieb dieser Anlagen zweckmässig. Die weiter unten erläuterte 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.

### **3.2 Standortevaluation**

Im Rahmen einer vertieften Standortevaluation wurden seitens Stadt alle städtischen Erholungszonen systematisch geprüft, ob sie als Alternativstandort für den Ponyhof in Frage kommen könnten.

In einem ersten Schritt wurden die Flächen ermittelt, welche die folgenden Eignungskriterien aufweisen: E1 oder E2 in Nähe Siedlungsrand, städtisches Eigentum, unbebaut, Mindestgrösse von 2'000 m<sup>2</sup>, bebaubare Form, mit ebener Teilfläche für Reitplatz (ca. 500 m<sup>2</sup>). Überlagerungen mit Fruchtfolgeflächen wurden ausgeschlossen. Im zweiten Schritt wurde die mögliche Verfügbarkeit dieser Flächen hinsichtlich heutiger und geplanter Nutzungen geprüft. Mit

dieser Untersuchung konnten jedoch keine geeigneten Alternativstandorte ermittelt werden. Entsprechend verbleibt das Areal Schweikhof als einzige heute mögliche Option für den Weiterbetrieb des Ponyhofs.

### **3.3 Erschliessung und Parkierung**

Die Planungsmassnahme ist ohne Auswirkungen auf die bestehende Erschliessung des Areals Schweikhof. Für die bestehende Schiessanlage und den Pferdesportbetrieb wie auch für die künftig ebenfalls möglichen Familiengärten und Kleintierhaltungen ist das Areal über die bestehenden Strassen und Wege ausreichend erschlossen. Zudem liegt das Areal an einer bestehenden Veloroute gemäss kommunalem Richtplan und es ist vom Bahnhof Wülflingen in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Für die Nutzung im Rahmen des Schiesssportbetriebs stehen entlang des vom Schweikhofweg abzweigenden Wegs (Grundstück Kat.-Nr. WU2356), der das Areal südwestseitig begrenzt, ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Die vorwiegend jungen Reiterinnen und Reiter kommen überwiegend mit dem Fahrrad zum Reiten. Für die wenigen Zufahrten im Zusammenhang mit der tierärztlichen Versorgung oder dem Einsatz des Hufschmieds sowie der Besuchenden werden bei den Stallungen zwei Abstellplätze ausreichen. Auch durch die künftig ebenfalls zulässigen Kleintierhaltungen und Familiengärten ist kein relevanter Mehrverkehr zu erwarten und die bestehende Erschliessung ist dafür ausreichend. Die Stadt als Eigentümerin des Areals hat es überdies in der Hand, bei Bedarf geeignete Regelungen für die Zufahrt und die Parkierung zu treffen.

### **3.4 Umweltrechtliche Vorgaben**

Mit der Umzonung werden im Vergleich zur bisherigen Nutzung keine neuen oder erweiterten Nutzungen ermöglicht, die aus umweltrechtlicher Sicht (insbesondere Umweltschutz-, Gewässerschutz- oder Forstpolizeirecht) Anlass zu weiteren Ausführungen geben könnten.

Der Lärm des Schiessbetriebs auf der 50 m- und 25 m-Anlage «Wieshof» mit Sport- und Ordonnanzpistolen (Kaliber 9 mm und 7.65 mm) sowie Kleinkalibergewehren (Kaliber 5.6 mm) hat bisher zu keinen Problemen mit der Tierhaltung geführt.

### **3.5 Natur- und Heimatschutz**

Von der Planungsmassnahme sind keine Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 PBG betroffen.

## 3.6 Fruchtfolgeflächen

Die zur Umzonung vorgesehene Fläche umfasst keine Fruchtfolgeflächen.

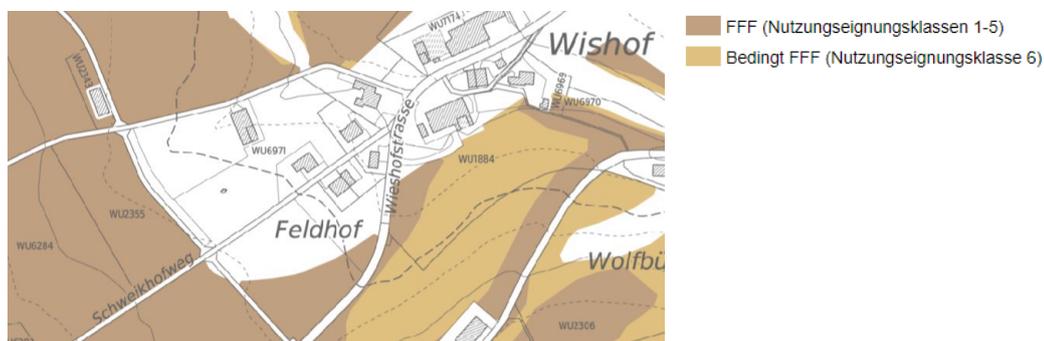


Abbildung 1. Quelle: GIS-Browser ZH (<http://maps.zh.ch>), Fruchtfolgeflächen (FFF)

# 4 Änderung Kommunalen Richtplan

## 4.1 Verfahrenskoordination Umzonung mit Gesamtrevision kommunaler Richtplan

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

## 4.2 Anpassung kommunaler Richtplan

### 4.2.1 Anpassung Richtplankarte

Gemäss dem Festsetzungsantrag (Stand August 2024) des revidierten kommunalen Richtplans liegt die Parzelle WU6971 im Stadtrandpark und ist der Freiraumkategorie „Biodiversität verbessern / Vorrangfunktion Natur“ zugeordnet. Ein Erholungsgebiet widerspricht diesen Schutzziele. Darauf hat auch das ARE in seiner Vorprüfung vom November 2023 hingewiesen. Dieser Widerspruch ist im Rahmen der laufenden Richtplangesamtrevision zu korrigieren, indem die betreffende Parzelle der Kategorie „Erholungsgebiet 2“ zugewiesen wird.

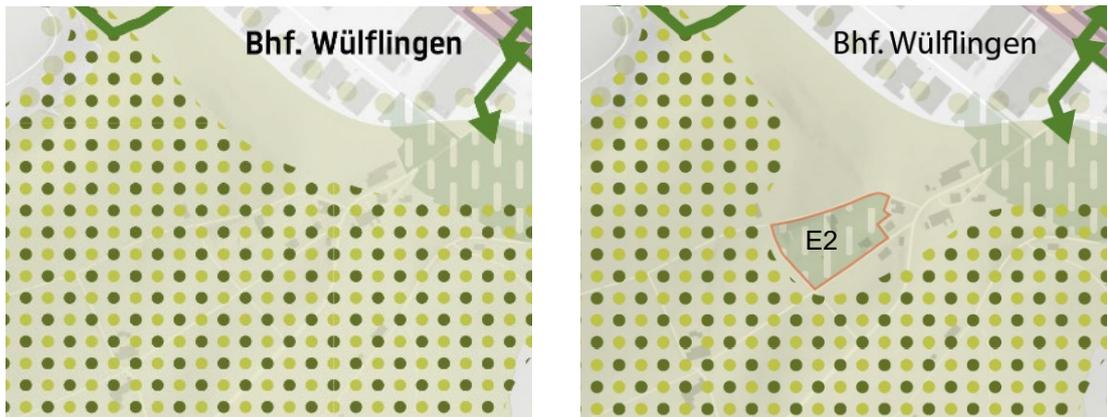
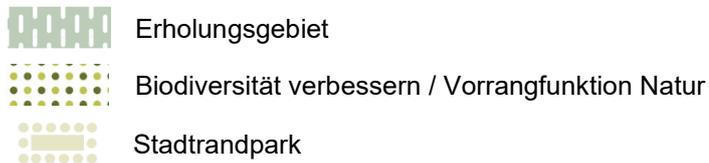


Abbildung 2: Richtplanänderung bisher, gemäss Festsetzungsantrag August 2024, und neu mit Änderung Schweikhof



#### 4.2.2 Anpassung Richtplantext

Aufgrund der neuen Richtplansystematik werden im Richtplantext nur noch die Erholungsgebiete E2 aufgeführt, die eine spezifische Nutzungsfestlegung haben. Auf eine Nummerierung wird neu verzichtet. Entsprechend wird dem Stadtparlament empfohlen, den Richtplantext gemäss Festsetzungsantrag vom August 2024 wie folgt zu ergänzen:

##### Freihalte- und Erholungsgebiete (Änderung rot)

(...)

Für die folgenden E2 gilt eine spezifische Nutzungsfestlegung:

- Sporrer (im Bereich des Gestaltungsplans): Pferdesportanlage mit Reithalle
- Schweikhof, Reit- und Schiesssport, Kleintierhaltung und Familiengärten

## 5 Änderung Zonenplan

Die Parzelle wird von einer kantonalen Landwirtschaftszone (Lk) in eine Erholungszone E2 umgezont.

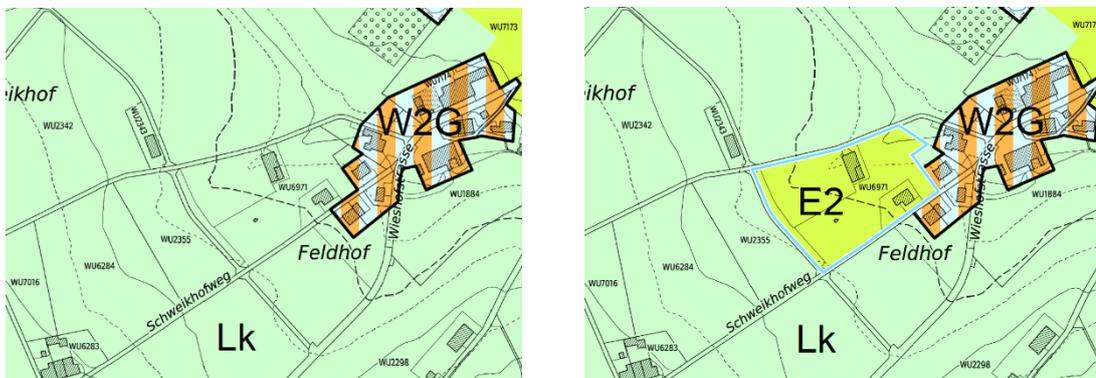


Abbildung 3, Zonenplan bisher und neu

Für eine Umzoning im Zonenplan ist die Anpassung im kommunalen Richtplan eine Voraussetzung. Da sich die Richtplanänderung noch in der Revision befindet, kann die Baudirektion Kanton Zürich die Umzoning erst genehmigen, wenn auch die Richtplanänderung vom Parlament festgesetzt und vom Kanton genehmigt ist.

## 6 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 Umzoning einer Nichtbauzone in eine Freihalte- oder Erholungszone eine kantonale Abgabe erhoben, wenn das von der Umzoning 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.

## 7 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.

Die Hinweise des ARE für die weitere Bearbeitung wurden wie folgt berücksichtigt:

### Hinweise zur Teilrevision kommunale Richtplanung «Erholungsgebiet Schweikhof»:

#### *Hinweise ARE ZH*

Gemäss dem aktuellen Entwurf des gesamtüberarbeiteten kommunalen Richtplans der Stadt Winterthur ist das Gebiet der Freiraumkategorie «Biodiversität verbessern/Vorrangfunktion Natur» zugeordnet. Im Zuge der weiteren Bearbeitung der Vorlage ist aufzuzeigen, wie dieser Widerspruch bereinigt wird bzw. wie die Vorlage in den gesamtüberarbeiteten kommunalen Richtplan integriert wird.

Die Standortevaluation für die Reitsportbetrieb in Bezug auf weitere Erholungszonen im Siedlungsgebiet ist deutlicher im Planungsbericht aufzuzeigen.

#### *Berücksichtigung*

Der Widerspruch wird im Rahmen der laufenden Richtplangesamtrevision korrigiert, indem die betreffende Parzelle der Kategorie ‚Erholungsgebiet 2‘ zugewiesen und das umliegende Gebiet aus der Freiraumkategorie «Biodiversität verbessern/Vorrangfunktion Natur» herausgenommen wird.

Von der Stadt wurde eine vertiefte Standortevaluation durchgeführt. Diese hat ergeben, dass es auf städtischen Parzellen in Winterthur keine Standortalternativen für den Reitbetrieb gibt. Das Areal Schweikhof die einzige mögliche Option für die Weiterführung dieses Reitbetriebs auf Stadtgebiet Winterthur.

### Hinweise zur Teilrevision Zonenplan «Erholungszone Schweikhof»:

Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Die Zonenplanänderung wurde nach der VDNP-Richtlinie überarbeitet.

## 8 Öffentliche Auflage

Der Stadtrat hat die Umzonungsvorlage mit Beschluss vom xy für die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage dauerte vom [Datum] bis [Datum].

[Dieses Kapitel wird nach der öffentlichen Auflage mit der Beantwortung der Einwendungen ergänzt.]

Stadt Winterthur 

Departement Bau und Mobilität

**Amt für Städtebau**  
Raumentwicklung

Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur  
[www.stadt.winterthur.ch/staedtebau](http://www.stadt.winterthur.ch/staedtebau)

**Kontakt**

Nicolas Perrez  
Telefon direkt: 052 267 54 67  
[nicolas.perrez@win.ch](mailto:nicolas.perrez@win.ch)

Winterthur, 07.03.2025