

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen

**Herr Heinrich Schellenberg**, Seestrasse 19, 8942 Oberrieden – Eigentümer –

und

**Stadt Winterthur**, vertreten durch die Stadträtin Christa Meier, Departement Bau und Mobilität, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur – Stadt –

betreffend

**Ausgleich des planungsbedingten Vorteils im Zusammenhang mit der Anpassung des privaten Gestaltungsplan «oberer Deutweg» mitsamt Umzonung auf den Parzellen Kat. Nr. MA1779, MA856, MA1699, MA1813**

# Ausgangslage

Die Entwicklung des Sportparks Winterthur schreitet mit einem markanten Gebäude für weitere Sportnutzungen und der Ergänzung von Sport- und Schulunterkünften westlich des Oberen Deutwegs weiter voran. Gemäss Sportleitbild hat sich die Stadt Winterthur mit Beschluss des Stadtparlaments 2006 zur Entwicklung und Förderung des Sports sowie der Bereitstellung von attraktiven Sportanlagen verpflichtet.

Mit dem neuen Gestaltungsplan «Oberer Deutweg» wird die planungsrechtliche Grundlage hierfür geschaffen.

Die Stadt Winterthur und Heinrich Schellenberg sind Eigentümer der benachbarten Grundstücke an der Strassengabelung zwischen dem oberen Deutweg und der Grünzefeldstrasse. Das Areal umfasst eine Fläche von insgesamt rund 13'500 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke sind weitgehend überbaut und genutzt.

In einer Testplanung wurde das Entwicklungspotenzial für das Areal ermittelt. Das daraus erarbeitete Richtprojekt vom Büro Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA und Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG bildet die Grundlage für den überarbeiteten Gestaltungsplan. Ergänzend ist die Anpassung der Grundzonierung auf den privaten Parzellen (Seite Schellenberg) nötig, die zeitgleich als Teilrevision vorbereitet wird. Der bisher gültige private Gestaltungsplan „Oberer Deutweg Nord-Ost“ soll abgelöst werden.

Für das Areal des privaten Eigentümers soll auf einer Fläche von insgesamt 3'700 m<sup>2</sup> HNF nach SIA-Norm 416 werden Unterkünfte für Sportlerinnen und Sportler sowie Schülerinnen und Schüler in Form einer Gebäudeaufstockung (entlang oberer Deutweg) und eines Neubaus (entlang Grünzefeldstrasse) ermöglicht. Das Betriebskonzept für die Übernachtungsmöglichkeiten sieht neben kleinräumigen Wohneinheiten (Micro Living) betreute Gemeinschaftsbereiche mit Aufenthaltsmöglichkeiten vor. Im Sinne einer Qualitätssicherung wird die private Eigentümerschaft die Projektplanung nach Möglichkeit mit dem Gewinnerteam Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA und Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG umsetzen.

Auf der städtischen Seite soll mit einem Gebäudehochpunkt von 40m (Hochhaus) weitere Sportnutzungen entstehen, welche durch die darüber liegenden Gewerbe und Dienstleistungsgeschosse und allenfalls weiteren Unterkünften für Sportlerinnen und Sportler sowie Schülerinnen und Schüler gegenfinanziert werden.

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sind planungsbedingte Vorteile auszugleichen. Entsprechend wurde Fahrländer Partner AG mit der Ermittlung der Mehrwerte beauftragt. Die Nutzungskombination von wenig gewinnbringenden Unterkünften und defizitären Sportnutzungen mit den gewinnbringenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen führt zu einem beinahe ertragsneutralen Resultat. Weder auf privater Seite noch auf städtischer Seite ist mit der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeit ein planungsbedingter Vorteil im Sinne des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) verbunden. Dies kann sich ändern, wenn vom spezifischen Betriebskonzept für die Unterkünfte (z.B. durch grössere Studentenwohnungen) abgewichen wird oder die Fläche für die Übernachtungsmöglichkeiten wesentlich erhöht wird. Deshalb werden die Eckwerte des Betriebskonzepts für die Unterkünfte in diesem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Die konkreten Entwicklungsbedingungen für die künftigen Baurechtsnehmenden auf der städtischen Seite werden in einem separaten Baurechtsvertrag verbindlich festgehalten und werden hier nicht abgebildet.

*Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:*

## **A. Bestimmung Mehrwert**

1. Gestützt auf die Mehrwertermittlung durch Fahrländer Partner vom 15. Juni 2023, die erfolgten Gespräche zwischen den Parteien, die Vorgaben aus dem Gestaltungsplan sowie die in diesem Vertrag geregelten Eckwerte, anerkennen die Vertragsparteien, dass für die Entwicklung des Areals kein ausgleichender Mehrwert im Sinne des MAG entsteht.

## **B. Eckwerte**

Die nachfolgenden Punkte sind bei der Verneinung eines Planungsvorteils nach Ziffer 1 berücksichtigt worden und für diese Beurteilung ausschlaggebend:

2. Auf dem Areal des Eigentümers werden auf einer Geschossfläche von maximal 3'700 m<sup>2</sup> HNF (nach SIA-Norm 416) Übernachtungsmöglichkeiten für Sportlerinnen und Sportler sowie Schülerinnen und Schüler mitsamt Gemeinschaftsbereichen angeboten.
3. Die Übernachtungsmöglichkeiten sehen kleinräumigen Wohneinheiten (Micro Living) von max. 40 m<sup>2</sup> pro Einheit vor.

## **C. Abweichungen von den Eckwerten**

4. Wird von den Eckwerten gemäss Punkt B abgewichen, ist eine neue Mehrwertermittlung durch ein anerkanntes Fachunternehmen vorzunehmen. Die Kosten für eine erneute Mehrwertermittlung sind durch den Eigentümer zu tragen.
5. Der Ausgleich eines allfälligen planerischen Mehrwerts aufgrund Abweichungen von Punkt B erfolgt nach den Vorgaben des MAG und der MAV zugunsten des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (§ 23 MAG). Die Pflicht zur Leistung der Zahlung bleibt in jedem Fall beim Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger gemäss § 6 MAG. So spielt es z.B. keine Rolle, wer effektiv baut, oder ob die Anordnung der Parzellen geändert wird.

## **D. Schlussbestimmungen**

6. Weichen die rechtskräftigen Planungsmassnahmen (Privater Gestaltungsplan «Oberer Deutweg» erheblich von der Fassung vom 18.12.2023) ab, kann jede Partei

schriftlich vom Vertrag zurücktreten und die Festsetzung des Mehrwertausgleichs gestützt auf die rechtskräftige Planungsmassnahme mittels anfechtbarer Verfügung verlangen.

- 7.** Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung durch beide Parteien. Mündliche Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag sind ungültig.
- 8.** Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags aus irgendwelchen Gründen nichtig, unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien vereinbaren anstelle dieser Bestimmung eine andere Regelung, die der ursprünglich gewollten Regelung am nächsten kommt und dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung am besten entspricht. Dasselbe gilt, falls der Vertrag eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf.
- 9.** Dieser Vertrag wird im Grundbuch angemerkt (§ 22 Abs. 3 MAG).
- 10.** Gerichtsstand ist Winterthur.
- 11.** Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Stadtrat.
- 12.** Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt und unterzeichnet (2x Eigentümer, 2x AfS).

#### **Anhänge**

- Situationsplan mit dem Perimeter des künftigen Gestaltungsplans «oberer Deutweg»

Für Heinrich Schellenberg

---

Ort/Datum

---

Heinrich Schellenberg, Eigentümer

Für die Stadt Winterthur

---

Ort/Datum

---

Christa Meier, Stadträtin, Vorsteherin Department Bau und Mobilität

Privater Gestaltungsplan  
**Oberer Deutweg Nord-Ost / Erweiterung Sportpark**

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am: .....

Für die Grundstücke Kat.-Nr. MA1699, MA1779, MA1813

Für die Grundstücke Kat.-Nr. MA859, MA1830 und MA1840

Heinrich Schellenberg, vertreten durch Roland Fisch, FischPartner GmbH

Stadt Winterthur

Vom Parlament zugestimmt am: .....

Die Präsidentin

Der Parlamentsschreiber

B. Huizinga

M. Bernhard

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

Verfasser:  
EG Raumentwicklung GmbH  
Obststrasse 17, CH-8005 Zürich, +41 44 515 77 50  
mail@egraumentwicklung.ch, www.egraumentwicklung.ch

Plan-Nr.: GP-01  
Massstab: 1:500  
Format: 60/94cm

Einstell: 18.12.2023  
Gedruckt: 18.12.2023  
Gezeichnet: Lx / M

EG Raumentwicklung GmbH  
Logo

- Festlegungen**
- Gestaltungsplan Perimeter Art. 2 Abs. 2
  - Baubereiche mit hohen Bauten Art. 4 Abs. 1
  - Baubereiche mit niedrigen Bauten Art. 4 Abs. 1
  - Maximal zulässige Gesamthöhe Art. 7 Abs. 1
  - Dachschräge / schiefe Ebene Art. 7 Abs. 3
  - Mindestfläche offene Platzfläche (Lage schematisch) Art. 9 Abs. 4
  - Öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch) Art. 9 Abs. 5
  - Zu- und Wegfahrt Art. 10 Abs. 1
  - Ausfahrt Art. 10 Abs. 2

- Informationsinhalte**
- Grundlagendaten Amtliche Vermessung (Stand 26.07.2022)
  - Verkehrsbaulinien (Stand 25.10.2022)
  - Richtkonzept (Stand 11.11.2022)
  - Baumstandorte Richtprojekt (nicht verbindlich)
  - Höhenkote bestehendes Terrain (ohne Gewähr gemäss Richtkonzept)

**Koordinatenliste**

| Pkt. | x-Koordinaten | y-Koordinaten |
|------|---------------|---------------|
| 1    | 2'698'471.60  | 1'261'473.19  |
| 2    | 2'698'514.14  | 1'261'506.41  |
| 3    | 2'698'535.90  | 1'261'478.67  |
| 4    | 2'698'545.37  | 1'261'486.11  |
| 5    | 2'698'523.72  | 1'261'513.81  |
| 6    | 2'698'540.22  | 1'261'526.76  |
| 7    | 2'698'562.13  | 1'261'499.28  |
| 8    | 2'698'572.50  | 1'261'485.99  |
| 9    | 2'698'543.05  | 1'261'462.97  |
| 10   | 2'698'532.75  | 1'261'476.19  |
| 11   | 2'698'503.64  | 1'261'432.19  |
| 12   | 2'698'493.43  | 1'261'445.30  |
| 13   | 2'698'553.21  | 1'261'450.29  |
| 14   | 2'698'577.56  | 1'261'469.30  |
| 15   | 2'698'563.67  | 1'261'461.48  |
| 16   | 2'698'568.38  | 1'261'465.13  |
| 17   | 2'698'592.85  | 1'261'459.42  |
| 18   | 2'698'580.95  | 1'261'450.12  |
| 19   | 2'698'578.29  | 1'261'453.52  |
| 20   | 2'698'567.80  | 1'261'445.32  |
| 21   | 2'698'573.81  | 1'261'437.63  |
| 22   | 2'698'567.17  | 1'261'432.45  |
| 23   | 2'698'568.30  | 1'261'427.01  |
| 24   | 2'698'601.20  | 1'261'452.72  |
| 25   | 2'698'627.68  | 1'261'418.85  |
| 26   | 2'698'594.78  | 1'261'393.13  |
| 27   | 2'698'630.47  | 1'261'340.20  |
| 28   | 2'698'678.50  | 1'261'377.65  |
| 29   | 2'698'686.79  | 1'261'367.01  |
| 30   | 2'698'638.77  | 1'261'329.56  |

