



## **VERFÜGUNG**

**vom 16. Juli 2010**

### **Winterthur. Festsetzung einer Planungszone für das Gebiet Neuhegi-Grüze**

---

Mit Begehren vom 9. Juni 2010 ersucht der Stadtrat Winterthur die Baudirektion, für das Gebiet Neuhegi-Grüze eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzulegen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Für die Festsetzung von Planungszone ist der Kanton zuständig. Er hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG).

#### **A. Anpassung des stadträtlichen Antrags durch die Baudirektion**

Der Stadtrat hat die Baudirektion um Festsetzung einer Planungszone über eine Fläche von rund 108 Hektaren im Gebiet Neuhegi-Grüze ersucht. Die Prüfung durch die Baudirektion hat ergeben, dass das Festsetzungsbegehren für das Teilgebiet St. Gallerstrasse / Bahnlinie / Kronaustasse / Grüzefeldstrasse ungenügend begründet ist. Aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Parzellenstruktur sind hier keine negativen Präjudizien bezüglich die unter den Abschnitten B und C (vgl. unten) formulierten Planungsziele zu erwarten. Für dieses Gebiet wird daher – entgegen dem Antrag des Stadtrates Winterthur – keine Planungszone festgesetzt.

Die vom Stadtrat Winterthur formulierten Planungsziele sind vor dem Hintergrund der Zweckmässigkeit sowie der Angemessenheit des Eingriffs ins Grundeigentum zu unklar formuliert und lassen einen grossen Interpretationsspielraum zu. Die Planungsziele für den Gesamtperimeter wie auch für die Teilgebiete Grüze und Hegi werden deshalb in den folgenden Abschnitten B, C und D präzisiert. Zudem wird das Teilgebiet Entwicklung Bahnhof Grüze den vorhandenen Planungsgrundlagen entsprechend und den Grundstücks-

grenzen entlang abgegrenzt (vgl. Abschnitt C) und die Planungsziele für die Umfeldentwicklung Bahnhof Hegi werden für drei Teilräume ausdifferenziert.

Die Änderung des Perimeters sowie die Präzisierungen der Planungsziele erfolgten in Rücksprache mit der Stadt Winterthur.

### **B. Den ganzen Perimeter betreffend**

Der Perimeter der Planungszone umfasst eine Fläche von rund 100 Hektaren. Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet grösstenteils dem Zentrumsgebiet Nr. 7 Oberwinterthur/Grüze zugewiesen. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000, welche die Baudirektion vom 28. März 2001 (ARV/369/2001) genehmigt hat, liegt der grösste Teil der Planungszone in der Industriezone I2 und in der Zentrumszone Z3. Des Weiteren befinden sich im Perimeter Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (W3G, W4G), Industriezonen I1 sowie – beschränkt auf das Umfeld des Bahnhofs Grüze – auch Reservezonen. In sämtlichen genannten Bauzonen sind Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen zulässig. In den letzten Jahren haben sich im Gebiet Grüze (v.a. ausserhalb des Planungszoneperimeters) denn auch zahlreiche Fachmärkte und Einkaufszentren angesiedelt.

Das Gebiet Oberwinterthur-Grüze-Hegi gehört zu den grössten zusammenhängenden Arbeitsplatzgebieten im Kanton Zürich. Es weist gestützt auf die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung noch erhebliche bauliche Reserven auf. Seit dem Jahr 2000 wurden im Perimeter der Planungszone verschiedene Konzepte, Planungen, Entwicklungsstrategien und Verträge erarbeitet. Namentlich im Rahmenplan Neuhegi, welchen der Stadtrat Winterthur am 13. Mai 2010 zustimmend zur Kenntnis genommen hat sowie im Synthesbericht Planungsverfahren Umfeld S-Bahn-Station Hegi, welchen der Stadtrat Winterthur am 17. März 2010 zustimmend zur Kenntnis genommen hat, werden die Erkenntnisse und Absichten der verschiedenen Planungen zusammengefasst. Dabei werden die wesentlichen Elemente bezüglich die künftige Nutzungs-, Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie die Weiterentwicklung des Verkehrsystems dargelegt. Demnach sollen gemischte Nutzungen nur im Nahbereich der drei Bahnhöfe Oberwinterthur, Hegi und Grüze vorgesehen werden; die übrigen Flächen der Industriezonen sind für gewerblich-industrielle Nutzungen zu sichern. Diese Entwicklungsabsichten stimmen mit den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans zu den Zentrumsgebieten grundsätzlich überein.

Trotz der bei weitem noch nicht voll ausgenutzten baulichen Reserve stossen die Strassen im Gebiet der Planungszone bereits heute an Kapazitätsengpässe. Namentlich die Knoten

Seener-/Frauenfelderstrasse und Seener-/Rudolf-Diesel-Strasse sowie der Kreisel Ohrbühl sind hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit in der Spitzenstunde nahe an der Kapazitätsgrenze oder haben diese bereits erreicht. Im kantonalen Richtplan vom 26. März 2007 wurden zur besseren Erschliessung des kantonalen Zentrumsgebiets Nr. 7 „Oberwinterthur/Grüze“ als kurzfristig zu realisierendes Objekt die Entlastungsstrasse Oberwinterthur (Objekt Nr. 39) sowie die Südostumfahrung Winterthur (Objekt Nr. 36a) festgelegt. Die Entlastungsstrasse Oberwinterthur war auch Bestandteil des Agglomerationsprogramms Zürich, welches am 5. Dezember 2007 beim Bund eingereicht wurde. In seinem Prüfbericht zum Agglomerationsprogramm Zürich kommt das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) zum Schluss, dass das Kosten-/Nutzen-Verhältnis der Entlastungsstrasse Oberwinterthur ungenügend sei. Zudem sei nicht ersichtlich, wie das Objekt in eine Gesamtlösung zur optimierten Verkehrsabwicklung und zur Aufwertung des Siedlungsraums im Osten von Winterthur eingebettet ist. Die Festlegung Südostumfahrung Winterthur hat der Bundesrat vorbehaltlich des Netzbeschlusses zum Nationalstrassennetz genehmigt. Eine Aufnahme dieses Vorhabens in das Programm zur Engpassbeseitigung auf den Nationalstrassen und die Realisierung sind nicht gesichert.

Diese Ausgangslage hat dazu geführt, dass die Stadt Winterthur und der Kanton Zürich gemeinsam ein städtisches Gesamtverkehrskonzept erarbeiten. Damit sollen Lösungen für die mittel- und langfristige Entwicklung der Verkehrsinfrastrukturen und deren Betrieb im Raum Winterthur gefunden werden. Auf die Erschliessung des Gebiets im Perimeter der Planungszone wird ein besonderes Augenmerk gelegt. In Koordination mit diesem Gesamtverkehrskonzept erarbeitet die Stadt Winterthur zudem ein Konzept für Standorte von stark verkehrserzeugenden Nutzungen. Mit dieser laufenden Positivplanung sollen geeignete Standorte festgelegt werden, wo der Verkehr stadtverträglich abgewickelt werden kann, wo genügend Kapazitätsreserven des Verkehrsnetzes vorhanden sind und die mit der städtischen Industrie- und Gewerbelandpolitik in Einklang stehen. Mögliche geeignete Standorte für stark verkehrserzeugende Nutzungen sollen differenziert nach einzelnen Nutzungen ausgeschieden werden.

Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl Parkplätze gilt in der Stadt Winterthur die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze vom 27. Oktober 1986. Gemäss Art. 3 Abs. 2 dieser Verordnung kann bei hoher Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr die Zahl der erforderlichen Abstellplätze reduziert werden. Diese Verordnung wird in der Praxis jedoch nur noch für kleinere Bauvorhaben angewendet. Sie wird den heutigen Anforderungen bei grösseren Bauvorhaben nicht mehr gerecht, weshalb sich die Stadt

Winterthur in solchen Fällen auf die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion vom Oktober 1997 abstützt.

Im Interesse einer langfristig zweckmässigen Weiterentwicklung des Gebiets einerseits als attraktiver Industrie- und Gewerbestandort und andererseits – in ausgewählten Bereichen – als Wohn- und Lebensraum mit hoher Qualität sowie zur Sicherstellung eines zuverlässigen Verkehrssystems sollen die vorhandenen Planungen fortgesetzt und grundeigentümerverbindlich geregelt werden. Dies betrifft namentlich die Raumsicherung für die allfällig neuen Verkehrsachsen für alle Verkehrsträger und die wichtigsten Freiräume. Mit Rücksicht auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur und die laufenden Planungen ist zu untersuchen, wo stark verkehrserzeugende Nutzungen zugelassen bzw. ausgeschlossen werden sollen. Zudem ist eine neue Parkierungsregelung zu suchen.

### **C. Das Umfeld des Bahnhofs Grüze betreffend**

Gemäss Rahmenplan der Stadt Winterthur soll der Bahnhof Grüze die Funktion einer Eingangspforte und eines Verknüpfungspunktes mit den umliegenden Quartieren erhalten. Für eine leistungsfähige Verbindung mit dem öffentlichen Verkehr des Gebiets Neuhegi-Grüze mit dem Stadtzentrum sind neue Achsen zu suchen. Die bisherigen Erkenntnisse gehen davon aus, dass hierfür neue niveaufreie Querungen der SBB-Gleise nötig sind. Die genauen Linienführungen sind jedoch noch nicht bekannt und nicht gesichert. Damit der Bahnhof Grüze seine Funktion als Kern eines aufstrebenden Stadtteils sowie als zweitwichtigster Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs in der Stadt Winterthur wahrnehmen kann, ist auch dessen Umfeld bezüglich Hochbauten, Freiräumen und öffentlichen Räumen entsprechend zu entwickeln. Zur Erreichung dieses Planungsziels ist daher in der im Plan 1:8000 bezeichneten Fläche «Entwicklung Bahnhof Grüze» mit verschiedenen Raumsicherungen für Infrastrukturen und Freiräumen zu rechnen.

### **D. Das Umfeld des Bahnhofs Hegi betreffend**

Neben den Bahnhöfen Grüze und Oberwinterthur soll der S-Bahn-Station Hegi eine zentrale Funktion als Zugangspunkt für Gebiet Neuhegi zukommen. Für die Umfeldentwicklung des Bahnhofs Hegi bestehen folgende Planungsziele (Bezeichnung gemäss Plan 1:8000):

A Hybrid-Cluster (Zentrumszone Z3): Das Hybrid-Cluster Regelwerk, welches ergänzend zur Bau- und Zonenordnung ein Bebauungsmuster definiert, soll grundeigentümerverbindlich geregelt werden.

- B Gewerbe- und Industriegebiet (Industriezone I2): Angelehnt an das Hybrid-Cluster Regelwerk sollen für dieses Gebiet minimale dem Bahnhofumfeld Hegi und der zentralen Erschliessungsachse Sulzer-Allee angepasste städtebauliche Standards definiert werden. Die Grundzonierung I2 soll nach heutigem Kenntnisstand unverändert bleiben.
- C Neustrukturierung Bahnhof Hegi-Eulachpark (Industriezone I2, Wohnzone mit Gewerbeerleichterung): Unter Berücksichtigung der angestrebten hochwertigen städtebauliche Gestaltung des Bahnhofumfelds Hegi, der Freiraumverbindung des Bahnhofs mit dem Eulachpark, des geplanten Schulhausneubaus an der Ida-Sträuli-Strasse sowie allfälliger neuer Erschliessungsachsen sollen die zulässigen Nutzungen und die Bebauungsstruktur überprüft werden.

#### **E. Die etappenweise Umsetzung der Planungsziele betreffend**

Die Erarbeitung der Regelung der künftigen Nutzung des Gebiets und die erforderliche Raumsicherung wird geraume Zeit erfordern, da die Planungen breit abgestützt und mit übergeordneten Planungen (kantonaler Richtplan, regionaler Richtplan) koordiniert sein müssen. Zur Sicherung dieser Planung sollen auf Antrag der Stadt Winterthur innerhalb der im Plan 1:8000 bezeichneten Zonen Bauvorhaben, welche den Planungszielen widersprechen, nicht zulässig sein.

Die Umsetzung der Planungsziele hat aufgrund der Komplexität der Fragestellungen etappenweise zu erfolgen. Zu gegebener Zeit wird somit auch eine allfällige Anpassung des Perimeters der Planungszone zu prüfen sein.

Der Bedarf für eine Überprüfung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung in den erwähnten Gebieten ist ausgewiesen. Um während der Planungszeit ungünstige Präjudizien zu verhindern, erweist sich der Erlass einer Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen diese Verfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Für die im Plan 1:8000 umrandeten Gebiete im Raum Neuhegi-Grüze der Stadt Winterthur wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten beim Amt für Städtebau, Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur, sowie beim Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich (4. Stock, Anmeldung Büro 437) zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen ab Veröffentlichung, mit schriftlicher Begründung beim Regierungsrat, 8090 Zürich, Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen.
- IV. Dispositiv Ziffern I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (je zweifach).

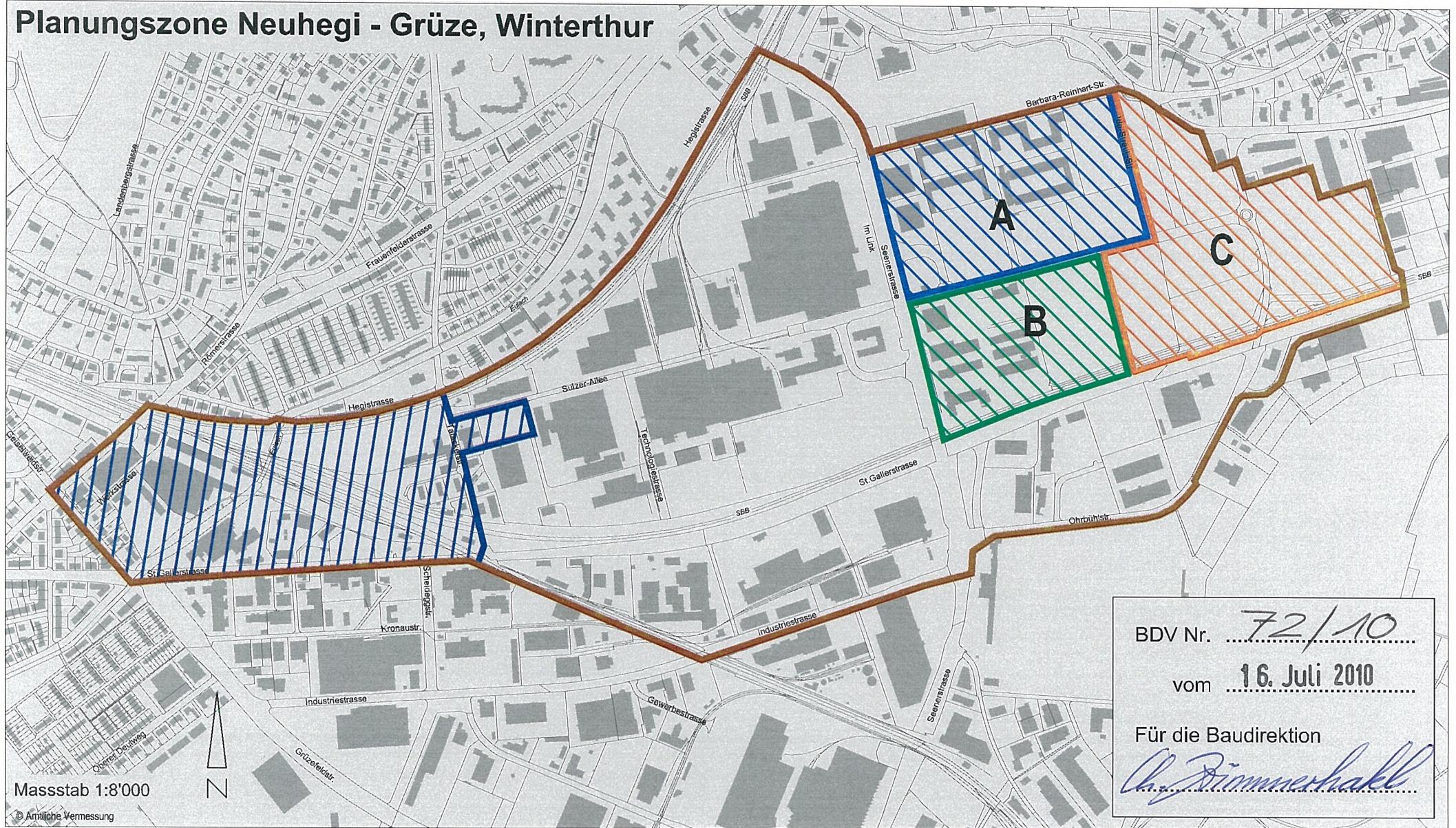
Zürich, den 16. Juli 2010  
100944/Oth/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:





# Planungszone Neuhegi - Grüze, Winterthur



BDV Nr. 72/10  
 vom 16. Juli 2010  
 Für die Baudirektion  
*A. Zimmerhald*

- Perimeter Planungszone
- Entwicklung Bahnhof Grüze
- Umfeldentwicklung Bahnhof Hegi**
- A Hybrid-Cluster
- B Gewerbe- und Industriegebiet
- C Neustrukturierung Bahnhof Hegi - Eulachpark