



## VERFÜGUNG

vom 3. Juni 2013

### **Winterthur. Verlängerung Planungszone für das Gebiet Neuhegi-Grüze**

---

Mit Verfügung ARV/72/2010 vom 16. Juli 2010 hat die Baudirektion für das Gebiet Neuhegi-Grüze eine Planungszone im Sinne von § 346 PBG festgesetzt. Mit Schreiben vom 17. April 2013 ersucht der Stadtrat Winterthur die Baudirektion, die Planungszone im Sinne von § 346 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) um ein Jahr zu verlängern sowie den Perimeter der Planungszone um die Grundstücke westlich der Umfeldplanung Bahnhof Grüze zu reduzieren.

#### **Verlängerung der Planungszone**

Die im Gebiet der Planungszone Neuhegi-Grüze geplanten Änderungen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung und die öffentlichen Gestaltungspläne Hegi und Grüze liegen zurzeit öffentlich auf. Die im Rahmen der Umfeldplanung Hegi und Grüze erarbeiteten öffentlich-rechtlichen Entwicklungsvereinbarungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurden erfolgreich abgeschlossen. Parallel zu diesem Gesamtpaket sollen die entsprechenden Änderungen des regionalen und des kantonalen Richtplans in die Wege geleitet werden.

Das grosse Planungsgebiet und die komplexen Planungsinhalte sowie die zeitaufwendigen Verhandlungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erforderten mehr Zeit als vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die rechtliche Vorwirkung der planerischen Festlegungen erst mit der Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat gegeben ist. Die Dauer der nächsten Verfahrensschritte ist davon abhängig, wie schnell die zuständige Sachkommission des Grossen Gemeinderates und die Bau- und Betriebskommission das Gesamtpaket behandeln werden. Der Stadtrat Winterthur ersucht deshalb um Verlängerung der Planungszone um ein Jahr.

### **Reduktion des Perimeters der Planungszone**

Für das Umfeld des Bahnhofs Grüze wurden unterschiedliche Entwicklungsszenarien ausgearbeitet. Daraus ergab es sich, dass die Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung im Umfeld Grüze mittels eines öffentlichen Gestaltungsplanes erfolgen kann und die Grundstücke westlich der Eulach nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes sein werden. Die Industriegebiete der Firmen Maag und Geilinger wollen in Übereinstimmung mit den städtischen Entwicklungsabsichten längerfristig an ihren firmenspezifischen Tätigkeiten in der Industriezone festhalten. Eine Umzonung der Industriezone in eine Zentrumszone wird nicht angestrebt. Die geplante Velowegverbindung vom Bahnhof Grüze zur Römerstrasse wird mit einer Dienstbarkeit auf dem Grundstück der GFF Immobilien AG (Firma Geilinger) gesichert. Die Grundstücke entlang der Geiselweidstrasse bis zur Thurgauerstrasse waren nie Bestandteil der planerischen Überlegungen. Der Stadtrat Winterthur ersucht deshalb die Grundstücke westlich der Umfeldplanung Bahnhof Grüze aus der Planungszone zu entlassen.

Mit der Festsetzung der Planungszone wurde aufgrund der etappenweisen Umsetzung der Planungsziele darauf hingewiesen, dass zu gegebener Zeit eine allfällige Anpassung des Perimeters der Planungszone zu prüfen sein wird. Wie aus den geschilderten Umständen dargelegt wird, ist ein Abschluss des Planungsverfahrens innerhalb der erstmaligen Frist der Planungszone nicht möglich. Die Verlängerung der Planungszone erweist sich deshalb als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts-wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzel-fall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwider-laufen. Allfälligen Rekursen gegen diese Verfügung ist deshalb die aufschiebende Wir-kung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Baudirektion mit Verfügung ARV/72/2010 vom 16. Juli 2010 fest-gesetzte Planungszone für das Gebiet Neuhegi-Grüze der Stadt Winterthur wird um ein Jahr, das heisst bis 23. Juli 2014 verlängert sowie der Perimeter der Planungs- zone um die Grundstücke westlich der Umfeldplanung Bahnhof Grüze gemäss Plan Mst. 1:8000 reduziert.

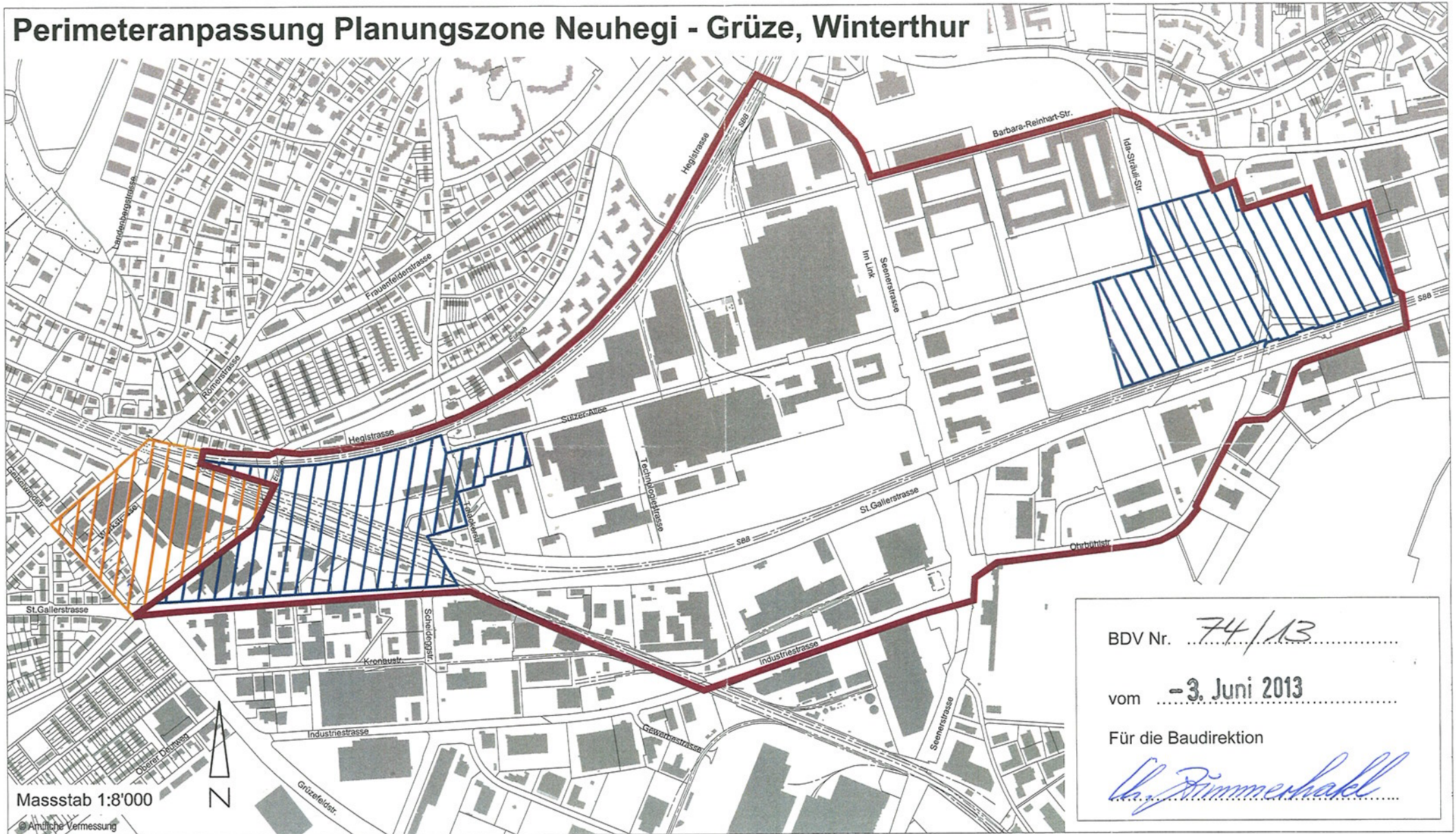
- II. Der Plan steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten beim Amt für Städtebau, Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur, sowie beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich (4. Stock, Anmeldung Büro 437) zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung 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 I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur und an das Amt für Städtebau sowie an das Amt für Raumentwicklung (je zweifach).

Zürich, den **-3. Juni 2013**  
130738/CAP/STM

Baudirektion:

*Mraan*

# Perimeteranpassung Planungszone Neuhegi - Grütze, Winterthur



BDV Nr. 74/13

vom -3. Juni 2013

Für die Baudirektion

*A. Zimmerhald*

Masstab 1:8'000



© Amtliche Vermessung

- Perimeter Planungszone
- Areale, die aus der Planungszone entlassen werden
- Entwicklung Umfeld Bahnhof Grütze
- Entwicklung Umfeld Bahnstation Hegi