

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kommunale Nutzungsplanung:
Festsetzung der Revision «Hofbaulinien Altstadt»; Änderung der Hofbaulinie Untertor 30

Antrag:

1. Der Ergänzungsplan «a) Kernzone Altstadt, Situation 1:1000» betreffend Revision Hofbaulinien in der Altstadt wird beschlossen.
2. Der Stadtrat wird eingeladen, für den Ergänzungsplan zur Revision der Hofbaulinien Altstadt inklusive der Änderung der Hofbaulinie Untertor 30 die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen sowie den Genehmigungsentscheid aufzulegen (Rekursfrist).

Weisung:

1. Ausgangslage

Bei Hofbaulinien handelt es sich nicht um «normale» Baulinien gemäss § 96 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) zur Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen, sondern um Baulinien, welche im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens festgelegt wurden, um Innenhöfe im Altstadtkern vor Überbauung freizuhalten. Zudem bilden sie mit den Kernzonenvorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) ein gestalterisches Element.

Bisher waren die Hofbaulinien lediglich auf einem physischen Plan, dem Ergänzungsplan «Kernzone Altstadt», in einer eher geringen Qualität abgebildet. Es bestand ein Interpretationsspielraum. Durch das Verfahren der Feststellung vor Ort (Vermessung) und der digitalen Überführung in die amtliche Vermessung bekommen die Hofbaulinien eine Lagegenauigkeit, welche sie bisher nicht besessen hat.

2. Überprüfung und Neufestlegung

Im Rahmen der vorliegenden Überprüfung wurden die Hofbaulinien in einem ersten Schritt gemäss dem «Ergänzungsplan Kernzone Altstadt» von einer Planpause in die digitale Form überführt. In einem zweiten Schritt wurden die Innenhöfe der Altstadt in mehreren Etappen vermessen und schliesslich die Vermessungsdaten mit den digitalisierten Daten abgeglichen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Vermessung der Hofbaulinien relativ wenige Abweichungen zu Tage gefördert hat; der grösste Teil der Hofbaulinien in der Altstadt stimmt mit den Vermessungsdaten überein.

Die festgestellten Abweichungen – die vermessene Flucht der Hoffassade deckt sich nicht mit der aktuell gültigen Hofbaulinie – gliedern sich in zwei Kategorien: Bei den sogenannten technischen Korrekturen handelt es sich um untergeordnete Abweichungen, die im Rahmen der vorliegenden Revision «mitlaufen». Massgebliche Korrekturen sind von einer gewissen Tragweite, sowohl planerisch wie auch flächenmässig. Der Schwellenwert zwischen technischer und massgeblicher Korrektur wurde bei 10 m² festgelegt.

Insgesamt handelt es sich um 20 massgebliche und 22 technische Korrekturen, schwerpunktmässig in den Altstadtbereichen A und C. Im Bereich B werden lediglich drei technische Korrekturen vorgenommen

3. Gesuch Zürcher Kantonalbank

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2016 beantragte die Zürcher Kantonalbank eine Verschiebung der Hofbaulinie am Untertor 30. Der aktuelle Gebäudekomplex entspräche nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Bankbetrieb. Damit die Bank dieses Gebäude auch künftig sinnvoll und wirtschaftlich nutzen könne, sei unter anderem eine zusätzliche, separate Erschliessung notwendig. Mit der Anpassung der Hofbaulinie würde der notwendige Handlungsspielraum für eine zukunftsfähige Lösung geschaffen. Das bestehende Gebäude könnte so erhalten und erweitert werden.

Aus Sicht der vorliegenden Revision spricht nichts gegen den Antrag der Zürcher Kantonalbank. Die aktuelle Hofbaulinie bildet nicht den langjährigen baulichen Bestand des Gebäudes ab. Mit der Anpassung der Hofbaulinie wird eine verglaste Passerelle im 2. Obergeschoss «legalisiert». Der Hofdurchgang im Erdgeschoss ist von der Anpassung nicht betroffen. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 55 m² verkleinert.

4. Öffentliche Auflage und Einwendungsverfahren

Bei den Hofbaulinien der Altstadt handelt es sich nicht um «normale» Baulinien, sondern um ein städtebauliches Element der Kernzone. Folglich ist nicht das übliche Baulinienvorhaben, sondern ein Sondernutzungsplanungsverfahren (Revision Kernzonenplan Altstadt) für die Anpassung der Hofbaulinien durchzuführen. Vorgängig zur ersten öffentlichen Auflage (60 Tage, Einwendungsverfahren) wurden die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer schriftlich über die entsprechende «massgebliche Korrektur» informiert. «Technische Korrekturen» wurden nicht speziell kommuniziert.

5. Ergebnis der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung

Die öffentliche Auflage nach §7 Planungs- und Baugesetz (PBG) fand vom 29. Mai bis zum 27. Juli 2017 statt. Gleichzeitig wurden diejenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer direkt angeschrieben, welche von massgeblichen Korrekturen betroffen sind. Während der Auflagefrist sind drei Einwendungen eingegangen, wovon eine nach einer Besprechung zwischen Grundeigentümerschaft und Amt für Städtebau zurückgezogen wurde.

Gleichzeitig zur öffentlichen Mitwirkung erfolgte die Vorprüfung durch den Kanton. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Schreiben vom 14. August 2017 die Revision der Hofbaulinien Altstadt vorgeprüft. Die Prüfung der im Ergänzungsplan Kernzone Altstadt neu festgelegten Hofbaulinien ergab, dass diese recht- und zweckmässig sowie angemessen sind (§ 5 Abs. 1 PBG). Der Genehmigung des Ergänzungsplans Hofbaulinien Kernzone Altstadt steht nach Ansicht des Kantons nichts entgegen.

6. Berücksichtigung der Einwendungen

Die beiden Einwendungen wurden berücksichtigt: Beim Objekt Untertor 39 (ursprüngliche Korrektur A1) handelt es sich um ein Inventarobjekt. Die Anliegen der Denkmalpflege werden im Rahmen eines allfälligen Baugesuchs gebührend berücksichtigt. Nachbarschaftliche Interessen sind nicht betroffen.

Beim Objekt Metzggasse 2 sind mit der Beibehaltung der bestehenden Baulinie die gute Einordnung und die besondere Rücksichtnahme für Kernzonen gewährleistet. Zudem ist keine denkmalpflegerisch wertvolle Bausubstanz betroffen. Nachbarschaftliche Interessen sind beschränkt tangiert, wobei von Seiten Nachbarschaft unterdessen eine schriftliche Zustimmung für den Umbau der Frauenzentrale vorliegt.

Des Weiteren wird auf den Bericht zu den Einwendungen verwiesen.

7. Erläuterungen im beiliegenden Bericht nach Art. 47 RPV

Die vorliegende Revision der Hofbaulinien Altstadt ist im beiliegenden erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV im Detail aufgeführt und begründet.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Bestandteile der Vorlage:

- Erläuterungsbericht
- Hofbaulinien, Ergänzungsplan, a) Kernzone Altstadt
- Hofbaulinien, Ergänzungsplan in der Kernzone Altstadt, Massnahmen
- Bericht zu den Einwendungen

Änderung der Nutzungsplanung

Hofbaulinien Kernzone Altstadt

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Vom Grossen Gemeinderat am TT.MM.JJJJ zur Kenntnis genommen

1. Ausgangslage	3
2. Vorgehen zur Überprüfung und Neufestlegung von Hofbaulinien	3
2.1 Technische Überprüfung	3
2.2 Abgleich der Daten (Digitalisierung, Vermessung)	3
3. Altstadt Bereich A	6
3.1 Massgebliche Korrekturen	6
3.2 Technische Korrekturen	11
3.3 Neue Hofbaulinie ZKB	15
4. Altstadt Bereich B	16
4.1 Technische Korrekturen	16
5. Altstadt Bereich C	18
5.1 Massgebliche Korrekturen	18
5.2 Technische Korrekturen	23
6. Neuer Ergänzungsplan Altstadt	28
7. Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren	29
7.1 Revisionsvorlage	29
7.2 Kantonale Vorprüfung	29
7.3 Öffentliche Auflage	29
7.4 Berücksichtigung der Einwendungen	29
7.5 Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat	29

1. Ausgangslage

Bei Hofbaulinien handelt es sich nicht um «normale» Baulinien zur Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen (gemäss § 96 ff. Planungs- und Baugesetz PBG), sondern um Baulinien, die im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens festgelegt wurden, um Innenhöfe im Altstadtkern vor Überbauung freizuhalten. Zudem bilden sie mit den Kernzonenvorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) ein gestalterisches Element. Unter «5. Hofüberbauung» ist dies wie folgt konkretisiert:

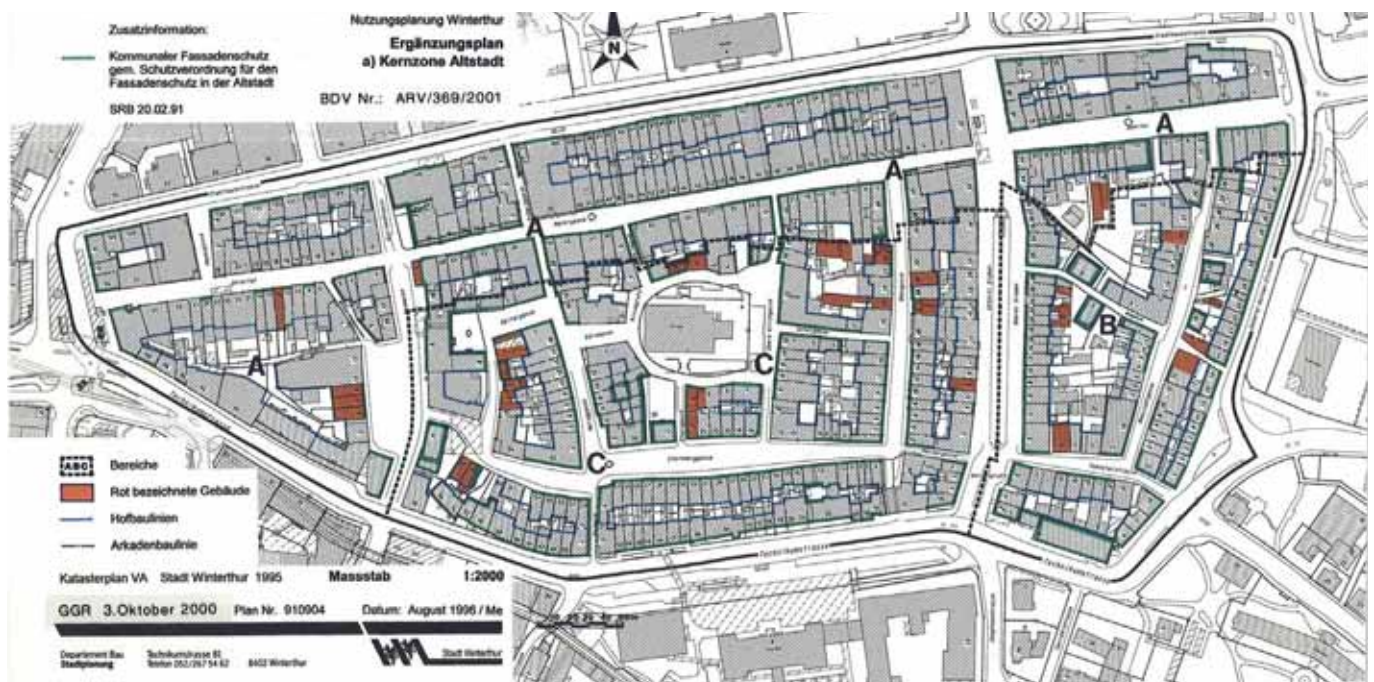
Art. 16

¹ In den mit Hofbaulinien geschützten Innenhöfen dürfen grundsätzlich keine Gebäude erstellt werden. Zulässig ist lediglich die Erstellung besonderer Gebäude, Lauben und Balkone, sofern diese zu den historisch gewachsenen Hauptgebäuden passen. Höfe sind nach Möglichkeit zu begrünen.

² Zwischen Stadthausstrasse und Untertor, Marktgasse bzw. Obertor ist die eingeschossige Hofüberbauung gestattet.

³ Bestehende Hinterhofgebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils baulich verändert und Wohnzwecken zugeführt werden, sofern nicht wohngyienische Interessen dagegen stehen. Die gewerbliche Nutzung ist zulässig.

Im Rahmen der Ersterhebung der amtlichen Vermessung im Altstadtkern wurden die Hofbaulinien gemäss den Anforderungen des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) in digitale Form überführt. Bisher waren die Hofbaulinien lediglich auf einem physischen Plan, dem unten abgebildeten Ergänzungsplan «Kernzone Altstadt», in einer eher geringen Qualität erfasst. Es bestand ein Interpretationsspielraum. Durch das Verfahren der Feststellung vor Ort und die digitale Überführung in die amtliche Vermessung bekommen die Hofbaulinien eine Lagegenauigkeit, welche sie bisher nicht hatten.



Ergänzungsplan Kernzone Altstadt, Originalmassstab 1:1'000, vom Grossen Gemeinderat (GGR) am 11. März 1986 festgesetzt und vom Regierungsrat am 28. Januar 1987 genehmigt. Die letzte Änderung wurde im Jahre 2001 genehmigt.

2. Vorgehen zur Überprüfung und Neufestlegung von Hofbaulinien

2.1 Technische Überprüfung

Die Hofbaulinien wurden ursprünglich nach etwas anderen Kriterien erfasst: Die Gebäudeflächen wurden jeweils im Erdgeschoss bezeichnet und die Fassadenfluchten der Obergeschosse in der Regel nicht dargestellt. Zudem waren sie nicht immer lagegenau und dem damaligen Stand von 1986 entsprechend aktuell.

Im Rahmen der vorliegenden Überprüfung wurden die Hofbaulinien in einem ersten Schritt gemäss dem «Ergänzungsplan Kernzone Altstadt» von einer Planpause in die digitale Form überführt. Anschliessend wurden die Innenhöfe der Altstadt in mehreren Etappen vermessen und schliesslich die Vermessungsdaten mit den digitalisierten Daten abgeglichen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Vermessung der Hofbaulinien relativ wenige Abweichungen zu Tage gefördert hat; der grösste Teil der Hofbaulinien in der Altstadt stimmt mit den Vermessungsdaten überein.

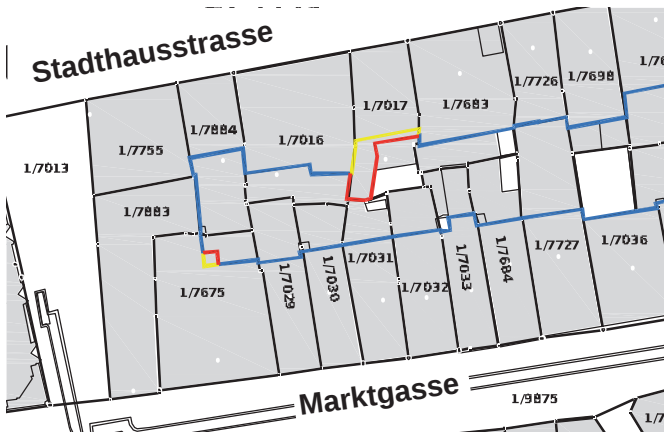
2.2 Abgleich der Daten (Digitalisierung, Vermessung)

In denjenigen Fällen, in denen keine Abweichungen (innerhalb einer kleinen Toleranz) bestehen, sind auf der nachfolgenden Seite als blaue Linien dargestellt. Die neu vermessende Flucht der Hoffassade deckt sich mit der aktuell gültigen Hofbaulinien. Folglich besteht kein Handlungsbedarf.

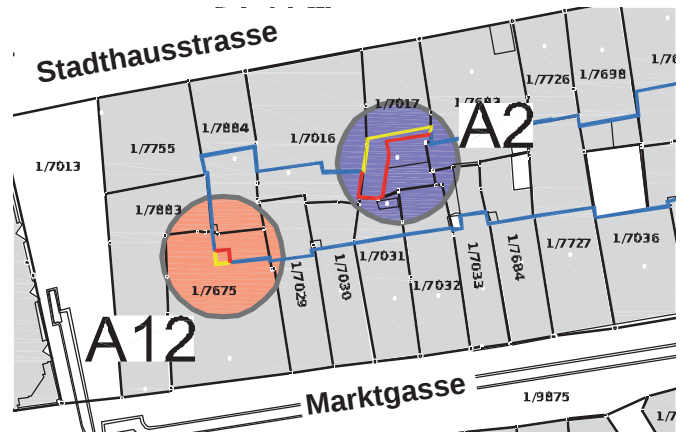
Als gelbe Linien sind diejenigen digitalisierten Hofbaulinien dargestellt, welche sich nicht mit den neu vermessenen Flucht der Hoffassade (rote Linien) decken. Hier besteht ein entsprechender Handlungsbedarf. In der Regel werden die gelben Linien durch die roten ersetzt, wobei eine Prüfung im Detail erforderlich ist.

Die Altstadt ist in die Bereiche A, B und C unterteilt. Bereich A lässt eine eingeschossige Hofüberbauung nur nördlich der Marktgasse, Untertor / Obertor zu, in den übrigen Bereichen A, B und C sind die Innenhöfe freizuhalten. Rot bezeichnete Gebäude geniessen Volumenschutz (gemäss Art. 7 BZO).

Beispiele:



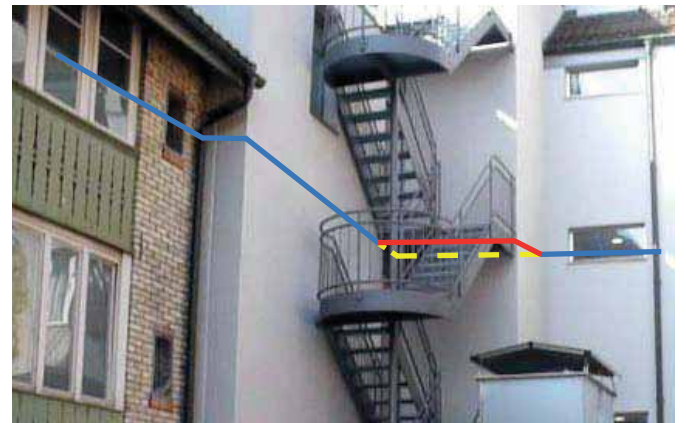
Der Planausschnitt zeigt den beim Untertor gelegenen Bereich der Altstadt (Stadthausstrasse). In diesem Bereich ergeben sich zwei verschiedene Abweichungen zwischen neu eingemessener (rot) und digitalisierter (gelb) Hofbaulinie.



Die als A2 bezeichnete Abweichung ist massgeblich, sowohl flächenmässig wie auch in ihrer Wirkung. Abweichung A12 ist von untergeordneter Bedeutung, es handelt sich um eine technische Korrektur. Der Schwellenwert zwischen massgeblicher und technischer Korrektur wurde bei 10 m² festgelegt.



Die gelbe Linie konnte bei der Auswertung der Innenhofvermessung nicht mehr ermittelt werden. Die neu eingemessene Linie (rot) verläuft entlang der bestehenden, historischen Fassade. Der Hofbereich wird dadurch um 30 m² verkleinert.



Die bestehende Fluchttreppe darf (wie auch Lauben und besondere Gebäude gem. Art. 16 Abs. 1 BZO) in die Hofbaulinie hineinragen. Deshalb wurde nicht diese Treppe, sondern die tragende Aussenwand als Hofbaulinie definiert. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 4 m² verkleinert.

Seit 8. Februar 2017 sind die Grundstücksnummern der Stadt Winterthur mit einem Präfix statt einer vorgestellten Zahl («ST statt 1/») versehen. Zu dieser Zeit war die Erarbeitung der Revision Hofbaulinien bereits fortgeschritten, weshalb im vorliegenden Bericht auf die Umstellung verzichtet wurde. Der Ergänzungsplan und der Massnahmenplan wurden mit dem Präfix ergänzt.

Auf der gegenüberliegenden Seite sind alle neu festgesetzten Hofbaulinien abgebildet. Es handelt sich um insgesamt 20 massgebliche und 22 technische Korrekturen, schwerpunktmässig in den Altstadtbereichen A und C. Bereich B weist lediglich drei technische Korrekturen auf.



* Auf die Korrektur A1 wird verzichtet, die ursprüngliche Nummerierung jedoch beibehalten

3. Altstadt Bereich A

In den Baubereichen A sind grundsätzlich keine Hofeinbauten möglich. Die Hofbaulinie gilt somit auch für das Erdgeschoss.

Eine Ausnahme dazu bildet der Bereich zwischen der Stadthausstrasse und Untertor, Marktgasse bzw. Obertor wo im gesamten Innenhofbereich ist ein eingeschossiger Hofeinbau

möglich ist. Die Hofbaulinie gilt in diesem Bereich erst ab den ersten Obergeschoss.

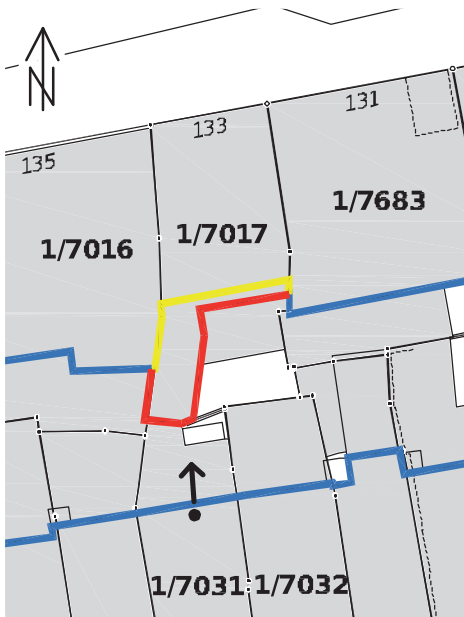
Es sind fünf massgebliche und sieben technische Korrekturen notwendig.

Der Antrag zur Verschiebung der Hofbaulinie bei der ZKB wird separat aufgeführt.



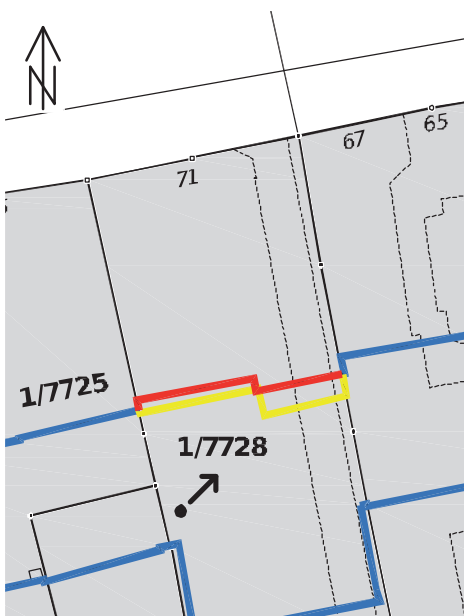
3.1 Massgebliche Korrekturen

A2 Stadthausstrasse 133 (1/7017)



Im Rahmen der Innenhofvermessung wurden die Hoffassaden ermittelt und als neue Hofbaulinie festgelegt. Die historische Backsteinfassade wird mit der neuen Hofbaulinie «legalisiert». Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 30 m² verkleinert.

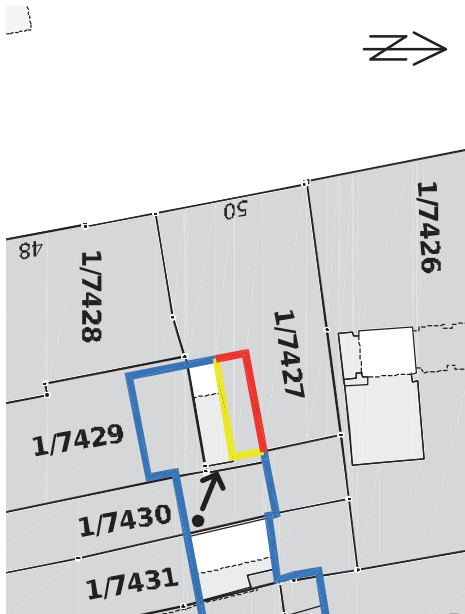
A3 Stadthausstrasse 71 (1/7728)



Die effektive Lage der Hoffassade wurde ermittelt und als neue Hofbaulinie festgelegt. Offensichtlich handelt es sich um einen früheren Messfehler. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 16 m² erweitert.

- Hofbaulinien bisher
- Hofbaulinien unverändert
- Hofbaulinien neu
- Fotostandort

A4 Oberer Graben 50 (1/7427)



Dieser Erdgeschossseinbau im Bereich A ist gemäss Art. 16 Abs. 2 nicht massgebend. Deshalb wird auch hier die Fassadenflucht im ersten Obergeschoss als Hofbaulinie definiert. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 14 m² erweitert.

A5 Stadthausstrasse 21 (1/7792)



Die effektive Lage der Hoffassaden wurde ermittelt und als neue Hofbaulinie festgelegt. Es handelt sich offenbar um eine (geringe) Messungenauigkeit bei der alten Hofbaulinie. Aufgrund der langen Abwicklung beträgt die Abweichung mehr als 10 m². Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 17 m² verkleinert.

A5 Stadthausstrasse 19 (1/7792)



Die effektive Lage der Hoffassaden wurde ermittelt und als neue Hofbaulinie festgelegt. Es handelt sich offenbar um eine (geringe) Messungenauigkeit bei der alten Hofbaulinie. Aufgrund der langen Abwicklung beträgt die Abweichung mehr als 10 m². Der südliche Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 15 m² verkleinert.

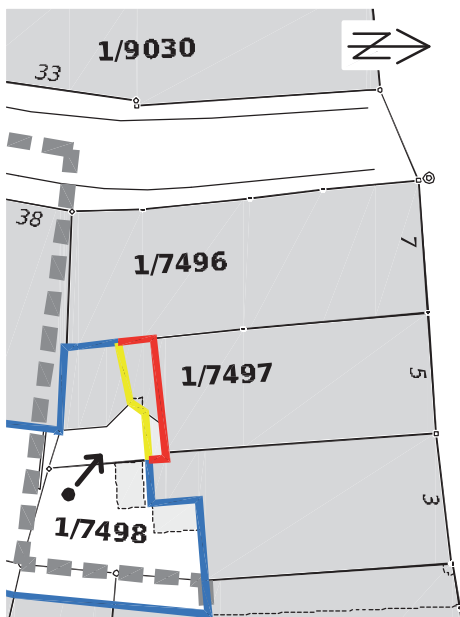
A5 Obertor 16 (1/7792)



Mit der neuen Festsetzung wird der nördliche Innenhofbereich um 26 m² vergrössert. Der bestehende Balkon darf (wie auch Lauben und besondere Gebäude gemäss Art. 16 Art. 1 BZO) in die Hofbaulinie hineinragen. Deshalb wurde nicht der Balkon, sondern die tragende Aussenwand als Hofbaulinie definiert.

- Hofbaulinien bisher
- Hofbaulinien unverändert
- Hofbaulinien neu
- Fotostandort

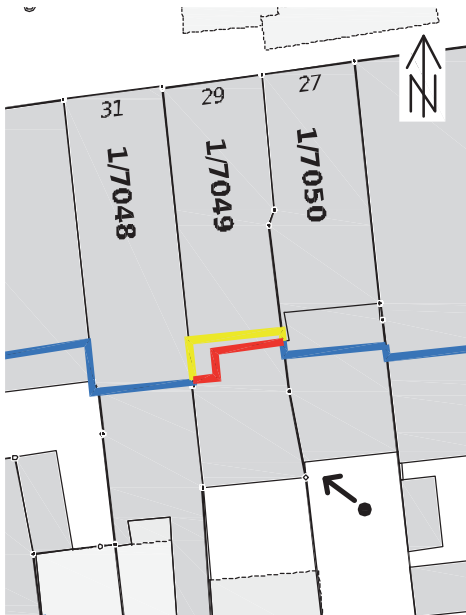
A6 Obertor 5 (1/7497)



Der bestehende Balkon darf (wie auch Lauben und besondere Gebäude gem. Art. 16 Abs. 1 BZO) in die Hofbaulinie hineinragen. Deshalb wurde nicht der Balkon, sondern die tragende Aussenwand als Hofbaulinie definiert. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 14 m² vergrössert.

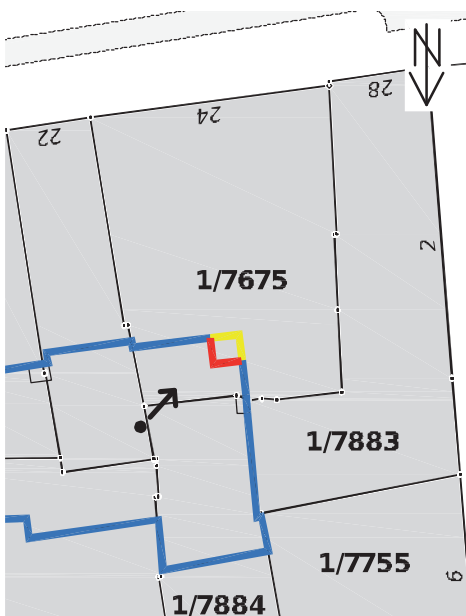
3.2 Technische Korrekturen

A11 Untertor 29 (1/7049)



Die bestehende Stahlterasse darf (wie auch Lauben und besondere Gebäude gem. Art. 16 Abs. 1 BZO) in die Hofbaulinie hineinragen. Deshalb wurde nicht diese Terrasse, sondern die tragende Aussenwand als Hofbaulinie definiert und somit der jüngere Anbau «legalisiert». Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 8 m² verkleinert.

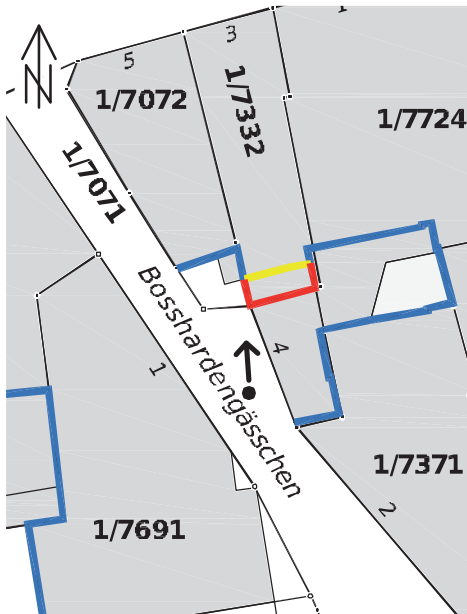
A12 Untertor 24 (1/7675)



Die effektive Lage der Hoffassaden wurde ermittelt und als neue Hofbaulinie festgelegt. Die bestehende, filigrane Fluchtterasse ist für die Hofdefinition nicht massgebend. Deshalb wurde nicht diese Terrasse, sondern die tragende Aussenwand als Hofbaulinie definiert. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 4 m² verkleinert.

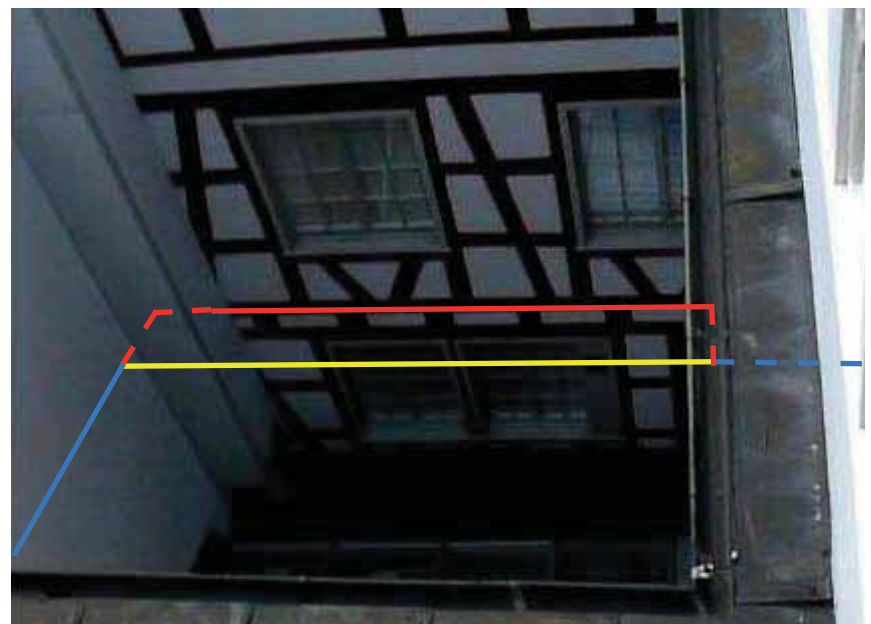
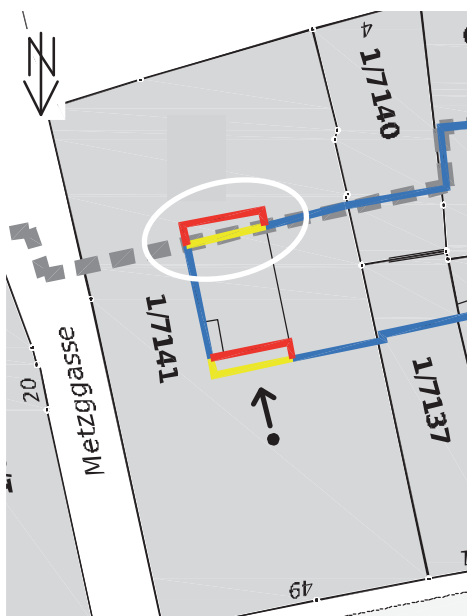
- Hofbaulinien bisher
- Hofbaulinien unverändert
- Hofbaulinien neu
- Fotostandort

A13 Untertor 3 (1/7332)



Die aktuelle Hofbaulinie bildet nicht den langjährigen baulichen Bestand des Gebäudes ab. Mit der Anpassung der Hofbaulinie wird die historische Fassade «legalisiert». Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 8 m² verkleinert.

A14 Marktgasse 49 (1/7141)



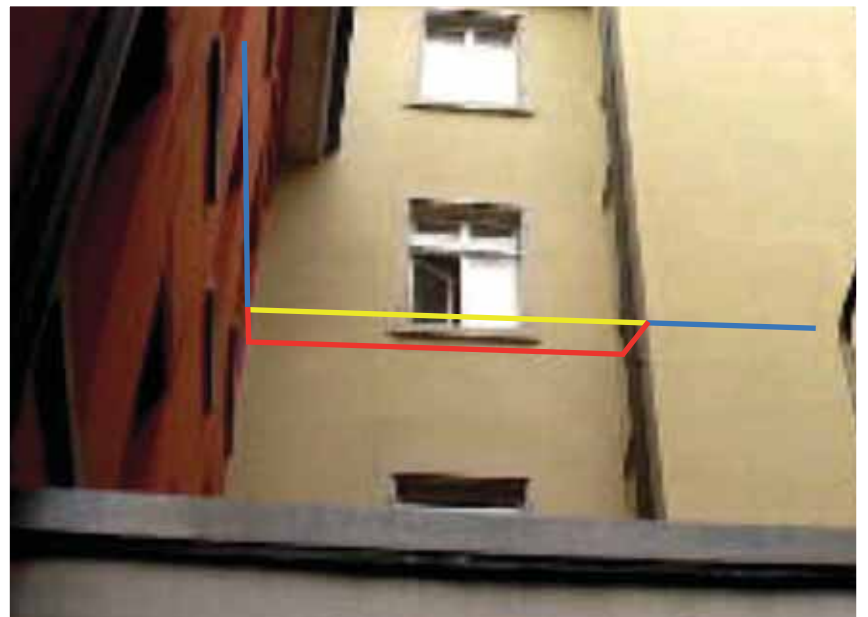
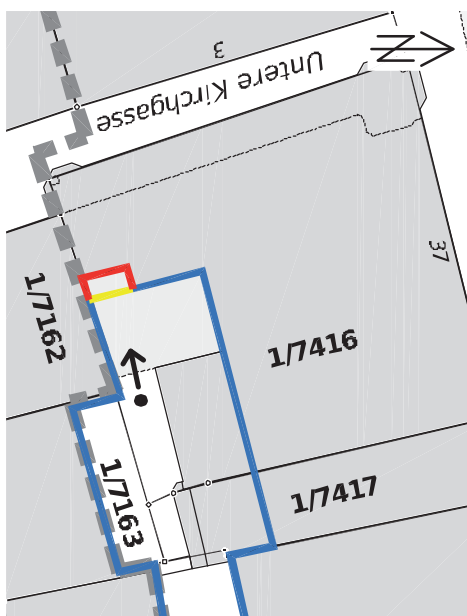
Es handelt sich offenbar um eine Messungenauigkeit bei der alten Hofbaulinie. Die Hofeinbauten im Erdgeschoss fallen unter Bestandesgarantie. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 7 m² vergrößert.

A15 Marktgasse 49 (1/7141)



Die effektive Hofassade wurde ermittelt und gilt in diesem Bereich auch für das Erdgeschoss. Die Hofeinfassungen fallen unter Bestandesgarantie. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 6 m² verkleinert.

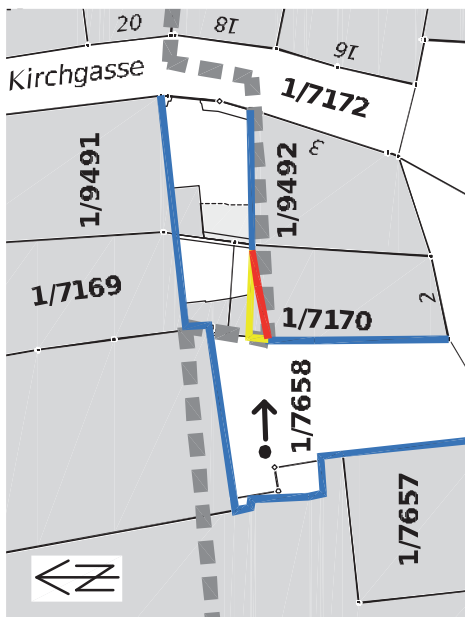
A16 Marktgasse 37 (1/7416)



Die effektive Lage der Hofassaden wurde ermittelt und als neue Hofbaulinie festgelegt. Es handelt sich offenbar um eine Messungenauigkeit bei der alten Hofbaulinie. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 5 m² vergrößert.

- Hofbaulinien bisher
- Hofbaulinien unverändert
- Hofbaulinien neu
- Fotostandort

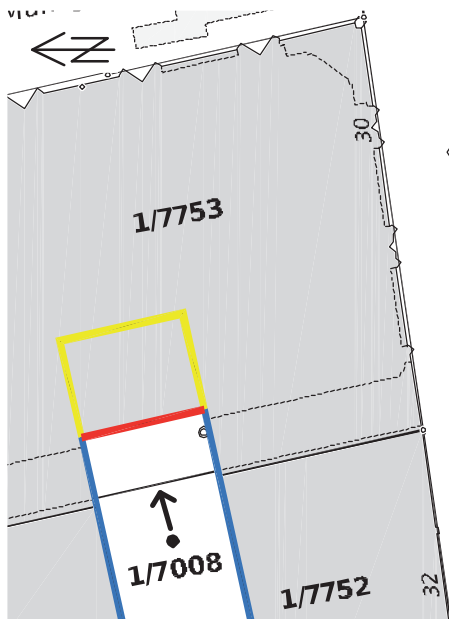
A17 Kirchplatz 2 (1/7170)



Die alte Hofbaulinie entspricht nicht der langjährigen, gebauten Realität. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 4 m² vergrößert.

3.3 Neue Hofbaulinie ZKB

A21 Untertor 30 (1/7753)



Mit Schreiben vom 13. Dezember 2016 beantragte die Zürcher Kantonalbank eine Verschiebung der Hofbaulinie am Untertor 30 mit folgender Begründung: Der aktuelle Gebäudekomplex entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Bankbetrieb. Damit die Bank dieses Gebäude auch künftig sinnvoll und wirtschaftlich nutzen kann, sei unter anderem eine zusätzliche, separate Erschliessung notwendig. Mit der Anpassung der Hofbaulinie würde der notwendige Handlungsspielraum für eine zukunftsfähige Lösung geschaffen. Das bestehende, denkmalpflegerisch wertvolle Gebäude könnte so erhalten und erweitert werden.

Aus Sicht der vorliegenden Revision spricht nichts gegen den Antrag der Zürcher Kantonalbank. Die aktuelle Hofbaulinie bildet nicht den langjährigen baulichen Bestand des Gebäudes ab. Mit der Anpassung der Hofbaulinie wird gleichzeitig die langjährige, verglaste Passerelle im 2. Obergeschoss «legalisiert». Der Hofdurchgang im Erdgeschoss ist von der Anpassung nicht betroffen. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 55 m² verkleinert.

- Hofbaulinien bisher
- Hofbaulinien unverändert
- Hofbaulinien neu
- Fotostandort

4. Altstadt Bereich B

In den Baubereichen B und C sind keine Hofeinbauten möglich. Die Hofbaulinie gilt somit auch für das Erdgeschoss.

Im Baubereich B sind lediglich drei technische Korrekturen notwendig.



4.1 Technische Korrekturen

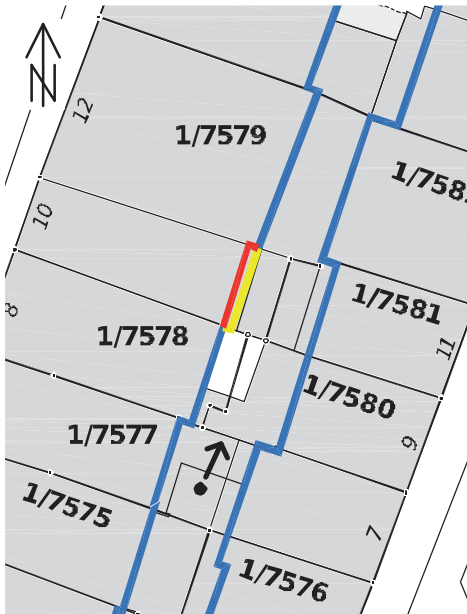
B11 General-Guisan-Strasse 33 (1/7697)



Vermutlich handelt es sich auch hier um eine Messungenauigkeit bei der alten Hofbaulinie. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 4 m² vergrößert.

- Hofbaulinien bisher
- Hofbaulinien unverändert
- Hofbaulinien neu
- Fotostandort

B12 Neustadtgasse 10 (1/7579)



Vermutlich handelt es sich auch hier um eine Messungenauigkeit bei der alten Hofbaulinie. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 4 m² vergrössert.

B13 Tösstalstrasse 6 (1/7518) und Tösstalstrasse 8 (1/7519)



Die bestehende Laube wird gemäss Art. 16 Abs. 1 BZO nicht berücksichtigt. Der Hofbereich erweitert sich mit der neuen Festsetzung um 16 m² (8 m² pro Gebäude).

5. Altstadt Bereich C

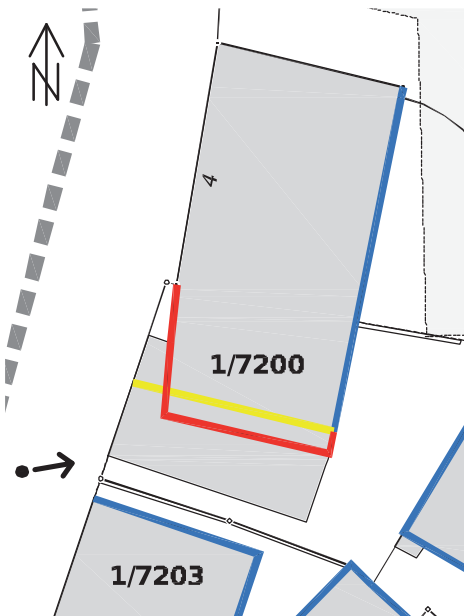
In den Baubereichen B und C sind keine Hofeinbauten möglich. Die Hofbaulinie gilt somit auch für das Erdgeschoss.

Im Baubereich C sind insgesamt neun massgebliche und neun technische Korrekturen notwendig.



5.1 Massgebliche Korrekturen

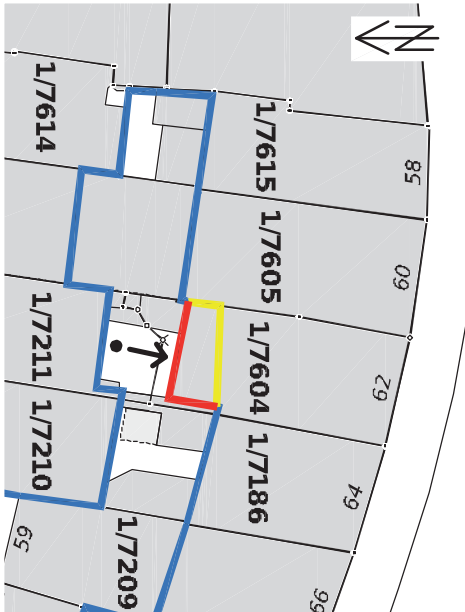
C1 Neumarkt 4 (1/7200)



Die effektive Lage der Hoffassaden wurde im 1. OG ermittelt. Der wertvolle Erdgeschossanbau geniesst Bestandesschutz. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 18 m² verkleinert, resp. um 7 m² vergrössert.

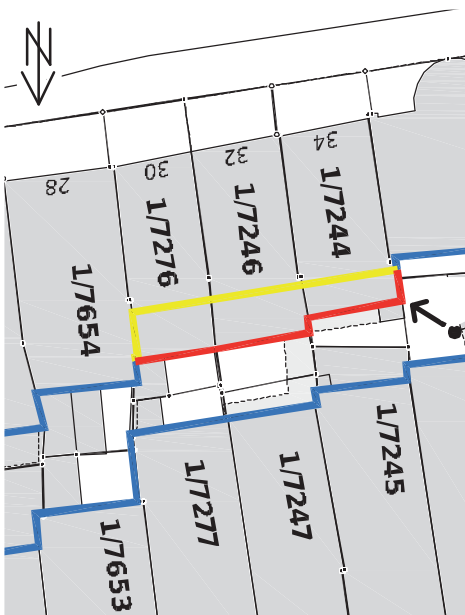
- Hofbaulinien bisher
- Hofbaulinien unverändert
- Hofbaulinien neu
- Fotostandort

C2 Technikumstrasse 62 (1/7604)



Aus heutiger Sicht ist die Abweichung zwischen alter und neu eingemessener Hofbaulinie nicht schlüssig erklärbar. Die historische Holzfachwerkfassade wird mit der neuen Hofbaulinie «legalisiert» und der Hofbereich mit der neuen Festsetzung um 18 m² verkleinert.

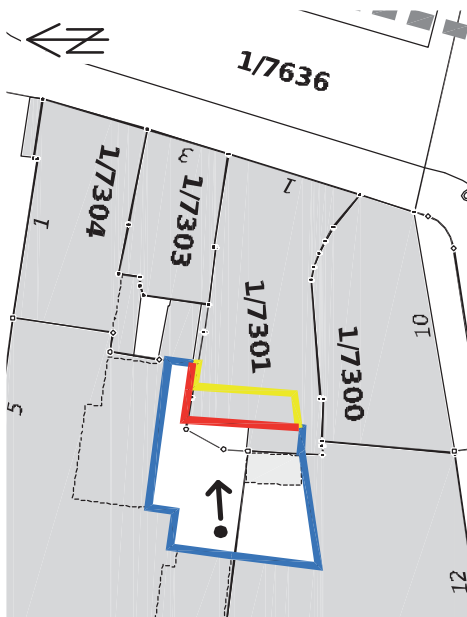
C3 Technikumstrasse 34 (1/7244), Technikumstrasse 32 (1/7246) und Technikumstrasse 30 (1/7276)



Der bestehende Balkon darf (wie auch Lauben und besondere Gebäude gem. Art. 16 Abs. 1 BZO) in die Hofbaulinie hineinragen. Folglich wurde nicht der Balkon, sondern die tragende Aussenwand als Hofbaulinie definiert. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 14 m² (1/7244), 20 m² (1/7246)

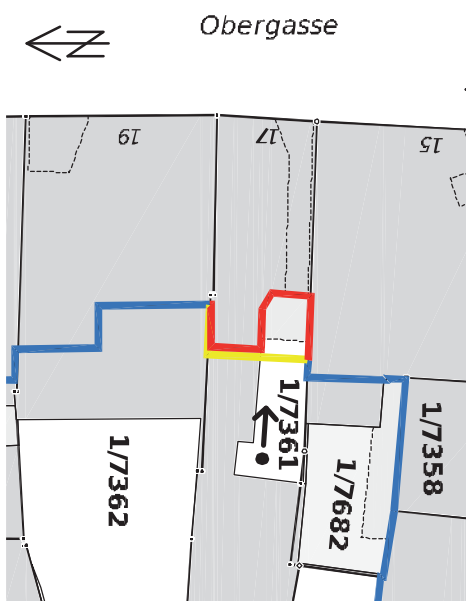
bzw. 18 m² (1/7276) verkleinert. Die historische Hoffassade wird mit der neuen Hofbaulinie «legalisiert».

C4 Holderplatz 1 (1/7301)



Die historische Hoffassade wird «legalisiert» und der Hofbereich um 17 m² verkleinert.

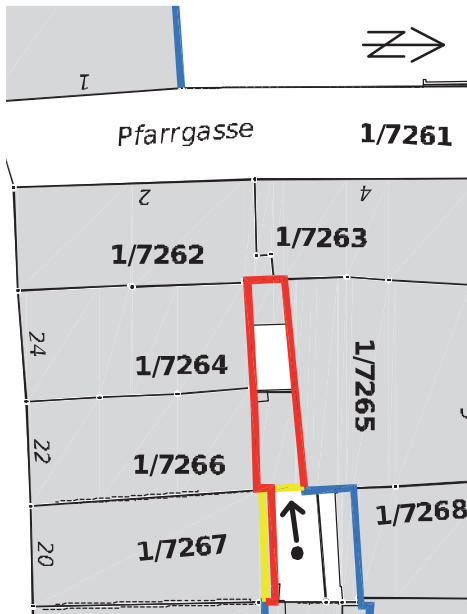
C5 Obergasse 17 (1/7361)



Der bestehende Balkon darf (wie auch Lauben und besondere Gebäude gem. Art. 16 Abs. 1 BZO) in die Hofbaulinie hineinragen. Deshalb wurde nicht der Balkon, sondern die tragende Aussenwand als Hofbaulinie definiert. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 16 m² vergrössert.

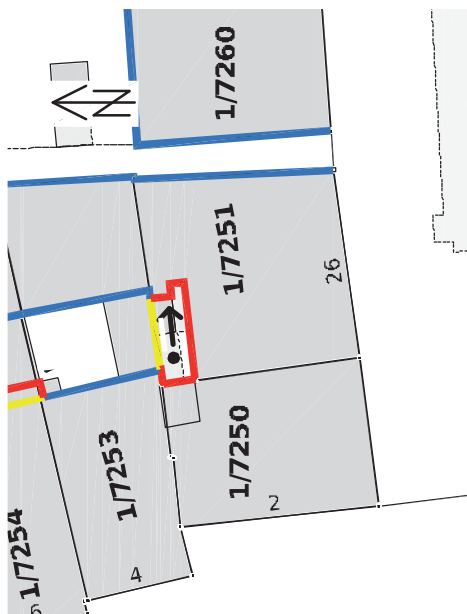
- Hofbaulinien bisher
- Hofbaulinien unverändert
- Hofbaulinien neu
- Fotostandort

C6 Steinberggasse 22 (1/7266) und Steinberggasse 24 (1/7264)



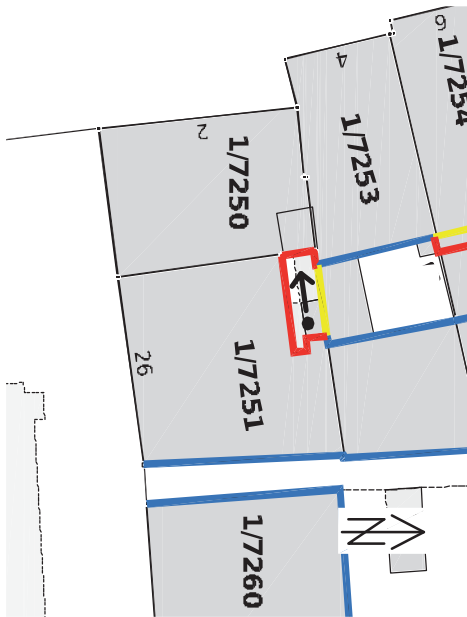
Der schmale Hofbereich sichert die Belichtung der hinteren Räume. Der gemeinsame Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um je 19 m² erweitert. Der bestehende Hofeinfahrt im Erdgeschoss ist bestandesgeschützt.

C7 Steinberggasse 26 (1/7251)



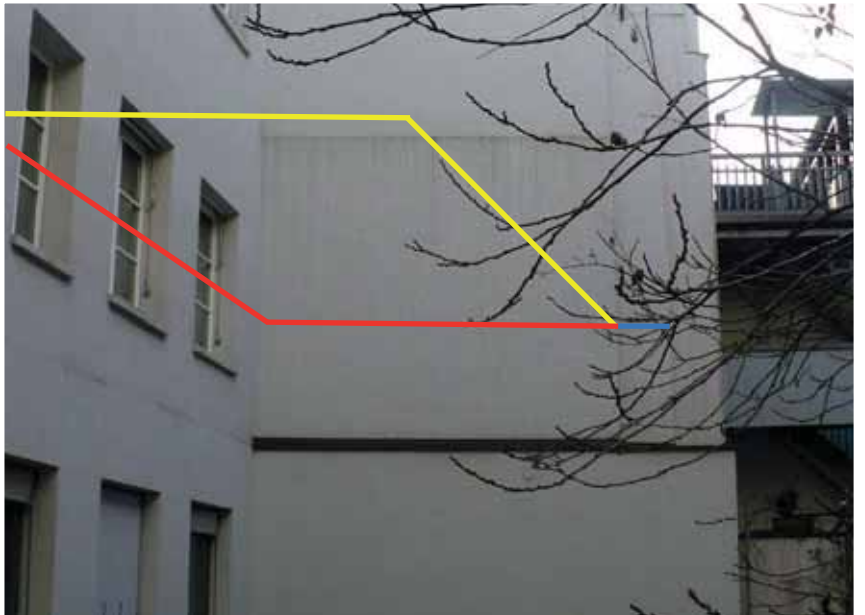
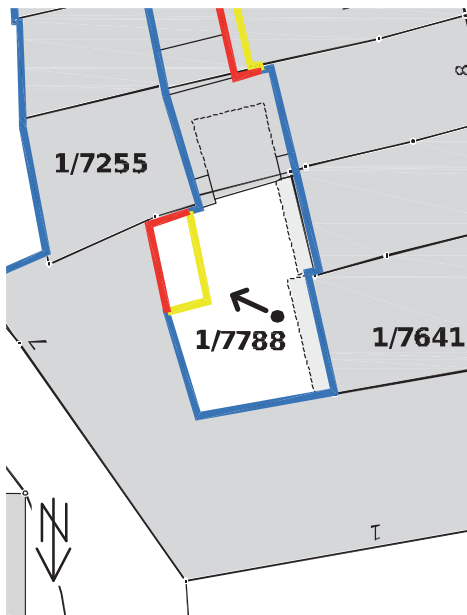
Der schmale Hofbereich sichert die Belichtung der hinten liegenden Räume. Der gemeinsame Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 21 m² erweitert.

C7 Metzggasse 2 (1/7250)



Der schmale Hofbereich sichert die Belichtung der hinten liegenden Räume. Der gemeinsame Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 21 m² (7 m² für 1/7250) erweitert.

C8 Garmarkt 1, Kirchplatz 7 (1/7788)

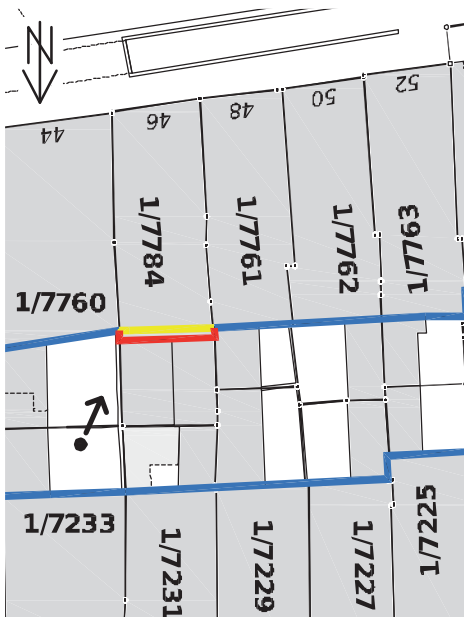


Aus heutiger Sicht ist die Abweichung nicht nachvollziehbar. Die neue Hofbaulinie entspricht der (schon lange) bestehenden Gebäudefassade. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 17 m² erweitert.

- Hofbaulinien bisher
- Hofbaulinien unverändert
- Hofbaulinien neu
- Fotostandort

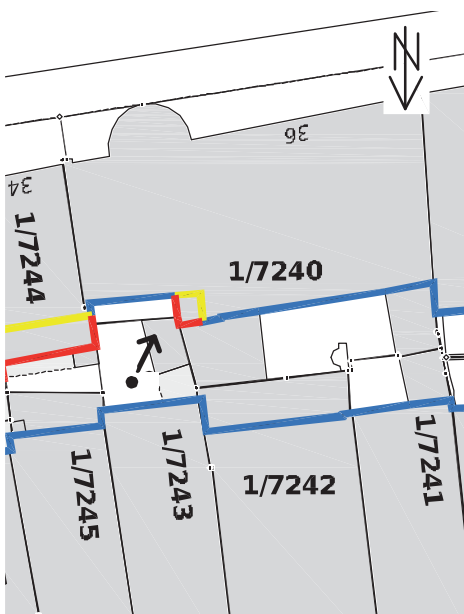
5.2 Technische Korrekturen

C11 Technikumstrasse 46 (1/7784)



Die historische Hofassade wird mit der neuen Hofbaulinie «legalisiert.» und der Hofbereich mit der neuen Festsetzung um 4 m² verkleinert.

C12 Technikumstrasse 36 (1/7240)



Die effektive Lage der Hoffassaden wurde ermittelt und als neue Hofbaulinie festgelegt. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 4 m² verkleinert.

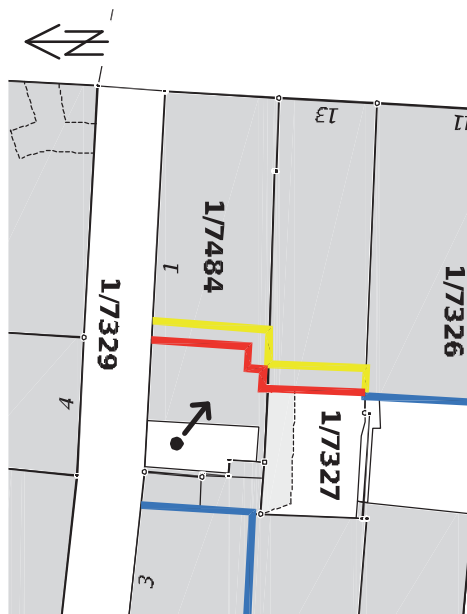
C13 Obergasse 2 - 4 (1/7331, 1/7333) und Obergasse 6 (1/7334)



Der bestehende Balkon darf (wie auch Lauben und besondere Gebäude gem. Art. 16 Abs. 1 BZO) in die Hofbaulinie hineinragen. Deshalb wurde nicht der Balkon, sondern die tragende

Aussenwand als Hofbaulinie definiert. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 8 m² vergrößert.

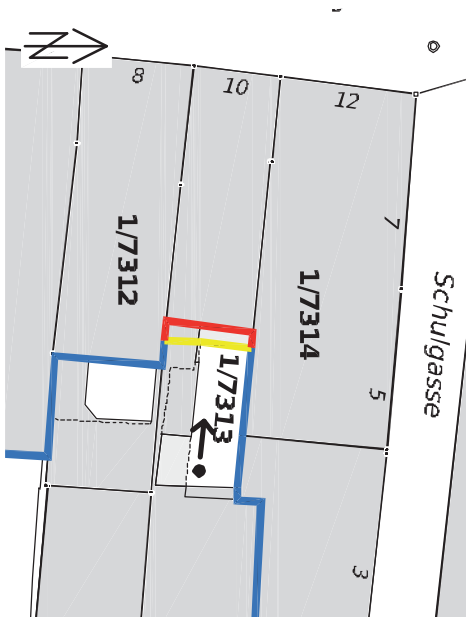
C14 Schulgasse 1 (1/7484) und Obergasse 13 (1/7327)



Die historische Hoffassade wird mit der neuen Hofbaulinie «legalisiert». Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung pro Gebäude um 12 m² (1/7484) bzw. 11 m² (1/7327) verkleinert.

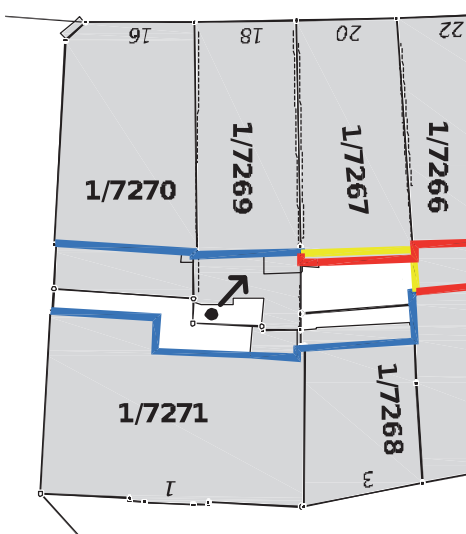
- Hofbaulinien bisher
- Hofbaulinien unverändert
- Hofbaulinien neu
- Fotostandort

C15 Obere Kirchgasse 10 (1/7313)



Der bestehende Balkon darf (gemäss Art. 16 Abs. 1 BZO) die Hofbaulinie überragen. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 7 m² erweitert.

C16 Steinberggasse 20 (1/7267)



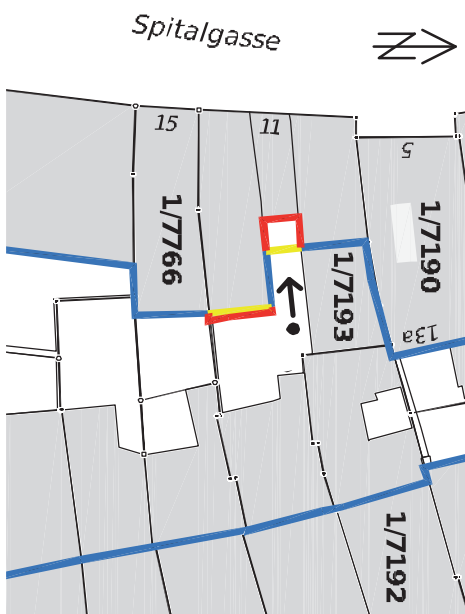
Die historische Hoffassade wird mit der neuen Hofbaulinie «legalisiert». Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 5 m² verkleinert.

C17 Metzggasse 6 (1/754)



Die historische Hoffassade wird mit der neuen Hofbaulinie «legalisiert» und der Hofbereich um 9 m² verkleinert.

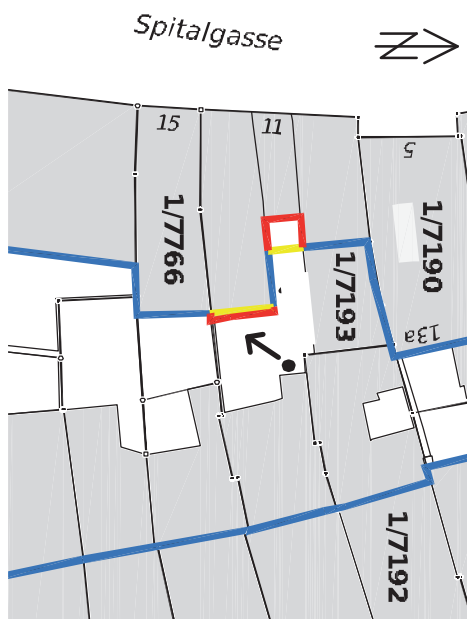
C18 Spitalgasse 11 (1/7193)



Die bestehende Terrasse darf gemäss Art. 16 Abs. 1 BZO die Hofbaulinie überragen. Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 5 m² erweitert.

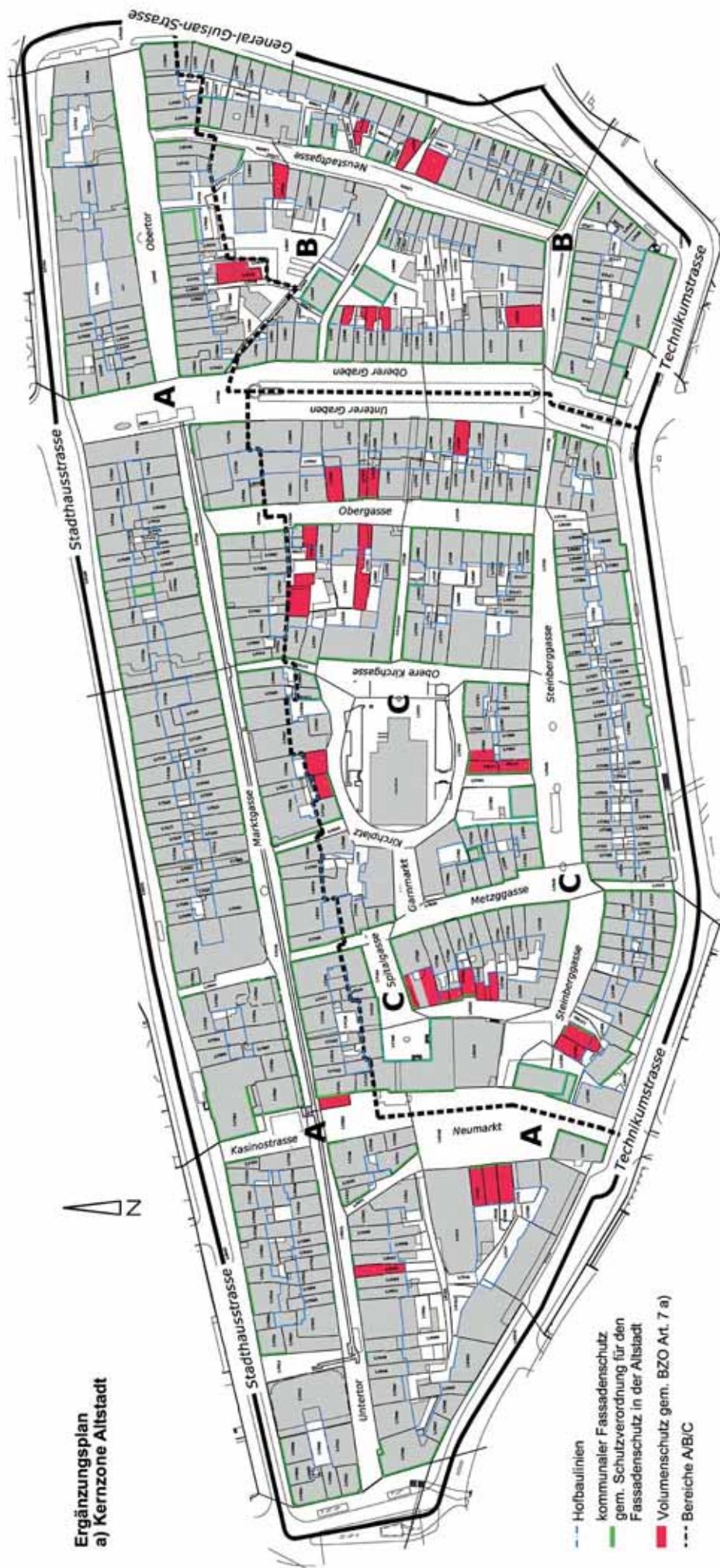
- Hofbaulinien bisher
- Hofbaulinien unverändert
- Hofbaulinien neu
- Fotostandort

C18 Spitalgasse 11 (1/7193)



Die historische Hoffassade wird mit der neuen Hofbaulinie «legalisiert». Der Hofbereich wird mit der neuen Festsetzung um 2 m² verkleinert.

6. Neuer Ergänzungsplan Altstadt



7. Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren

7.1 Revisionsvorlage

Die Hofbaulinien wurden gemäss den Anforderungen des kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) in digitale Form überführt. Zu diesem Zweck wurden die Innenhöfe der drei Altstadtbereiche neu vermessen. Wo sich grössere (massgebliche) Abweichungen zu den ursprünglich festgelegten Hofbaulinien ergeben, werden diese im Rahmen der vorliegenden Revisionsvorlage angepasst. Kleinere Abweichungen (technische Korrekturen) laufen mit dieser Vorlage mit. Bei den Hofbaulinien handelt es sich nicht um «normale» Baulinien, sondern um ein städtebauliches Element der Kernzonenvorschriften. Folglich ist nicht das übliche Baulinienverfahren, sondern ein (Sonder-)Nutzungsplanungsverfahren für die Anfassung der Hofbaulinien durchzuführen.

7.2 Öffentliche Auflage

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 3. Mai 2017 die Durchführung des Einwendungsverfahrens für die Revision der Hofbaulinien Altstadt beschlossen.

Die öffentliche Auflage nach §7 Planungs- und Baugesetz (PBG) fand vom 29. Mai bis zum 27. Juli 2017 statt. Gleichzeitig wurden diejenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer direkt angeschrieben, welche von massgeblichen Korrekturen betroffen sind.

Während der Auflagefrist sind drei Einwendungen eingegangen, wovon eine nach einer entsprechenden Besprechung zurück gezogen wurde.

7.3 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Schreiben vom 14. August 2017 die Revision der Hofbaulinien Altstadt vorgeprüft. Die Prüfung der im Ergänzungsplan Kernzone Altstadt neu festgelegten Hofbaulinien ergab, dass diese recht- und zweckmässig sowie angemessen sind (§ 5 Abs. 1 PBG). Der Genehmigung des Ergänzungsplans Hofbaulinien Kernzone Altstadt steht somit nichts entgegen.

7.4 Berücksichtigung der Einwendungen

Die beiden Einwendungen wurden berücksichtigt.

Beim Objekt Untertor 39 (ursprüngliche Korrektur A1) handelt es sich um ein Inventarobjekt (keine formelle Inventarmitteilung gemäss § 209 PBG). Die Anliegen der Denkmalpflege werden so im Rahmen eines allfälligen Baugesuchs gebührend berücksichtigt. Nachbarschaftliche Interessen sind nicht betroffen.

Beim Objekt Metzggasse 2 sind mit der Beibehaltung der bestehenden Baulinie die gute Einordnung und die besondere Rücksichtnahme für Kernzonen gewährleistet. Zudem ist keine denkmalpflegerisch wertvolle Bausubstanz betroffen. Der Einbau einer behindertengerechten Hebebühne wird als zweckmässig erachtet.

Des Weiteren wird auf den Bericht zu den Einwendungen verwiesen.

Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat

Kanton Zürich
Gemeinde Winterthur

Revision Hofbaulinien Kernzone Altstadt
Ergänzungsplan
a) Kernzone Altstadt
Situation 1:1'000

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:
Präsidium: Ratsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:
Unterschrift: BDV-Nr.:

Verfasser: Stadt Winterthur, Amt für Städtebau, Raumentwicklung, Pfaffenstrasse 7, 8403 Winterthur

Datum	Verfasser	Prüfer	Genehmiger
2011-01-17	2011-01-17	2011-01-17	2011-01-17

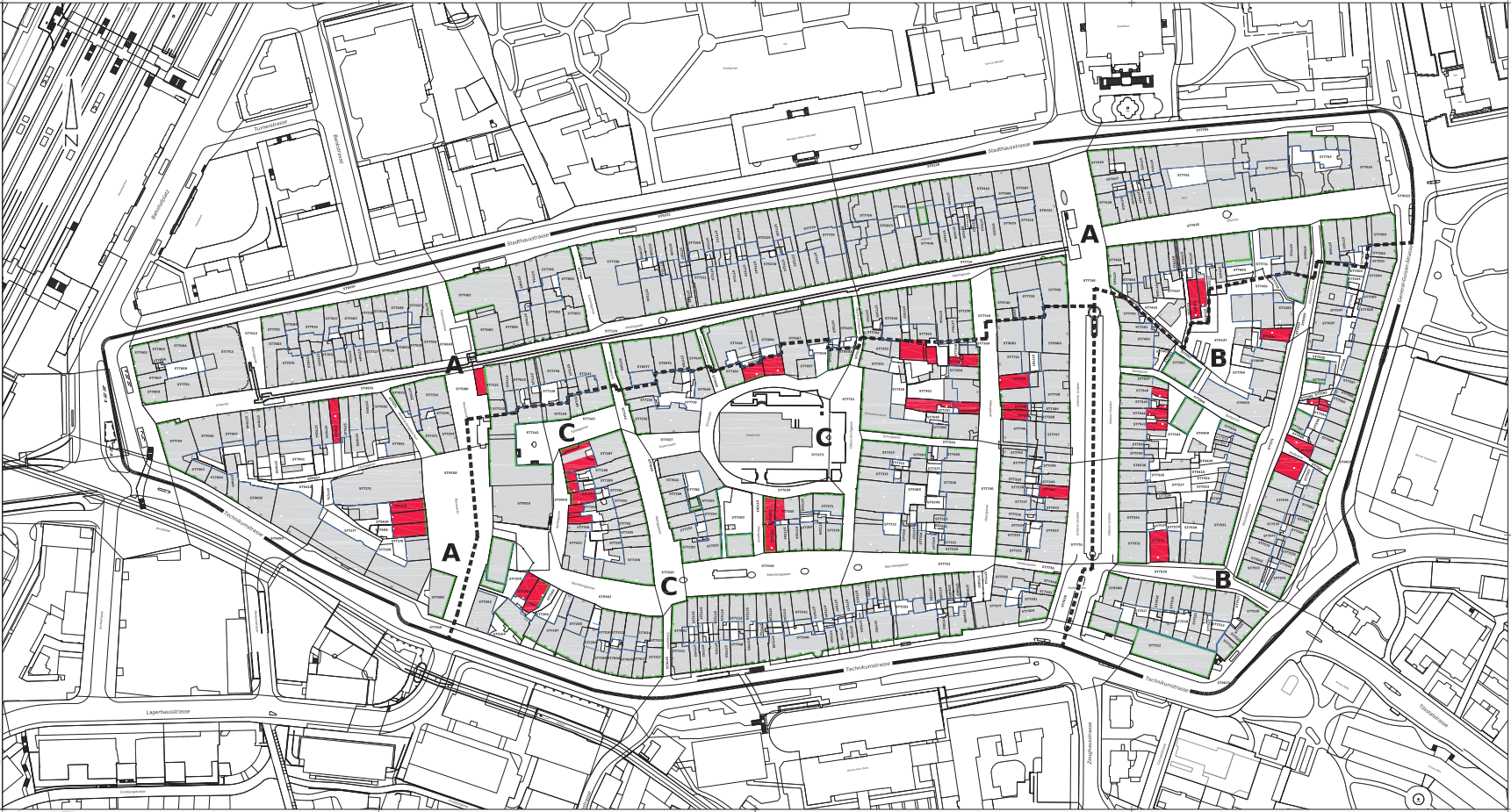
Grundlegend:
Alle Rechte an diesem Plan verfallen bei der Stadt Winterthur. Die Verantwortung des öffentlichen Planens liegt bei der Stadt Winterthur. Die Verantwortung des öffentlichen Planens liegt bei der Stadt Winterthur.

Legende

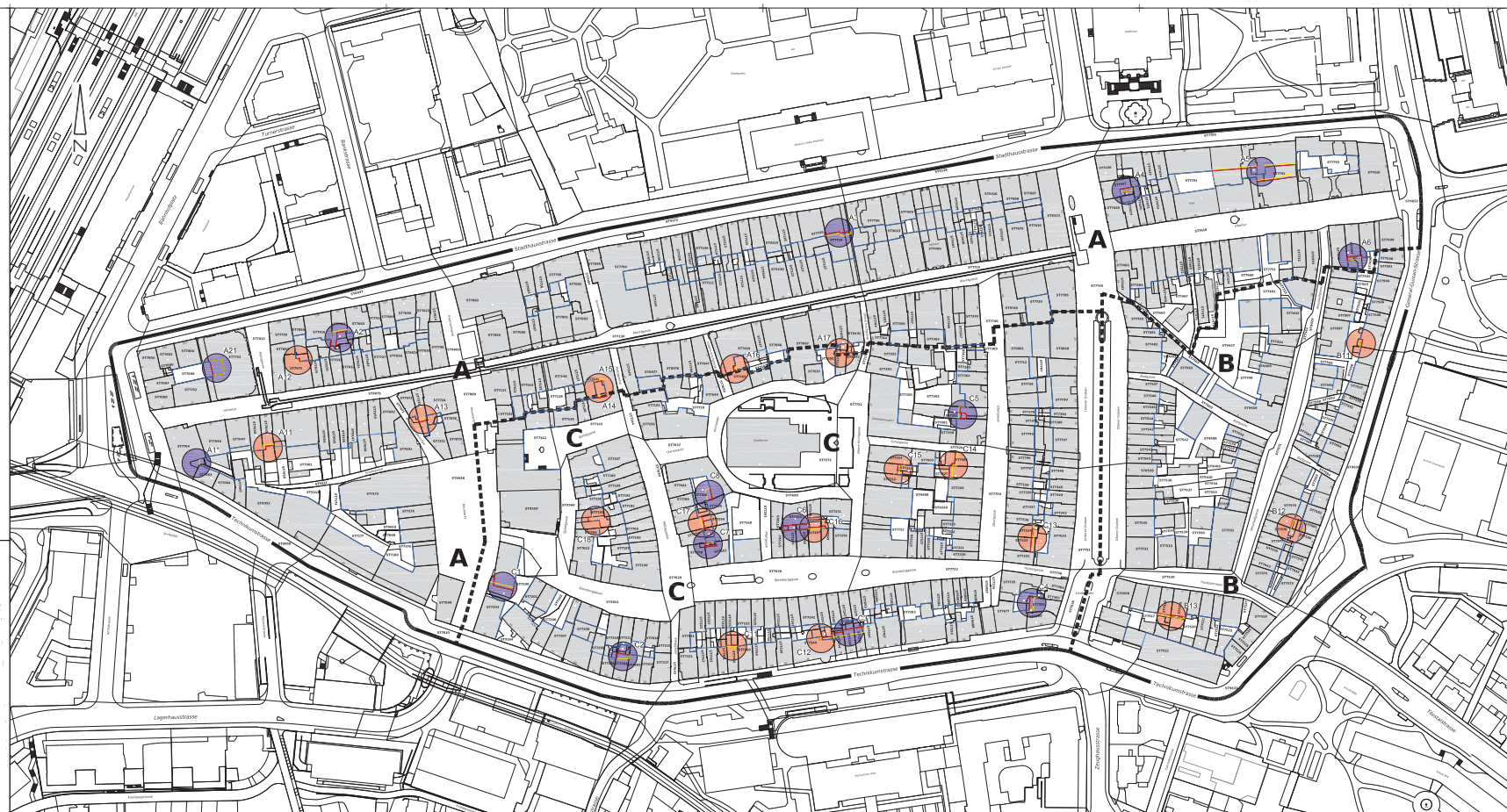
Festlegungen:
- Hofbaulinien

Informationen:
kommunaler Fasadenschutz
gem. Schutzverordnung für den
Fasadenschutz in der Altstadt
Volumenschutz gem. BZO Art. 7 a)

..... Bereiche A/B/C



* Auf die Korrektur A1 wird verzichtet, die ursprüngliche Nummerierung jedoch beibehalten



Revision Hofbaulinien Kernzone Altstadt
Bericht zu den Einwendungen

1. Das Einwendungsverfahren

Das Einwendungsverfahren dient gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) der Mitwirkung der Bevölkerung. Es handelt sich nicht um ein Rechtsmittelverfahren. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 29. Mai bis zum 27. Juli 2017 statt. Es trafen insgesamt drei Einwendungen ein. Eine Einwendung wurde nach einem bereinigenden Gespräch von der Grundeigentümerschaft zurück gezogen.

2. Berücksichtigte Einwendungen

A1 Untertor 39 (1/7764)

Der Einwender beantragt, auf die Korrektur der Hofbaulinie zu verzichten. Das öffentliche Interesse, den Bereich ab dem ersten Obergeschoss mittels neu geführter Hofbaulinie zu schützen, sei nicht erkennbar. In Abwägung gegenläufiger Interessen scheint die Korrektur der Hofbaulinien zu Lasten der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten bei der Liegenschaft nicht gerechtfertigt.

Auf die Korrektur A1 Untertor wird verzichtet. Tatsächlich besteht ein beschränktes öffentliches Interesse, den Innenhof über dem Erdgeschoss freizuhalten. Das Objekt ist zudem als Inventarobjekt aufgeführt (keine formelle Inventarmittlung gemäss § 209 PBG). Die Anliegen der Denkmalpflege müssen im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens gebührend berücksichtigt werden.

C7 Metzggasse 2 (1/7250)

Die Einwenderin beantragt, die Hofbaulinien auf die Fassadenflucht des Erdgeschosses bzw. die Parzellengrenze zurück zu nehmen. Durch einen geplanten Umbau könnte der Innenhof formal aufgewertet und einladender gegliedert werden. Zusätzlich möchte die Einwenderin eine behindertengerechte Hebebühne vom Erd- bis ins 3. Obergeschoss installieren.

Mit der geplanten Hofbaulinie sind die gute Einordnung und die besondere Rücksichtnahme für Kernzonen gewährleistet. Zudem ist keine denkmalpflegerisch wertvolle Bausubstanz betroffen. Der Einbau einer behindertengerechten Hebebühne wird als zweckmässig erachtet. Nachbarschaftliche Interessen sind beschränkt tangiert, wobei von Seiten Nachbarschaft unterdessen eine schriftliche Zustimmung für den Umbau der Frauenzentrale vorliegt.