

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Änderung der Nutzungsplanung:
Umzonung südliches Zeughausareal; Revision Gewässerabstandslinie Mattenbach; Revision der Verkehrsbaulinie Mattenbachweg

Antrag:

1. Der südliche Teil des Zeughausareals (Parzellen Kat.-Nr. 7/1967 und 7/529) wird von der Zone für öffentliche Bauten in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung umgezont.
2. Die Gewässerabstandslinie Mattenbach wird gemäss Plan vom 25. März 2011 revidiert.
3. Die Verkehrsbaulinie Mattenbachweg wird gemäss Plan vom 25. März 2011 revidiert.
4. Der Stadtrat wird eingeladen, die Festsetzungsbeschlüsse gemäss Ziffern 1 bis 3 amtlich zu publizieren und während der Rekursfrist aufzulegen sowie die Genehmigung durch die Baudirektion bzw. Volkswirtschaftsdirektion einzuholen. Die Änderungen der Nutzungsplanung treten mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Beim Zeughausareal handelt es sich um ein sehr gut erschlossenes Areal in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum.

Den **nördlichen** Teil mit den denkmalgeschützten Zeughäusern hat der Stadtrat von der armasuisse erworben, um dieses Areal für kulturelle und gewerbliche Aktivitäten wie Gewerbe, Ateliers, Praxen, Läden, Gastronomie sowie Dienstleistungen mit Quartierbezug (Quartiertreff, Kinderkrippe) umzunutzen. Um die geplanten Nutzungen auf diesem Areal ansiedeln zu können, ist für diesen Arealteil eine Umzonung in eine geeignete Zone (Gewerbezone) in Vorbereitung.

Die armasuisse war nicht bereit, das ganze Zeughaus-Areal zu verkaufen, sondern wollte den **südlichen** Teil selber entwickeln und einem gehobenen Wohnungsbau zuführen. Ihre internen Vorgaben sahen grundsätzlich eine Ausschreibung und Vergabe nach dem Höchstangebot vor. Die armasuisse ist auch heute noch Eigentümerin des Grundstückes Kat.Nr. 7/1967 mit rund 11'600 m². In einer Vereinbarung mit armasuisse konnte die Stadt erreichen, dass die beiden Grundstücke Kat.Nr. 7/1967 (armasuisse) und Kat.Nr. 7/529 (Stadt; «Kleine Zeughauswiese») mit einer Fläche von rund 5'800 m² gemeinsam in eine Bauzone (W3G) umzuzonen und entsprechend zu überbauen seien. Um eine qualitätsvolle Wohnüberbauung

im gehobenen Segment mit attraktiver Umgebungsgestaltung zu erhalten, hat sich die armasuisse an einem zweistufigen offenen Verfahren unter Leitung der Stadt beteiligt. Die künftige Investorin bzw. der künftige Investor hat sich zudem an den Kosten für die Freilegung des Breititobelbaches und für die Revitalisierung des Mattenbaches zu beteiligen. Zudem ist der bestehende Mattenbachweg entsprechend aufzuwerten (vgl. Beantwortung Interpellation vom 23. März 2011, GGR-Nr. 2010/095).

Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass in Winterthur neben gehobenem Wohnungsbau auch der genossenschaftliche Wohnungsbau mit preisgünstigen Wohnungen nötig ist. Dies kann aber nicht überall angeboten werden. Es gibt Areale, die für den genossenschaftlichen Wohnungsbau geeignet sind und dort setzt sich der Stadtrat auch für eine entsprechende Realisierung ein (z.B. Busdepot Deutweg, Maienried, Vogelsang, Tägelmoos). Das südliche Zeughausareal hingegen ist, wie das zweistufige Verfahren gezeigt hat, aufgrund der Lage für einen energieeffizienten, stadtnahen, qualitätsvollen Wohnungsbau im gehobenen Segment sehr geeignet.

Wird das südliche Zeughausareal wie vorgesehen überbaut, so profitiert im vorliegenden Fall die Öffentlichkeit von einer attraktiven Gestaltung des Wegs entlang dem Mattenbach, der Öffnung des Breititobelbaches, der attraktiven Umgebungsgestaltung und Bebauung sowie von der baulichen und nutzungsmässigen Bewahrung des nördlichen Zeughausareals (Aufteilung und unterschiedliche Nutzung des nördlichen und des südlichen Areals).

Die geplante Überbauung ist sehr familienfreundlich, strebt den vorbildlichen Minergie®-A-Standard an und entspricht somit den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft. Zudem verschwinden die wenig attraktiven Bauten auf dem südlichen Arealteil.

Gleichzeitig mit der Vorlage für die Umzonung wird dem Grossen Gemeinderat auch mit einer separaten Weisung die Ermächtigung zum Verkauf des Grundstückes Kat. Nr. 529 (kleine Zeughauswiese) für total rund 9,8 Mio. Franken und zur Ausübung der Vor- und Rückkaufsrechte beantragt.

2. Ausgangslage

Die Zeughäuser in Winterthur wurden im Zuge der Armereform 2005 definitiv aufgehoben. In einer umfassenden Testplanung wurde 2006 das Potenzial des Gebietes Teuchelweiher-Zeughaus ausgelotet. Das Zeughausareal wurde als ideales Gebiet für zentrumsnahes Wohnen erkannt, wobei auch der öffentliche Raum (Platzsituation, Wasserläufe und Strassenräume) qualitativ gut gestaltet werden sollte.

3. Umzonung

In der Folge wurde zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft (armasuisse) und der Stadt Winterthur vereinbart, eine Umzonung der Parzellen Kat.-Nr. 7/1967 und 7/529 von der Zone für öffentliche Bauten Oe in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G zu beantragen. Dadurch wird die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer zentrumsnahen Wohnüberbauung im südlichen Teil des Zeughausareals und der angrenzenden kleinen Zeughauswiese geschaffen.

Die Erschliessung des Zeughausareals erfolgt wie bisher über die Zeughausstrasse. Massnahmen am übergeordneten Strassennetz (Unterer Deutweg) sind keine notwendig.

Der Umzonung stehen sowohl in den überkommunalen wie auch in den kommunalen Richtplänen keine Festlegungen entgegen. Zudem besteht in diesem Gebiet kein Bedarf an neuen Standorten für kommunale Bauten und Anlagen (Spitäler, Schulen, Verwaltung etc.). Für eine allfällige künftige, leichte Erweiterung der Schulraumkapazitäten bieten die bestehenden Schulareale Mattenbach und Schönengrund ausreichend Platz. Die über 2 ha grosse Wiese westlich der Zeughausstrasse verbleibt als Landreserve in der Zone Oe.

Für die Neubebauung des südlichen Zeughausareals wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt, welcher nebst den umgezonten Parzellen auch die Schaffung einer neuen Fusswegverbindung entlang der Zeughausstrasse sowie die Aufwertung des Freiraums im Bereich des Mattenbachs beinhaltet.

Zusammen mit der Umzonung der Parzellen Kat.-Nrn. 7/529 und 7/1967 sind Bereinigungen der Zonierung an den umliegenden Strassenparzellen sowie der Gewässerparzelle vorgesehen.

4. Gewässerabstandslinie

Die bestehende Gewässerabstandslinie (GAL) verläuft zurzeit entlang eines der südlichen, nicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten enthaltenen und abzubrechenden Zeughäuser und weist deshalb eine «Ausbuchtung» auf. Mit der Neubebauung des Areals besteht die Chance, in diesem Bereich den Gewässerraum grosszügiger zu sichern. Deshalb wird die GAL neu gerade durchgezogen.

5. Verkehrsbaulinien

Die westliche Verkehrsbaulinie Mattenbach wird so revidiert, dass sie mit der neuen Gewässerabstandslinie deckungsgleich verläuft. Damit ist gewährleistet, dass auch der mit der geplanten Neugestaltung des Mattenbachs allenfalls verlegte regionale Fuss- und Wanderweg weiterhin mit Baulinien gesichert ist.

6. Mitwirkungsverfahren

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat im Rahmen seiner Vorprüfung auf die Themen Flächensicherung für öffentliche Nutzungen, Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung, Verkehr und Baulinie, Lärmschutz und Siedlungsentwässerung hingewiesen. Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

Innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage vom 10. September 2010 bis zum 8. November 2010 traf ein Einwendungsschreiben ein. Der Einwender beantragte, die Gewässerabstandslinie flussabwärts über die Mattenbachstrasse hinaus bis zur Mündung in die Eulach fortzusetzen. Nach einvernehmlicher Rücksprache mit dem Einwender kann seinem Anliegen mit der Aufwertung des Mattenbachs in anderer Weise entsprochen werden.

7. Zielsetzungen und Ergebnisse des Architektur- und Investorenwettbewerbs

Für den neu zu bebauenden Arealteil hat die Stadt Winterthur gemeinsam mit armasuisse einen zweistufigen Investorenwettbewerb durchgeführt, mit dem Ziel, eine qualitätsvolle Wohnüberbauung mit attraktiver Umgebungsgestaltung zu realisieren.

Mit den vorliegenden Anträgen werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung des siegreichen Wettbewerbsprojekts geschaffen.

Gleichzeitig mit der Vorlage für die Umzonung wird dem Grossen Gemeinderat mit einer separaten Weisung auch die Ermächtigung zum Verkauf des Grundstückes Kat. Nr. 529 (kleine Zeughauswiese) für total rund 9,8 Millionen Franken und zur Ausübung der Vor- und Rückkaufsrechte beantragt.

8. Künftige Nutzung und Zonierung des nördlichen Zeughausareals

Die nördlichen Zeughäuser werden bis Mitte 2012 durch den Kanton vom kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung aufgestuft. Aus einem durchgeführten Nutzungswettbewerb ist das Konzept «Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit» hervorgegangen.

Um die geplanten Nutzungen auf dem nördlichen Arealteil ansiedeln zu können, ist auch dieser Arealteil einer geeigneten neuen Zone zuzuweisen. Die neue Zone wird darauf ausgerichtet, dass gemischte Nutzungen wie Gewerbe, Ateliers, Praxen, Läden, Gastronomie sowie Nutzungen wie ein Quartiertreff oder eine Krippe zulässig sind. Wohnnutzungen werden hingegen ausgeschlossen.

Aus verfahrenstechnischen Gründen (Zeitablauf, Stand der Arbeiten und Verhandlungen mit der Armasuisse) können die beiden Umzonungen nicht zeitgleich erfolgen. Die beiden Arealteile werden separat bearbeitet. Das Umzonungsverfahren für die nördlichen Zeughäuser ist in Vorbereitung und die Zonierung (Gewerbezone) bestimmt. Die Durchführung der öffentlichen Auflage mit dem sechzigtagigen Einwendungsverfahren soll im Sommer/Herbst 2012 durchgeführt werden. Ist die Umzonung unbestritten, so kann der Stadtrat die Festsetzung der Umzonung des nördlichen Areals bis Ende 2012 dem Grossen Gemeinderat beantragen.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Plan Umzonung südliches Zeughausareal
- Plan Gewässerabstandslinien
- Plan Verkehrsbaulinien
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zur nicht berücksichtigten Einwendung

Nutzungsplanung

ZONENPLAN

Umzonung:

Südliches Zeughausareal

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan **Mattenbach, Zeughausstrasse**

Umzonung **Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G, ES III**

bisher **Zone für öffentliche Bauten, Oe**

Parzellen Kat.-Nm. **7/529, 7/530, 7/560, 7/611, 7/612, 7/1967**

Massstab **1 : 2'500**

Plan Nr.

Datum **24. März 2011**

Koordinatenverzeichnis

Punktnummer	Y	X
30030139	697711.390	261133.370
30030142	697739.190	261065.960

Nutzungsplanung

GEWÄSSERABSTANDSLINIEN

Revision

Mattenbach, Kreis Mattenbach

Massstab 1:1000

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

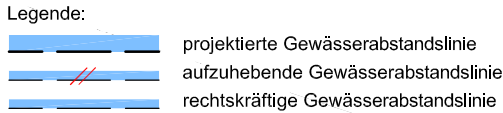
Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.



Koordinatenverzeichnis

Punktnummer	Y	X
30030135	697664.688	261218.593
30030136	697666.980	261215.250
30030137	697670.500	261216.050
30030138	697677.490	261199.140
30030139	697711.390	261133.370
30030142	697739.190	261065.960
30030143	697758.470	261019.190
30030144	697781.766	260976.291

Erschliessungsplanung

VERKEHRSBAULINIEN

Revision:

Mattenbachweg, Kreis Mattenbach

Massstab 1:1000

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

Ratsschreiber

Von der Volkswirtschaftsdirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

VDV Nr.



- Legende:
- projektierte Verkehrsbaulinien
 - aufzuhebende Verkehrsbaulinien
 - rechtskräftige Verkehrsbaulinien

Änderungen der Nutzungsplanung

Zeughausareal

- Umzonung (südlicher Arealteil)
- Revision Gewässerabstandslinie Mattenbach
- Revision Verkehrsbaulinie Mattenbachweg

**Stand Weisung
Grosser Gemeinderat**

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Vom Grossen Gemeinderat am zur Kenntnis genommen

1. Umzonung	2
2. Gewässerabstandslinie	3
3. Verkehrsbaulinien	4
4. Mitwirkungsverfahren	5
4.1 Öffentliche Auflage	5
4.2 Vorprüfung durch die Baudirektion	5
4.3 Einwendungen	5

1. Umzonung



Zeughausareal: Umzonung von Oe in W3G im Bereich der südlichen Zeughäuser

Die Zeughäuser in Winterthur wurden 1894 (Zeughaus 1), 1906 / 07 (Zeughaus 2 und 3) und 1918 (Zeughaus 4 und 5) erstellt. Sie wurden im Zuge der Armeereform 2005 definitiv aufgehoben. In einer umfassenden Testplanung wurde 2006 das Potenzial des Gebietes Teuchelweiher – Zeughaus ausgelotet. Das Gebiet der Zeughäuser wurde als ideales Gebiet für ein zentrumsnahes Wohnen erkannt. In der Folge wurde zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft (armasuisse) und Stadt Winterthur vereinbart, eine Umzonung der Parzellen Kat.-Nrn 7/1967 und 7/529 von der Zone für öffentliche Bauten Oe in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung W3G zu beantragen. Dadurch wird die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer zentrumsnahen Wohnüberbauung im südlichen Teil des Zeughausareals und der angrenzenden Zeughauswiese geschaffen.

Mit der Zonierung in die W3G wird auf das umliegende Gebiet Rücksicht genommen. Im Nordwesten liegt eine viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung W4G; südlich angrenzend befindet sich eine zweigeschossige Wohnzone W2/2.0.

Die Erschliessung des Zeughausareals erfolgt wie bisher über die Zeughausstrasse. Massnahmen am übergeordneten Strassennetz (Unterer Deutweg) sind keine notwendig.

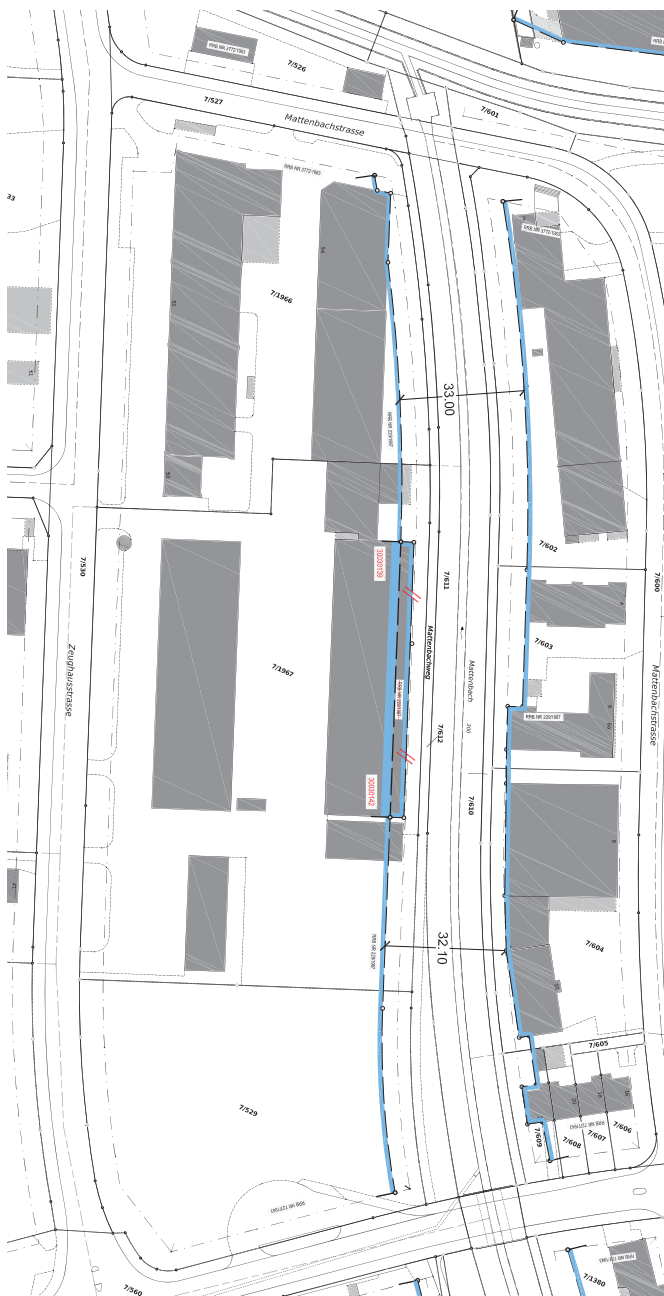
Der Umzonung stehen sowohl in den überkommunalen wie auch in den kommunalen Richtplänen keine Festlegungen entgegen. Das Zeughausareal liegt ausserhalb des, im Entwurf des neuen kantonalen Richtplanes aufgenommenen, Gebietes für eine "Fachübergreifende Gebietsplanung" (Thema Bildungsstandort) im Raum Technikumstrasse. An neuen Standorten für kommunale Bauten und Anlagen (Spitäler, Schulen, Verwaltung etc.) besteht in diesem Gebiet kein Bedarf. Für einen allfälligen künftigen leichten Ausbau der Schulkapazitäten bieten die bestehenden Schulareale Mattenbach und Schöngengrund ausreichend Platz. Zudem verbleibt die über 2ha grosse Wiese westlich der Zeughausstrasse als Landreserve in der Zone Oe.

Für die Neubebauung des südlichen Zeughausareals hat die Stadt Winterthur gemeinsam mit armasuisse einen zweistufigen Investorenwettbewerb durchgeführt, mit dem Ziel, eine qualitätsvolle Wohnüberbauung mit attraktiver Umgebungsgestaltung zu realisieren. Der Investorenwettbewerb beinhaltete auch die Schaffung einer neuen Fusswegverbindung entlang der Zeughausstrasse sowie die Aufwertung des Freiraums im Bereich des Mattenbachs. Das Siegerprojekt "henri et jean" der Specogna Immobilien AG sieht eine viergeschossige Arealüberbauung vor, welche den hohen Minergie A Standard anstrebt. Im Rahmen dieser Überbauung sollen der Breititobelbach offen gelegt und der Mattenbach ökologisch (fischdurchgängig) und städtebaulich aufgewertet werden.

Zusammen mit der Umzonung der Parzellen Kat.-Nrn. 7/529 und 7/1967 sind Bereinigungen der Zonierung an den umliegenden Strassenparzellen sowie der Gewässerparzelle vorgesehen.

Die nördlichen Zeughäuser werden bis Mitte 2012 durch den Kanton vom kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung aufgestuft. Die neue Bebauung wird auf einem zu diesen Bauten zugehörigen Areal verwirklicht und wird einen engen Bezug zu diesen Gebäuden haben. Aus einem durchgeführten Nutzungswettbewerb ist das Konzept "Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit" hervorgegangen. Um die geplanten, gewerblichen Nutzungen ansiedeln zu können, ist auch dieser nördliche Arealteil einer geeigneten neuen Zone zuzuweisen. Die neue Zone wird darauf ausgerichtet, dass gemischte Nutzungen wie Gewerbe, Ateliers, Praxen, Läden, Gastronomie sowie öffentliche Nutzungen wie Quartiertreff oder Krippe zulässig sind. Die Umzonung des nördlichen Arealteils erfolgt in einem separaten Verfahren.

2. Gewässerabstandslinie

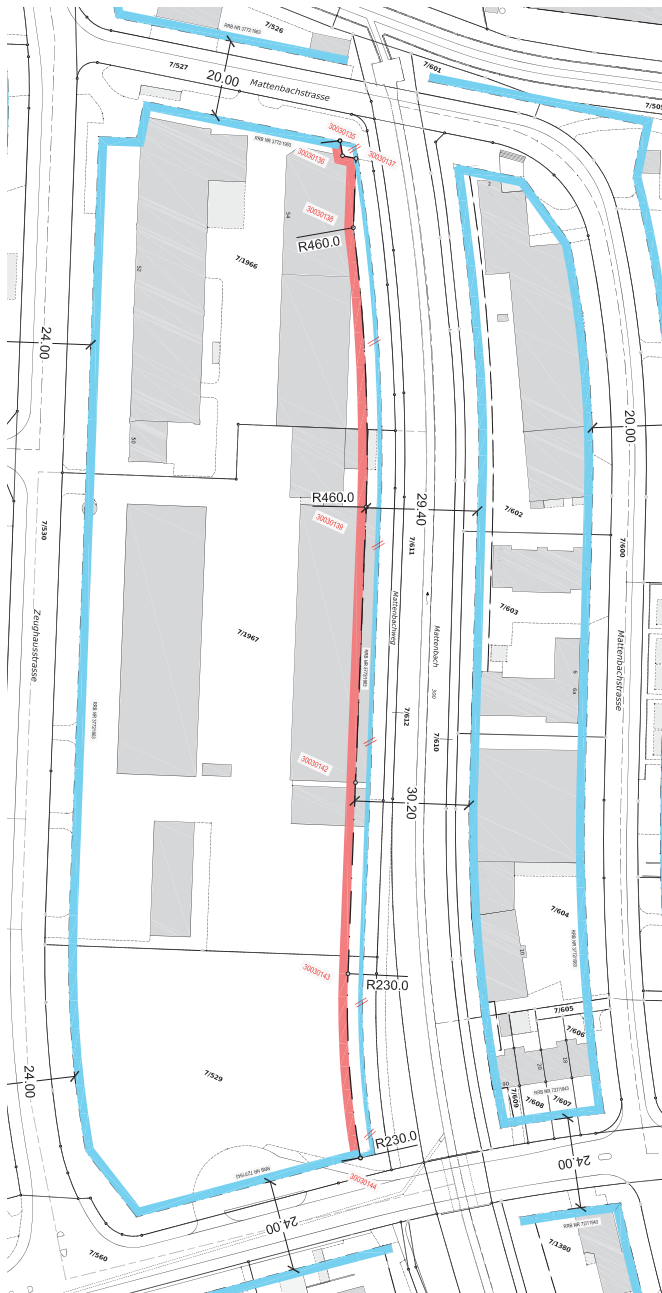


Zeughausareal: Änderung der Gewässerabstandslinie

Die Gewässerabstandslinie (GAL) bildet die Grenze zwischen Bebauung und Uferbereich des Mattenbachs. Entlang des Mattenbachs soll ein linearer Bachpark als attraktiver öffentlicher Freiraum realisiert und durch eine Verbesserung des Gewässerzugangs der Mattenbach als attraktiver öffentlicher Aussenraum aktiviert werden.

Die bestehende Gewässerabstandslinie verläuft zur Zeit entlang eines der südlichen nicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten enthaltenen und abzubrechenden Zeughäuser und weist deshalb eine "Ausbuchtung" auf. Mit der Neubebauung des Areals besteht die Chance in diesem Bereich den Gewässerraum grosszügiger zu sichern. Deshalb wird die GAL neu gerade durchgezogen.

3. Verkehrsbaulinien



Zeughausareal: Änderung der Verkehrsbaulinie

Die westliche Verkehrsbaulinie Mattenbach wird so revidiert, dass diese mit der neuen Gewässerabstandslinie deckungsgleich verläuft. Damit ist gewährleistet, dass auch der mit der geplanten Neugestaltung des Mattenbachs allenfalls verlegte regionale Fuss- und Wanderweg weiterhin mit Baulinien gesichert ist. Auf eine Aufhebung der Baulinie wird verzichtet, da mit der verlegten Baulinie weiterhin ein klar begrenztes Bauareal (Zeughausareal) und ein Baulinienpaar mit der gegenüberliegenden Bachseite und damit der rechtliche Wirkungsbereich der Baulinie bestehen bleibt.

4. Mitwirkungsverfahren

4.1 Öffentliche Auflage

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 1. September 2010 beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren und beim Kanton die Vorprüfung zu beantragen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen, vom 10. September 2010 bis zum 8. November 2010 statt.

4.2 Vorprüfung durch die Baudirektion

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit dem Schreiben vom 10. Februar 2011 die Umzonung unter Einbezug der betroffenen kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Dabei wurde auf die Themen Flächensicherung für öffentliche Nutzungen, Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung, Verkehr und Baulinie, Lärmschutz und Siedlungsentwässerung hingewiesen.

Die Themen der Flächensicherung für öffentliche Nutzungen, der Verkehrserschliessung und der Baulinie wurden im Planungsbericht ergänzt.

Der Stadt Winterthur ist bekannt, dass das Zeughausareal unmittelbar neben einer Zone mit geringer Hochwassergefährdung (gelbe Zone) liegt. Im Rahmen der geplanten Aufwertung des Mattenbachs, der Öffnung des Tobelbächlis und der neuen Überbauung ist dies zu berücksichtigen. Zudem wird mit der Neuüberbauung des Areals das Siedlungsentwässerungskonzept aufgrund der neuen Nutzungsmöglichkeiten überprüft.

An dieser zentralen und gut erschlossenen Lage sind Mischnutzungen (Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung) gewünscht. In solchen Gebieten ist es deshalb auch sinnvoll, die Lärmempfindlichkeitsstufe entsprechend einer Mischnutzung festzusetzen.

4.3 Einwendungen

Es traf innerhalb der Frist ein Einwendungsschreiben ein. Der Einwender beantragt, die Gewässerabstandslinie flussabwärts über die Mattenbachstrasse hinaus bis zur Mündung in die Eulach fortzusetzen. Nach einvernehmlicher Rücksprache des Amts für Städtebau mit dem Einwender kann seinem Anliegen mit der Aufwertung des Mattenbachs in anderer Weise entsprochen werden. Die damit in dieser Planung nicht berücksichtigte Einwendung wird im separaten Bericht behandelt.



Nutzungsplanung

Gewässerabstandslinien

Revision

Mattenbach, Kreis Mattenbach

Bericht zur nicht berücksichtigten Einwendung

Vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen

am

1. Das Einwendungsverfahren

Das Einwendungsverfahren dient gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) der Mitwirkung der Bevölkerung. Es handelt sich nicht um ein Rechtsmittelverfahren.

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 1. September 2010 beauftragt, das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 10. September 2010 bis 8. November 2010 statt. Es traf innerhalb der Frist ein Einwendungsschreiben ein.

Das eingetragene Begehren, welches nicht berücksichtigt werden konnte, ist unter Ziffer 2 dieses Berichts ausgeführt. Die Unterlagen zur Revision und der Bericht zur nicht berücksichtigten Einwendung stehen zur Einsicht offen (§ 7 Abs. 4 PBG).

2. Nicht berücksichtigte Einwendung

Revision Gewässerabstandslinie Mattenbach

Der Einwender beantragt, die Gewässerabstandslinie (GAL) flussabwärts über die Mattenbachstrasse hinaus bis zur Mündung in die Eulach fortzusetzen. Er begründet dies damit, dass die Mündung des Mattenbachs in die Eulach mit dem Absturz unter der Mattenbachstrasse für Fische eine unüberwindbare Zäsur schaffe. Um zukünftig die Beseitigung dieser Zäsur im Sinn der Erhaltung und Förderung der Biodiversität zu ermöglichen, soll der Raum für die notwendigen Korrekturen, z.B. für eine Fischaufstiegshilfe, gesichert werden.

Grundsätzlich entspricht das Anliegen des Einwenders auch den Bestrebungen der Stadt. Im Rahmen der geplanten Umnutzung des Zeughausareals soll entlang des Mattenbachs ein attraktiver, hochwertig gestalteter öffentlicher Freiraum geschaffen und der Gewässerraum bis zur Einmündung in die Eulach ökologisch aufgewertet werden. Die Zäsur im Mündungsbereich soll dabei gemildert und fischdurchgängig gestaltet werden. Die Stadtentwässerung, Tiefbauamt, hat erste Abklärungen und Vorarbeiten für einen Studienauftrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Mattenbachs getroffen. Die Korrektur der GAL erfolgt im Sinn dieser weiteren Planung.

Der Gewässerraum des Mündungsbereichs des Mattenbachs ist schon heute ausreichend für zukünftige Aufwertungsmassnahmen gesichert. Die Parzellen links und rechts der Mündung (7/526 und 7/601) sind im Eigentum der Stadt Winterthur. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerabstands von fünf Metern und der bestehenden Verkehrsbaulinien ist die kleinere Parzelle gar nicht und die grössere Parzelle nur sehr eingeschränkt neu überbaubar. Die direkt neben der Mündung liegende Baute auf Parz. 7/526 liegt innerhalb des Gewässerabstands und darf nach einem Abbruch nicht mehr ersetzt werden. Für die Stadt hat die Nutzung dieser Parzellen für die Gewässeraufwertung Priorität. Eine Verlängerung der GAL bewirkt keine bessere Sicherung des Gewässerraums für die angestrebte Aufwertung und erscheint deshalb unnötig. Die Einwendung wird deshalb nicht berücksichtigt.

Nach einvernehmlicher Rücksprache des Amts für Städtebau mit dem Einwender kann seinem Anliegen mit dem aufgezeigten Vorgehen zur Aufwertung des Mattenbachs entsprochen werden.