

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Änderung der Richt- und Nutzungsplanung:

Umzonungen Busdepot Deutweg und Busdepot Grüzefeld, Änderung des Ergänzungsplanes mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung, Änderung des kommunalen Richtplanes («Verkehrsplan 1 - öffentlicher Verkehr» und Richtplantext)

Antrag:

1. Die Parzelle 7/1819 des Busdepots Deutweg wird von der Zone für öffentliche Bauten Oe in eine viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G umgezont mit einer vertraglichen Höhenbeschränkung auf 5 Vollgeschosse. Der Planeintrag im Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufen wird aufgehoben.
2. Ein kleiner Teil der Parzelle 7/1818 (rund 30 m²) südlich des Busdepots Deutweg wird von der Zone für öffentliche Bauten Oe in die zweigeschossige Quartiererhaltungszone QEZ Talgut umgezont. Der Planeintrag im Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufen wird aufgehoben.
3. Die Parzelle 2/11832 des Busdepots Grüzefeld wird von der Industriezone 1 «Ausschlussgebiet für stark störende Betriebe» I1AssB in eine neue Zone für öffentliche Bauten Oe umgezont. Im Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufen wird neu der Planeintrag mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III festgesetzt.
4. Der kommunale Richtplan wird wie folgt geändert:
 - Im «Verkehrsplan 1 – öffentlicher Verkehr» wird der bestehende Eintrag «Werkhof (Busdepot)» an der Tösstalstrasse ersatzlos gestrichen;
 - im Textteil des Richtplans lautet Ziffer 311 lit. d (Werkhöfe) neu: «Das bestehende und zum Ausbau vorgesehene Busdepot Grüzefeld von Stadtbus Winterthur ist im Verkehrsplan 1 festgehalten».
5. Der Stadtrat wird eingeladen, den Festsetzungsbeschluss für die Umzonungen Busdepot Grüzefeld und Busdepot Deutweg, die Änderung des Ergänzungsplanes mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung und die Änderungen des kommunalen Richtplanes («Verkehrsplan 1 – öffentlicher Verkehr» und Richtplantext) amtlich zu publizieren und während der Rekursfrist aufzulegen sowie die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen. Die Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung treten mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Weisung:

1. Ausgangslage

Die beiden bestehenden Busdepots Deutweg (Tösstalstrasse 86) und Grüzefeld (Grüzefeldstrasse 35) stossen an ihre Kapazitätsgrenzen. Für die neuen Busse des wachsenden Fahrzeugparks von Stadtbus Winterthur ist in den Depots kein Platz vorhanden. Es besteht zwingender Handlungsbedarf.

Stadtbus Winterthur plant daher die Erweiterung des Depots Grüzefeld. Das Busdepot Deutweg sowie der dazugehörige Verwaltungsbau werden nach Fertigstellung des geplanten Erweiterungsbaus beim Busdepot Grüzefeld aufgehoben. Die Konzentration auf einen Standort vereinfacht und optimiert die betrieblichen Abläufe.

Die Parzellen 7/1819 (Busdepot Deutweg) und 2/11832 (Busdepot Grüzefeld) dienen seit Jahren zur Einstellung und Wartung der Busse. Die Depots sind wichtige Einrichtungen von Stadtbus Winterthur, um die reibungslose Abwicklung der öffentlichen Nahverkehrserschliessung zu gewährleisten. Die Depots stellen daher eine Nutzung dar, die zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dient. Zudem sind die Busdepots Deutweg und Grüzefeld im kommunalen Richtplan «Verkehrsplan 1 – öffentlicher Verkehr» explizit als «Werkhof (Busdepot)» bezeichnet.

Durch die Aufhebung des Busdepots Deutweg wird das Grundstück frei für andere Nutzungen und die Umzonung der Parzelle wird notwendig.

2. Zielsetzungen

Das frei werdende Areal des Depots Deutweg soll einer gemeinnützigen Entwicklung (vorzugsweise Wohnbaugenossenschaften) für Wohnen und Gewerbe zugeführt werden. Das Areal liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten (Oe) und wird im kommunalen Richtplan «Siedlungs- und Landschaftsplan» als Baugebiet für Wohnen und/oder Arbeiten bzw. öffentliche Bauten ausgewiesen. Durch eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung kann eine gemischte Nutzung realisiert werden.

Das Depot Grüzefeld wird nach Realisierung der geplanten Erweiterung zentraler Standort von Stadtbus Winterthur. Wie das «alte» Busdepot Deutweg, das bis anhin der Zone Oe zugewiesen war, soll die Parzelle des erweiterten Busdepots Grüzefeld von der Industriezone in eine Zone Oe umgezont werden.

3. Nutzungsstudie Busdepot Deutweg

Das Areal des alten Busdepots befindet sich im Mattenbachquartier. Begrenzt wird es nördlich von drei- bis viergeschossigen Wohn- und Gewerbebezonen, südlich von der zwei- bis dreigeschossigen Quartiererhaltungszone Talgut, und östlich sowie westlich von reinen zwei- bis dreigeschossigen Wohnzonen. Charakterisierend für die nähere Umgebung und für das Areal sind einerseits das ruhige Wohnquartier Talgut und andererseits die stark befahrene Tösstalstrasse, deren Lärmemission in die Projektierung der Neuüberbauung miteinbezogen werden muss. Das heutige Busdepot wurde 1914 an dieser Stelle errichtet und dann mehrfach erweitert. Der Bau der angrenzenden Wohnsiedlungen erfolgte in den 40er Jahren. Die gegensätzlichen Bauvolumen entsprechen somit einer gewachsenen Struktur. Das Areal des Busdepots Deutweg besitzt eine eigene Identität und hebt sich bereits heute von der unmittelbaren Umgebung ab.

Um die künftige Zonierung des Areals Busdepot Deutweg zu eruieren, gaben das Amt für Städtebau und Stadtbus Winterthur die Studie zur «Entwicklung einer sinnvollen Zonenzuteilung und Nachnutzung des Areals Busdepot Deutweg» in Auftrag. Das Resultat der Studie zeigt, dass in Anbetracht des zentrumsnahen Standorts der Parzelle und durch die Analyse des unmittelbaren Umfelds die Nutzung «Wohnen und Gewerbe» sinnvoll ist. «Wohnen und Gewerbe» reiht sich nahtlos in die von Kleingewerbe und Wohnungen geprägte Umgebung an der Tösstalstrasse ein. Die zentrale Lage und die ideale Anbindung an den öffentlichen Verkehr unterstützen eine Wohnnutzung. Mit der optimalen Platzierung des Gewerbeanteils kann die Lärmproblematik entlang der Tösstalstrasse zugunsten der Wohnnutzung entschärft werden.

Weiter lässt sich aus der Studie schliessen, dass das ganze Areal einer viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W4G) zugeordnet werden soll. Die Dimension der Wohn- und Gewerbezone hebt sich teilweise von der unmittelbaren Umgebung ab. Zum einen verläuft zwar vis-à-vis der Tösstalstrasse bereits eine W4G, zum anderen muss aber das städtebauliche Augenmerk auf den Umgang mit der rückseitig liegenden, zweigeschossigen Quartiererhaltungszone gelegt werden. Insbesondere auch deshalb, weil die maximale Gebäudehöhe unter Anwendung der Bestimmungen einer Arealüberbauung um bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse erhöht werden kann. Aus Rücksichtnahme auf die benachbarten Liegenschaften ist eine Höhenbeschränkung auf fünf Vollgeschosse vorzusehen. Diese soll zum Zeitpunkt der Baubewilligung grundbuchamtlich festgehalten werden.

Ein kleiner Teil der Parzelle 7/1818 (rund 30 m²) südlich des Busdepots Deutweg, der bis anhin in der Zone Oe lag, soll neu der zweigeschossigen Quartiererhaltungszone (QEZ) zugeschlagen werden, damit die ganze Parzelle 7/1818 und damit auch der Perimeter des zurzeit in Erarbeitung befindenden Gestaltungsplanes Quartier Talgut in derselben Zone liegt.

Die Stadt muss im Rahmen des ordentlichen Konkurrenzverfahrens beim Busdepot Deutweg die städtebauliche Qualität sichern und die bestehende, von der Tösstalstrasse ausgehende Lärmproblematik lösen. Im Rahmen des Konkurrenzverfahrens wird auch sichergestellt, dass die Höhenentwicklung der neuen Überbauung in einem für die angrenzenden Grundstücke verträglichen Masse erfolgen wird.

Die angestrebte Verdichtung ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und entspricht den städtebaulichen Zielen des Stadtrats. Die Realisierung einer verdichteten Siedlung in einem derart gut erschlossenen Quartier ist angemessen und städtebaulich verträglich. Diese Dichte ermöglicht es, einerseits Wohnraum für das tiefere bis mittlere Preissegment und andererseits ein beispielhaftes Projekt zur Erreichung der Ziele einer energieeffizienten Siedlung zu schaffen.

4. Die Situation beim Busdepot Grüzefeld

Das Industriegebiet Grüzefeld gehört zu den attraktiven Entwicklungsgebieten für Arbeitsplätze in Winterthur. Es ist mit Bahn (Bahnhof Grüze), Bus und Strasse sehr gut erschlossen, liegt in akzeptabler Distanz zum Stadtzentrum und weist Flächenreserven auf. Wegen der hohen Erschliessungsqualität und den Expansionsmöglichkeiten ziehen viele kunden- und personalintensive Dienstleistungsbetriebe in dieses Gebiet.

Das Depot Grüzefeld liegt heute in der Industriezone 1 mit der Nutzungsbeschränkung «Ausschlussgebiet für stark störende Betriebe» (I1 AssB). Es dient zur Einstellung und Wartung der Busse und sorgt somit für den reibungslosen Ablauf des öffentlichen Verkehrs. Das Busdepot erfüllt eine öffentliche Aufgabe und müsste gemäss § 60 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürichs (PBG) als eine Zone Oe ausgewiesen sein.

Sowohl im kommunalen Richtplante als auch im kommunalen Richtplan «Verkehrsplan 1 - öffentlicher Verkehr» wird das Busdepot Grüzefeld explizit als «Werkhof (Busdepot)» ausgewiesen. Demzufolge wird die gesamte Parzelle 2/11832, analog zum «alten» Busdepot Deutweg, in eine neue Zone Oe umgezont. Für das erweiterte Busdepot Grüzefeld gelten dementsprechend künftig die Anforderungen und Bestimmungen dieser Zonenart.

Die östlich des Busdepots liegenden Parzellen 2/12146 und 2/14461 verbleiben in der Zone I1AssB.

5. Lärm

Im «Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung» sind für alle Zonen Oe die entsprechenden Empfindlichkeitsstufen (ES) festgelegt. Gemäss dem Ergänzungsplan (siehe Rückseite des Zonenplans) sind beim Busdepot Deutweg Nutzungen bis ES III erlaubt. In einer W4G gilt grundsätzlich gemäss Bau- und Zonenordnung ebenfalls die ES III. Bei der Umzonung von Oe in eine W4G kann der Eintrag im Ergänzungsplan entfernt werden.

Das Busdepot Grüzefeld liegt heute in der Zone I1 AssB, im Gegensatz zum «alten» Busdepot Deutweg, welches bereits in einer Oe liegt. Die Zone I1AssB erlaubt nur Nutzungen bis zur ES III. Die Zone Oe legt die ES nicht explizit fest, sondern sie erlaubt Nutzungen von ES II bis ES IV.

Die Abschätzung der künftigen Lärmemissionen des Busdepots aufgrund der zusätzlichen Ein- und Ausfahrten der Busse durch die Erweiterung des Gebäudes hat ergeben, dass die bisherige ES III auch für die künftige Zone Oe gelten muss. Dies hat einen Eintrag im «Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung» zur Folge.

6. Erschliessung

Momentan wird das Busdepot Deutweg über die Tösstalstrasse und die Talgutstrasse erschlossen. Die künftige Überbauung kann über die bereits genügend breit ausgebaute, beidseitig mit Trottoirs versehene und öffentliche Talgutstrasse erschlossen werden. Ausbaumasnahmen am übergeordneten Strassennetz sind keine notwendig.

Die Hauptzufahrten zum Busdepot Grüzefeld sind wie bislang von der Grüzefeldstrasse aus. Die Tiefgarage soll von der Rudolf-Diesel-Strasse erschlossen werden. Eine private Verbindungsstrasse sowie eine oberirdische Parkierung sind westseitig des Neubaus geplant.

7. Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung

7.1 Umzonung Busdepot Deutweg

Die Parzelle 7/1819 des alten Busdepots Deutweg wird von der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in eine W4G umgezont.

Ein kleiner Teil der Parzelle 7/1818 (rund 30m²), der bis anhin in der Zone Oe lag, wird in die zweigeschossige Quartiererhaltungszone QEZ Talgut umgezont.

7.2 Umzonung Busdepot Grüzefeld

Die Parzelle 2/11832 des Busdepots Grüzefeld wird von der Industriezone 1 mit der Nutzungsbeschränkung «Ausschlussgebiet für stark störende Betriebe» (I1 AssB) in eine neue Zone für öffentliche Bauten umgezont (Oe).

7.3 Änderung des Ergänzungsplans mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung beim Busdepot Deutweg

Im «Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)» wird der Eintrag beim Busdepot Deutweg und bei einem Teil der Parzelle 7/1818 (rund 30 m²) südlich des Busdepots Deutweg entfernt.

7.4 Änderung des Ergänzungsplans mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung beim Busdepot Grüzefeld

Im «Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)» wird das Busdepot Grüzefeld neu eingetragen. Die Einstufung der Empfindlichkeitsstufe beträgt ES III.

7.5 Änderung des kommunalen Richtplanes «Verkehrsplan 1 - öffentlicher Verkehr» und Richtplantext

Im kommunalen Richtplan «Verkehrsplan 1 – öffentlicher Verkehr» sind das Busdepot Deutweg und das Busdepot Grüzefeld als «Werkhof (Busdepot)» gekennzeichnet. Die Nutzungsänderung beim Busdepot Deutweg hat eine Änderung des kommunalen Richtplanes «Verkehrsplan 1 - öffentlicher Verkehr» zur Folge. Der Planeintrag Busdepot Deutweg muss entfernt werden.

Der Planeintrag beim Busdepot Grüzefeld ist nicht betroffen und bleibt bestehen. Gleichzeitig wird im kommunalen Richtplantext (Ziffer 311 lit. d, Öffentlicher Verkehr / Werkhöfe) das Busdepot Deutweg als Werkhof gestrichen und der Standort Busdepot Grüzefeld als «zum Ausbau vorgesehen» bezeichnet.

8. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

8.1 Öffentliche Auflage

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 28. September 2011 beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen und beim Kanton die Vorprüfung zu beantragen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 17. Oktober 2011 bis 22. Dezember 2011 statt.

8.2 Vorprüfung durch die Baudirektion

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat gemäss Schreiben vom 9. Februar 2012 die vorliegende Änderung der Nutzungsplanung unter Einbezug der betroffenen kantonalen Stellen vorgeprüft. Die kantonalen Stellen stimmen den Änderungen in Richt- und Nutzungsplanung zu und beurteilen die Umzonungen der Busdepots Deutweg und Grüzefeld als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und somit als genehmigungsfähig. Aus Sicht des Lärmschutzes sind keine Auflagen erforderlich.

8.3 Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage trafen fünf Einwendungsschreiben zur Umzonung beim Busdepot Deutweg ein. Eine Einwendung betrifft die Parzelle südlich des Grundstücks Busdepot Deutweg. Es wird vorgeschlagen, dass ein kleiner Teil der Parzelle 7/1818 neu der zweigeschossigen Quartiererhaltungszone QEZ statt der Zone W4G zugeschlagen wird, damit die ganze Parzelle 7/1818 und somit auch der Perimeter des zurzeit in Erarbeitung befindlichen Gestaltungsplans Quartier Talgut in dieselbe Zone zu liegen kommt. Die Einwendung wird entsprechend berücksichtigt. Die weiteren vier Einwendungen können nicht berücksichtigt werden. Für die ausführliche Begründung wird auf den separaten Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verwiesen.

Während der öffentlichen Auflage trafen keine Einwendungen zur Umzonung beim Busdepot Grüzefeld ein.

9. Mehrwert durch Umzonung

Die Umzonung führt zu einer Aufwertung des Grundstückes Deutweg. Der Verkehrsrat des Kantons Zürich hat Stadtbuss über die gesamten Kosten für die Erweiterung und die Sanierung des Depots Grüzefeld und für den Neubau des Verwaltungsgebäudes eine Kostengutsprache von 35,9 Mio. Franken erteilt. Diese steht unter dem Vorbehalt, dass 7,5 Mio. Franken des durch die Umzonung Deutweg entstehenden Mehrwerts für die Finanzierung des Gesamtprojektes Grüzefeld zu verwenden sind. Wird der Mehrwert kleiner, ist für die Differenz eine anderweitige Finanzierung zu finden, wird er grösser, wird damit primär die Stadtkasse alimentiert.

10. Schutzwürdigkeit

Das Busdepot Deutweg ist im städtischen Inventar der schutzwürdigen Bauten nicht aufgeführt. Von dritter Seite wurde beim Kanton ein Gesuch um Abklärung der Schutzwürdigkeit durch die Kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) gestellt. Die KDK kommt am 3. April 2012 zum Schluss, dass dem Gebäudekomplex Busdepot Deutweg keine überkommunale Bedeutung beigemessen werden kann. Mit einer baurechtlichen Entscheidung mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten soll nun formell auf die Unterschutzstellung des Busdepots verzichtet und damit definitiv Rechtssicherheit hinsichtlich der Frage der kommunalen Schutzwürdigkeit geschaffen werden.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung)
- Plandokument der Änderungen in der Nutzungsplanung
- Plandokument der Änderungen in der Richtplanung
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung

Umzonung Busdepot Deutweg

Umzonung Busdepot Grüzefeld

Änderung des Ergänzungsplanes mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen
gemäss Lärmschutzverordnung

Änderung des kommunalen Richtplanes «Verkehrsplan 1 - öffentlicher Verkehr»

Änderung des kommunalen Richtplantextes (311 öffentlicher Verkehr)

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Vom Grossen Gemeinderat am zur Kenntnis genommen

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

1.2 Zielsetzungen

1.3 Nutzungsstudie Busdepot Deutweg

1.4 Die Situation beim Busdepot Grüzefeld

1.5 Lärm

1.6 Erschliessung

2. Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung

2.1 Umzonung Busdepot Deutweg

2.2 Umzonung Busdepot Grüzefeld

2.3 Änderung des Ergänzungsplans mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzver- ordnung beim Busdepot Deutweg

2.4 Änderung des Ergänzungsplans mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzver- ordnung beim Busdepot Grüzefeld

2.5 Änderung des kommunalen Richtplanes «Verkehrs- plan 1 - öffentlicher Verkehr»

2.6 Änderung des kommunalen Richtplantextes

3. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

3.1 Öffentliche Auflage

3.2 Vorprüfung durch die Baudirektion

3.3 Einwendungen

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die beiden bestehenden Busdepots Deutweg (Tösstalstrasse 86) und Grüzefeld (Grüzefeldstrasse 35) stossen an ihre Kapazitätsgrenzen. Für die neuen Busse des wachsenden Fahrzeugparks von Stadtbus Winterthur ist in den Depots kein Platz vorhanden. Es besteht zwingender Handlungsbedarf.

Stadtbus Winterthur plant daher die Erweiterung des Depots Grüzefeld. Das Busdepot Deutweg sowie der dazugehörige Verwaltungsbau werden nach Fertigstellung des geplanten Erweiterungsbaus beim Busdepot Grüzefeld aufgehoben. Die Konzentration auf einen Standort vereinfacht und optimiert die betrieblichen Abläufe.

Die Parzellen 7/1819 (Busdepot Deutweg) und 2/11832 (Busdepot Grüzefeld) dienen seit Jahren zur Einstellung und Wartung der Busse. Die Depots sind wichtige Einrichtungen von Stadtbus Winterthur, um die reibungslose Abwicklung der öffentlichen Nahverkehrserschliessung zu gewährleisten. Die Depots stellen daher eine Nutzung dar, die zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dient. Zudem sind die Busdepots Deutweg und Grüzefeld im kommunalen Richtplan «Verkehrsplan 1 – öffentlicher Verkehr» explizit als «Werkhof (Busdepot)» bezeichnet.

Durch die Aufhebung des Busdepots Deutweg wird das Grundstück frei für andere Nutzungen und die Umzonung der Parzelle wird notwendig.

1.2 Zielsetzungen

Das frei werdende Areal des Depots Deutweg soll einer gemeinnützigen Entwicklung für Wohnen und Gewerbe zugeführt werden. Das Areal liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten (Oe) und wird im kommunalen Richtplan «Siedlungs- und Landschaftsplan» als Baugebiet für Wohnen und/oder Arbeiten bzw. öffentliche Bauten ausgewiesen. Durch eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung kann eine gemischte Nutzung realisiert werden.

Das Depot Grüzefeld wird nach Realisierung der geplanten Erweiterung zentraler Standort von Stadtbus Winterthur. Wie das «alte» Busdepot Deutweg, das bis anhin der Zone Oe zugewiesen war, soll die Parzelle des erweiterten Busdepots Grüzefeld von der Industriezone in eine Zone Oe umgezont werden.

1.3 Nutzungsstudie Busdepot Deutweg

Das Areal des alten Busdepots befindet sich im Mattenbachquartier. Begrenzt wird es nördlich von drei- bis viergeschossigen Wohn- und Gewerbebezonen, südlich von der zwei- bis dreigeschossigen Quartiererhaltungszone Talgut, und östlich sowie westlich von reinen zwei- bis dreigeschossigen Wohnzonen. Charakterisierend für die nähere Umgebung und für das Areal sind einerseits das ruhige Wohnquartier Talgut und andererseits die stark befahrene Tösstalstrasse, deren Lärmemission in die Projektierung der Neuüberbauung miteinbezogen werden muss.

Das heutige Busdepot wurde 1914 an dieser Stelle errichtet und dann mehrfach erweitert. Der Bau der angrenzenden Wohnsiedlungen erfolgte in den 40er Jahren. Die gegensätzlichen Bauvolumen entsprechen somit einer gewachsenen

Struktur. Das Areal des Busdepots Deutweg besitzt eine eigene Identität und hebt sich bereits heute von der unmittelbaren Umgebung ab.

Um die künftige Zonierung des Areals Busdepot Deutweg zu eruieren, gaben das Amt für Städtebau und Stadtbus Winterthur die Studie zur «Entwicklung einer sinnvollen Zonenzuteilung und Nachnutzung des Areals Busdepot Deutweg» in Auftrag. Das Resultat der Studie zeigt, dass in Anbetracht des zentrumsnahen Standorts der Parzelle und durch die Analyse des unmittelbaren Umfelds die Nutzung «Wohnen und Gewerbe» sinnvoll ist. «Wohnen und Gewerbe» reiht sich nahtlos in die von Kleingewerbe und Wohnungen geprägte Umgebung an der Tösstalstrasse ein. Die zentrale Lage und die ideale Anbindung an den öffentlichen Verkehr unterstützen eine Wohnnutzung. Mit der optimalen Platzierung des Gewerbeanteils kann die Lärmproblematik entlang der Tösstalstrasse zugunsten der Wohnnutzung entschärft werden.

Weiter lässt sich aus der Studie schliessen, dass das ganze Areal einer viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W4G) zugeordnet werden soll. Die Dimension der Wohn- und Gewerbezone hebt sich teilweise von der unmittelbaren Umgebung ab. Zum einen verläuft zwar vis-à-vis der Tösstalstrasse bereits eine W4G, zum anderen muss aber das städtebauliche Augenmerk auf den Umgang mit der rückseitig liegenden, zweigeschossigen Quartiererhaltungszone gelegt werden. Insbesondere auch deshalb, weil die maximale Gebäudehöhe unter Anwendung der Bestimmungen einer Arealüberbauung um bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse erhöht werden kann. Aus Rücksichtnahme auf die benachbarten Liegenschaften ist eine Höhenbeschränkung auf fünf Vollgeschosse vorzusehen. Diese soll zum Zeitpunkt der Baubewilligung grundbuchamtlich festgehalten werden.

Ein kleiner Teil der Parzelle 7/1818 (rund 30m²) südlich des Busdepots Deutweg, der bis anhin in der Zone Oe lag, soll neu der zweigeschossigen Quartiererhaltungszone (QEZ) zuge schlagen werden, damit die ganze Parzelle 7/1818 und damit auch der Perimeter des zurzeit in Erarbeitung befindenden Gestaltungsplanes Quartier Talgut in derselben Zone liegt.

Die Stadt muss im Rahmen des ordentlichen Konkurrenzverfahrens beim Busdepot Deutweg die städtebauliche Qualität sichern und die bestehende, von der Tösstalstrasse ausgehende Lärmproblematik lösen. Im Rahmen des Konkurrenzverfahrens wird auch sichergestellt, dass die Höhenentwicklung der neuen Überbauung in einem für die angrenzenden Grundstücke verträglichen Masse erfolgen wird.

Die angestrebte Verdichtung ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und entspricht den städtebaulichen Zielen des Stadtrats. Die Realisierung einer verdichteten Siedlung in einem derart gut erschlossenen Quartier ist angemessen und städtebaulich verträglich. Diese Dichte ermöglicht es, einerseits Wohnraum für das tiefere bis mittlere Preissegment und andererseits ein beispielhaftes Projekt zur Erreichung der Ziele einer energieeffizienten Siedlung zu schaffen.

1.4 Die Situation beim Busdepot Grüzefeld

Das Industriegebiet Grüzefeld gehört zu den attraktiven Entwicklungsgebieten für Arbeitsplätze in Winterthur. Es ist mit

Bahn (Bahnhof Grüze), Bus und Strasse sehr gut erschlossen, liegt in akzeptabler Distanz zum Stadtzentrum und weist Flächenreserven auf. Wegen der hohen Erschliessungsqualität und den Expansionsmöglichkeiten ziehen viele kunden- und personalintensive Dienstleistungsbetriebe in dieses Gebiet.

Das Depot Grüzefeld liegt heute in der Industriezone 1 mit der Nutzungsbeschränkung «Ausschlussgebiet für stark störende Betriebe» (I1 AssB). Es dient zur Einstellung und Wartung der Busse und sorgt somit für den reibungslosen Ablauf des öffentlichen Verkehrs. Das Busdepot erfüllt eine öffentliche Aufgabe und müsste gemäss § 60 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürichs (PBG) als eine Zone Oe ausgewiesen sein. Sowohl im kommunalen Richtplandtext als auch im kommunalen Richtplan «Verkehrsplan 1 - öffentlicher Verkehr» wird das Busdepot Grüzefeld explizit als «Werkhof (Busdepot)» ausgewiesen. Demzufolge wird die gesamte Parzelle 2/11832, analog zum «alten» Busdepot Deutweg, in die Zone Oe umgezont. Für das erweiterte Busdepot Grüzefeld gelten dementsprechend die Anforderungen und Bestimmungen einer Zone Oe.

Die östlich des Busdepots liegenden Parzellen 2/12146 und 2/14461 verbleiben in der Zone I1AssB.

1.5 Lärm

Im «Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung» sind für alle Zonen Oe die entsprechenden Empfindlichkeitsstufen (ES) festgelegt. Gemäss dem Ergänzungsplan sind beim Busdepot Deutweg Nutzungen bis ES III erlaubt. In einer W4G gilt grundsätzlich gemäss Bau- und Zonenordnung ebenfalls die ES III. Bei der Umzonung von Oe in eine W4G kann der Eintrag im Ergänzungsplan entfernt werden.

Das Busdepot Grüzefeld liegt heute in der Zone I1 AssB, im Gegensatz zum «alten» Busdepot Deutweg, welches bereits in einer Oe liegt. Die Zone I1AssB erlaubt nur Nutzungen bis zur ES III. Die Zone Oe legt die ES nicht explizit fest, sondern sie erlaubt Nutzungen von ES II bis ES IV. Die Abschätzung der künftigen Lärmemissionen des Busdepots aufgrund der zusätzlichen Ein- und Ausfahrten der Busse durch die Erweiterung des Gebäudes hat ergeben, dass die bisherige ES III auch für die künftige Oe gelten muss. Dies hat einen Eintrag im «Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung» zur Folge.

1.6 Erschliessung

Momentan wird das Busdepot Deutweg über die Tösstalstrasse und die Talgutstrasse erschlossen. Die künftige Überbauung kann über die bereits genügend breit ausgebaute, beidseitig mit Trottoirs versehene und öffentliche Talgutstrasse erschlossen werden. Ausbaumassnahmen am übergeordneten Strassennetz sind keine notwendig.

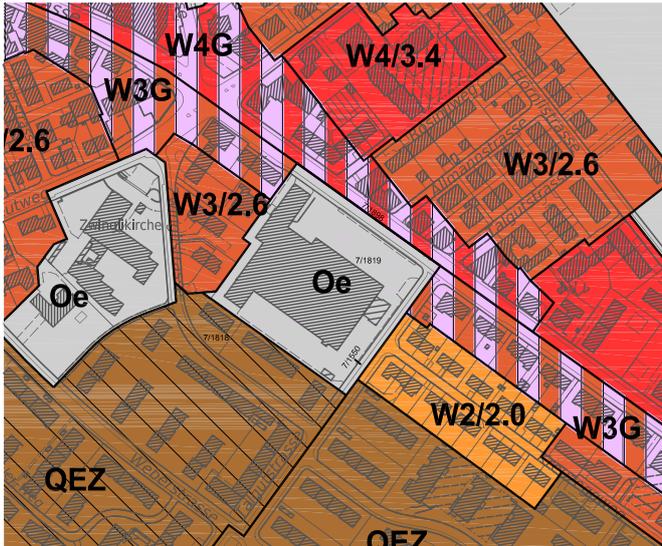
Die Hauptzufahrten zum Busdepot Grüzefeld sind wie bislang von der Grüzefeldstrasse aus. Die Tiefgarage soll von der Rudolf-Diesel-Strasse erschlossen werden. Eine private Verbindungsstrasse sowie eine oberirdische Parkierung sind westseitig des Neubaus geplant.

2. Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung

2.1 Umzonung Busdepot Deutweg

Die Parzelle 7/1819 des alten Busdepots Deutweg wird von der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in eine W4G umgezont.

Ein kleiner Teil der Parzelle 7/1818 (rund 30m²), der bis anhin in der Zone Oe lag, wird in die zweigeschossige Quartiererhaltungszone QEZ umgezont.



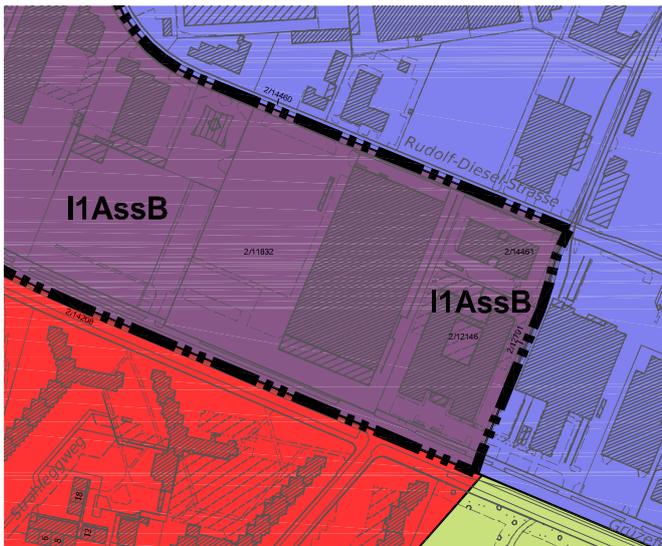
Tösstalstrasse, Busdepot Deutweg, bestehend



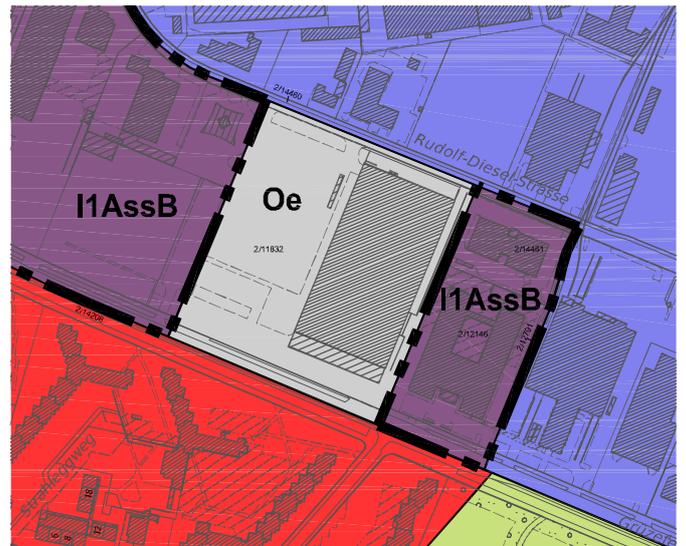
Tösstalstrasse, Busdepot Deutweg, Änderung

2.2 Umzonung Busdepot Grüzefeld

Die Parzelle 2/11832 des Busdepots Grüzefeld wird von der Industriezone 1 mit der Nutzungsbeschränkung «Ausschlussgebiet für stark störende Betriebe» (I1 AssB) in eine Zone für öffentliche Bauten umgezont (Oe).



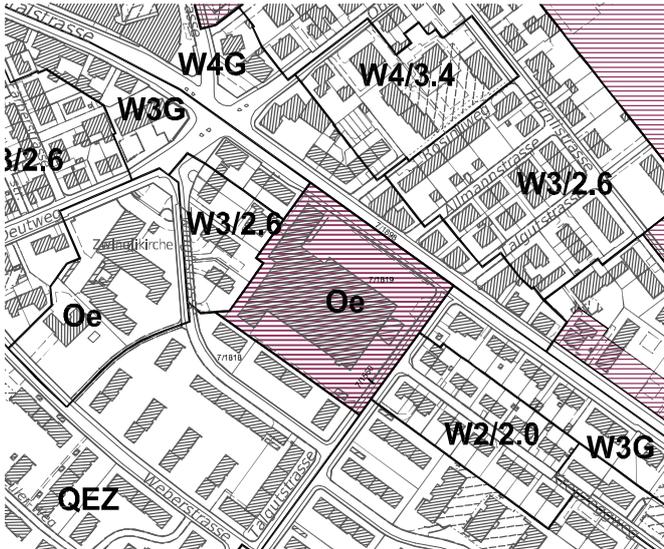
Grüzefeldstrasse, Busdepot Grüzefeld, bestehend



Grüzefeldstrasse, Busdepot Grüzefeld, Änderung

2.3 Änderung des Ergänzungsplans mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung beim Busdepot Deutweg

Im «Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)» wird der Eintrag beim Busdepot Deutweg und bei einem Teil der Parzelle 7/1818 (rund 30m²) südlich des Busdepots Deutweg entfernt.



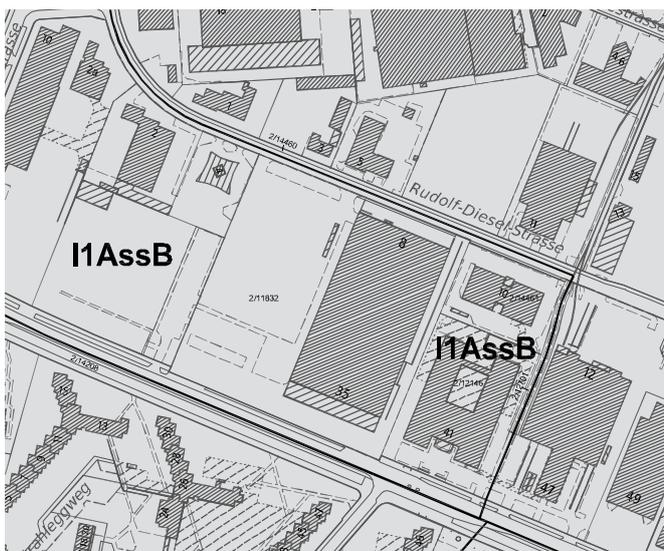
Grünfeldstrasse, Busdepot Grünfeld, bestehend (ES III)



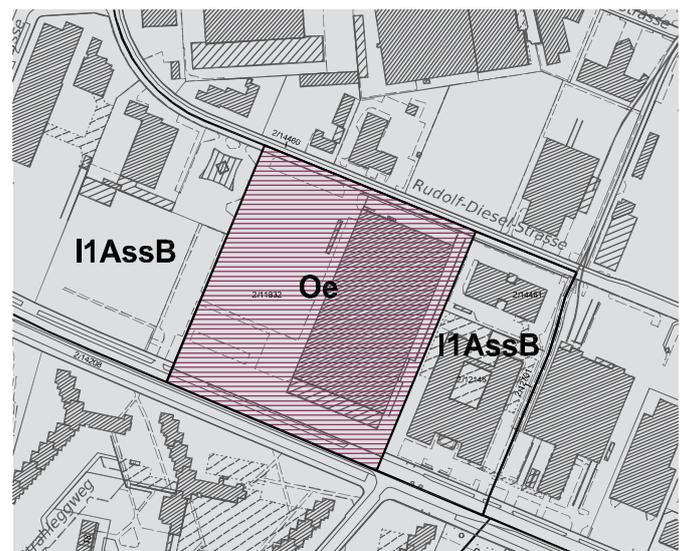
Grünfeldstrasse, Busdepot Grünfeld, Änderung (ES III)

2.4 Änderung des Ergänzungsplans mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung beim Busdepot Grünfeld

Im «Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)» wird das Busdepot Grünfeld neu eingetragen. Die Einstufung der Empfindlichkeitsstufe beträgt ES III.



Grünfeldstrasse, Busdepot Grünfeld, bestehend (ES III)



Grünfeldstrasse, Busdepot Grünfeld, Änderung (ES III)

2.5 Änderung des kommunalen Richtplanes «Verkehrsplan 1 - öffentlicher Verkehr»



Tösstalstrasse, Busdepot Deutweg, bestehend



Tösstalstrasse, Busdepot Deutweg, Änderung

Im kommunalen Richtplan «Verkehrsplan 1 – öffentlicher Verkehr» sind das Busdepot Deutweg und das Busdepot Grüzefeld als «Werkhof (Busdepot)» gekennzeichnet. Die Nutzungsänderung beim Busdepot Deutweg hat eine Änderung des kommunalen Richtplanes «Verkehrsplan 1 - öffentlicher Verkehr» zur Folge. Der Planeintrag Busdepot Deutweg muss entfernt werden.

Der Planeintrag beim Busdepot Grüzefeld ist nicht betroffen und bleibt bestehen.

Gleichzeitig wird im kommunalen Richtplantext das Busdepot Deutweg als Werkhof gestrichen und der Standort Busdepot Grüzefeld als «zum Ausbau vorgesehen» bezeichnet.

2.6 Änderung des kommunalen Richtplantextes

Der Text im kommunalen Richtplan wird wie folgt angepasst:

bisher:

311 Öffentlicher Verkehr

d) *Werkhöfe*

Die bestehenden Busdepots Deutweg und Grüzefeld der Winterthurer Verkehrsbetriebe sind in den Verkehrsplänen 1 und 2 festgehalten.

neu:

311 Öffentlicher Verkehr

d) *Werkhöfe*

Das bestehende und zum Ausbau vorgesehene Busdepot Grüzefeld von Stadtbus Winterthur ist im Verkehrsplan 1 festgehalten.

3. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

3.1 Öffentliche Auflage

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 28. September 2011 beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen und beim Kanton die Vorprüfung zu beantragen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 17. Oktober 2011 bis 22. Dezember 2011 statt.

3.2 Vorprüfung durch die Baudirektion

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Schreiben vom 9. Februar 2012 die vorliegende Änderung der Nutzungsplanung unter Einbezug der betroffenen kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Die kantonalen Stellen stimmen den Änderungen in Richt- und Nutzungsplanung zu und beurteilen die Umzonungen der Busdepots Deutweg und Grüzefeld als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und somit als genehmigungsfähig. Aus Sicht des Lärmschutzes sind keine Auflagen erforderlich.

3.3 Einwendungen

Einwendungen zur Umzonung beim Busdepot Deutweg

Während der öffentlichen Auflage trafen fünf Einwendungsschreiben ein.

Eine Einwendung betrifft die Parzelle südlich des Grundstücks Busdepot Deutweg. Es wird vorgeschlagen, dass ein kleiner Teil der Parzelle 7/1818 neu der zweigeschossigen Quartiererhaltungszone QEZ statt der Zone W4G zugeschlagen wird, damit die ganze Parzelle 7/1818 und somit auch der Perimeter des zurzeit sich in Erarbeitung befindlichen Gestaltungsplans Quartier Talgut in dieselbe Zone zu liegen kommt. Die Einwendung wird entsprechend berücksichtigt.

Die weiteren vier Einwendungen können nicht berücksichtigt werden. Für die ausführliche Begründung wird auf den separaten Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verwiesen.

Einwendungen zur Umzonung beim Busdepot Grüzefeld

Während der öffentlichen Auflage trafen keine Einwendungsschreiben zur Umzonung beim Busdepot Grüzefeld ein.



Nutzungsplanung

ZONENPLAN

Umzonung:

**Busdepot Deutweg
Busdepot Grüzefeld**

Änderung:

**Ergänzungsplan der Empfindlichkeitsstufen
gemäss LSV**

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

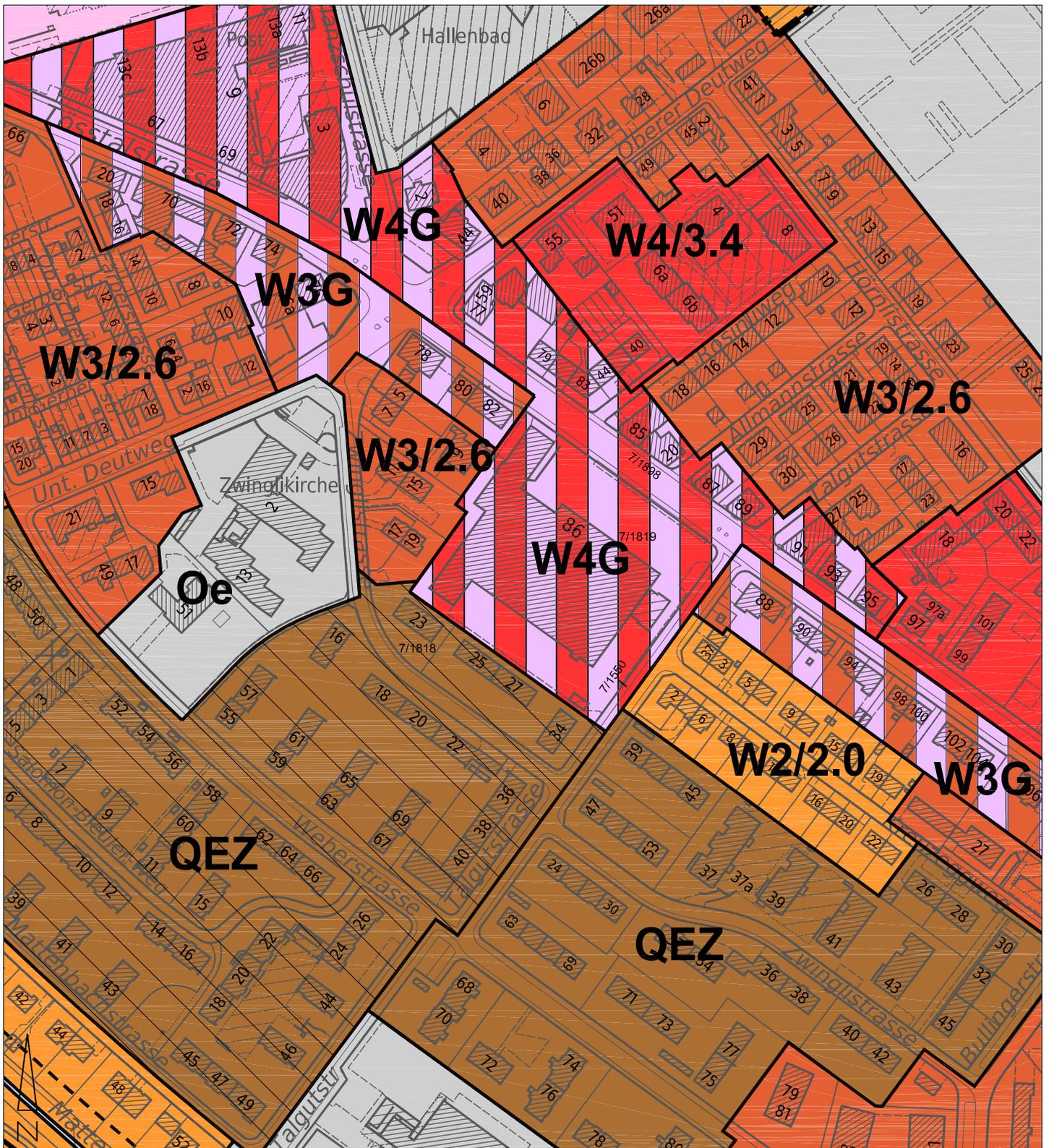
Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Für die Baudirektion

BDV Nr.



Departement Bau
 Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

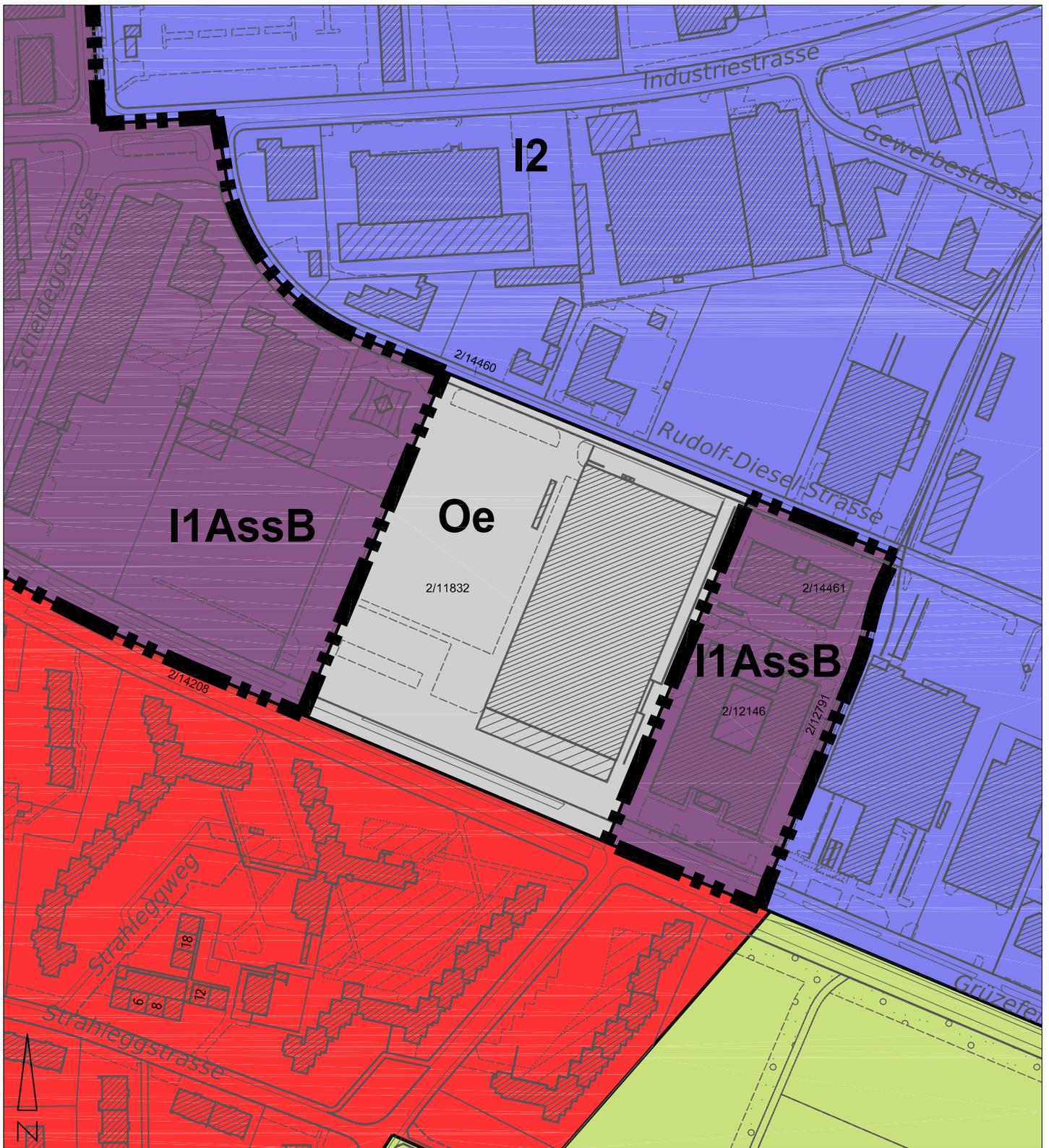
Mattenbach, Busdepot Deutweg

1:2'500

Umzonung **Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung W4G, ES III**
 Bisher **Zone für öffentliche Bauten, Oe, Empfindlichkeitsstufe ES III**

Kat.-Nrn. **7/1550, 7/1818, 7/1819, 7/1898**

Datum: 25. Juli 2011



Departement Bau
 Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

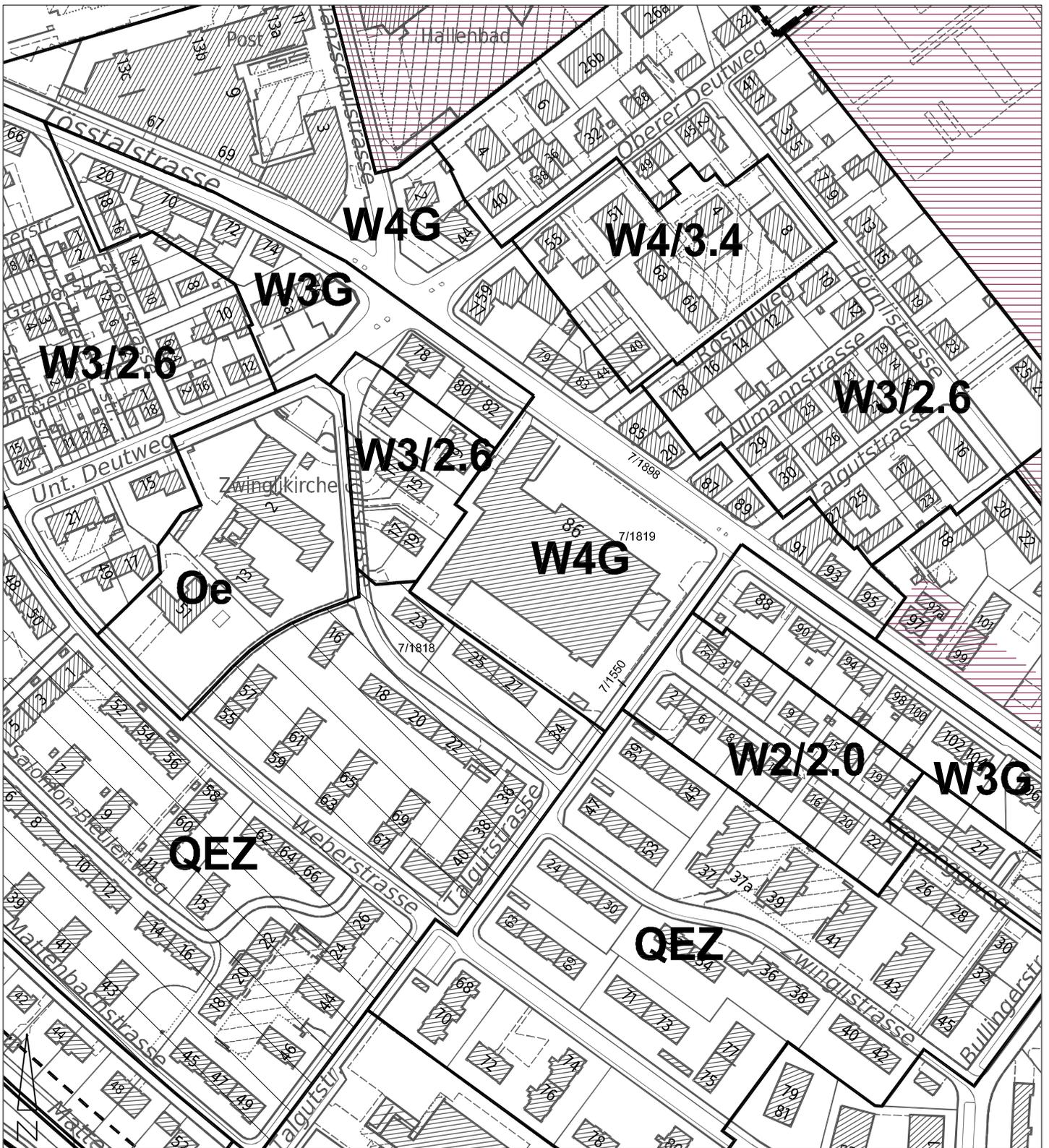
Oberwinterthur, Busdepot Grüzefeld

1:2'500

Umzonung "Zone für öffentliche Bauten" Oe, ES III
 Bisher "Industriezone 1, Ausschlussgebiet für stark störende Betriebe", I1 AssB, ES III

Kat.-Nrn. 2/11832, 2/12146, 2/12791, 2/14460, 2/14461, 2/14208

Datum: 28. Juni 2011



Departement Bau
 Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Mattenbach, Busdepot Deutweg

1:2'500

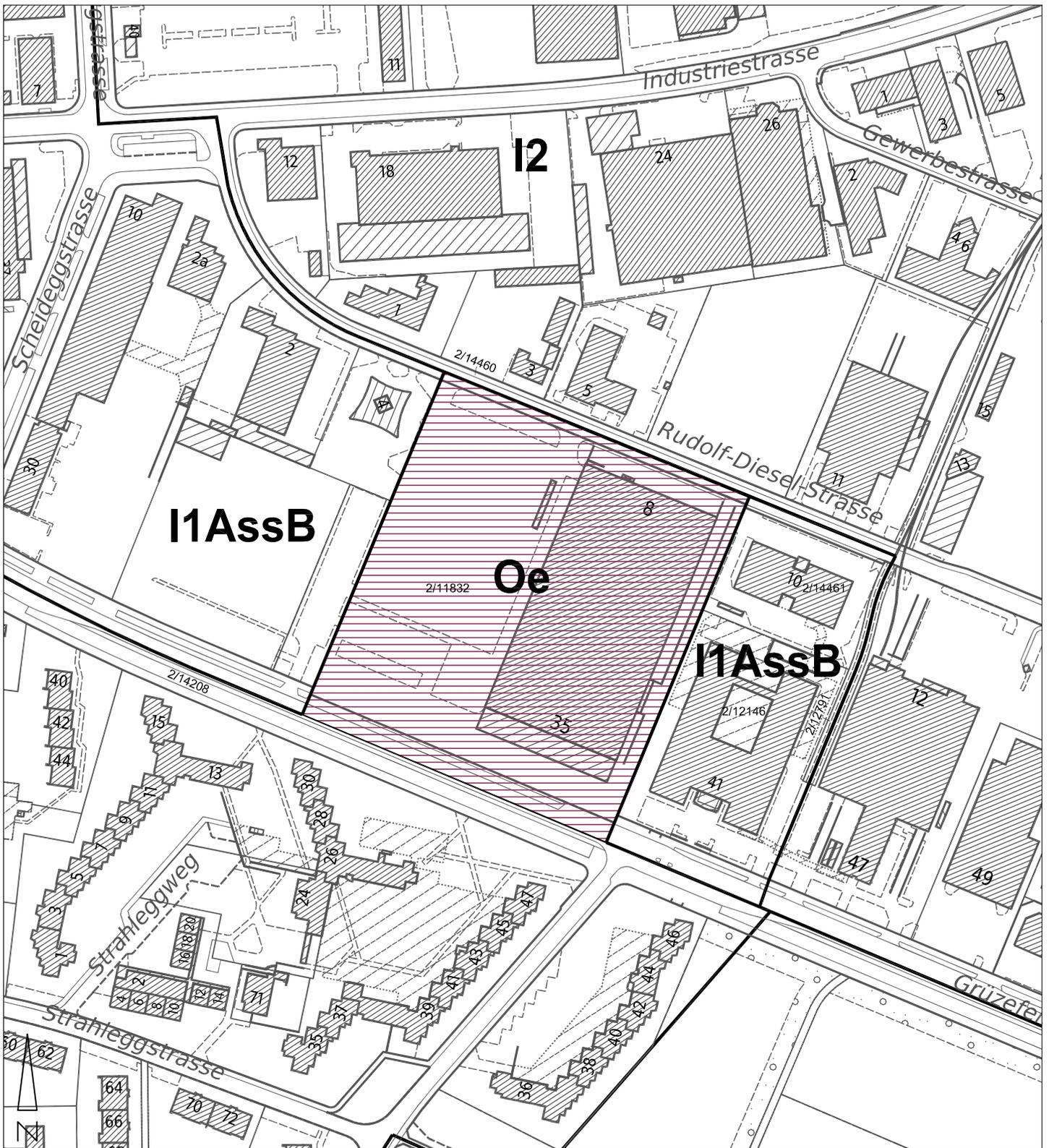
Ergänzungsplanänderung Höhereinstufung Art.43, Abs. 2 LSV

Neu **Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G, ES III**

Bisher **Zone für öffentliche Bauten, Oe, Empfindlichkeitsstufe ES III**

Kat.-Nm. 7/1550, 7/1818, 7/1819, 7/1898

Datum: 25. Juli 2011



Departement Bau
 Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Oberwinterthur, Busdepot Grüzefeld

1:2'500

Ergänzungsplanänderung Höhereinstufung Art.43, Abs. 2 LSV

Neu **Zone für öffentliche Bauten, Oe, Empfindlichkeitsstufe "ES III"**

Bisher **Industriezone 1, Ausschlussgebiet für stark störende Betriebe, I1 AssB, ES III**

Kat.-Nrn. **2/11832, 2/14460, 2/14208**

Datum: 28. Juni 2011



Richtplanung

RICHTPLAN

Änderungen:

Richtplan Verkehrsplan 1 - öffentlicher Verkehr

Änderung:

Richtplantext 311 öffentlicher Verkehr

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Für die Baudirektion

BDV Nr.

Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Textänderung im kommunalen Richtplan:

311 Öffentlicher Verkehr

bisher:

d) Werkhöfe

Die bestehenden Busdepots Deutweg und Grüzefeld der Winterthurer Verkehrsbetriebe sind in den Verkehrsplänen 1 und 2 festgehalten.

neu:

d) Werkhöfe

Das bestehende und zum Ausbau vorgesehene Busdepot Grüzefeld von Stadtbus Winterthur ist im Verkehrsplan 1 festgehalten.

Planänderung im Verkehrsplan 1 - öffentlicher Verkehr



Tösstalstrasse, Busdepot Deutweg, bestehender Eintrag



Tösstalstrasse, Busdepot Deutweg, Änderung



Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Richtplan und Zonenplan

Änderung

**Umzonung Busdepot Deutweg
Umzonung Busdepot Grüzefeld
Änderung des Ergänzungsplans mit der
Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen
gemäss Lärmschutzverordnung
Änderung des kommunalen Richtplans
Änderung des kommunalen Richtplantextes**

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen

am

1. 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 28. September 2011 beauftragt, das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 17. Oktober bis 22. Dezember 2011 statt. Es trafen innerhalb der Frist fünf Einwendungsschreiben ein.

Die eingetroffenen Begehren, welche nicht berücksichtigt werden konnten, sind unter Ziffer 2 dieses Berichts ausgeführt. Die Unterlagen zur Umzonung und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen stehen zur Einsicht offen (§ 7 Abs. 4 PBG).

2. Nicht berücksichtigte Einwendungen

In drei Einwendungsschreiben wird beantragt, den Perimeter der Umzonung beim Areal Busdepot Deutweg auf die benachbarten Parzellen entlang der Tösstalstrasse bis hin zum Zwingliplatz zu erweitern. Dies entspricht den Grundstücken Tösstalstrasse 78 (7/1443), 80 (7/1446) und 82 (7/1447). Im rechtsgültigen Zonenplan liegen diese Grundstücke in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G. Eine Aufzonung wird damit begründet, dass die unmittelbare Umgebung zu wenig in die Planung einbezogen wurde, dass bereits heute nördlich der Tösstalstrasse die viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G vorherrscht und dass die Grundstücke an der Tösstalstrasse 80 und 82, trotz der Zone W3G, viergeschossig überbaut sind. Es besteht zudem das Bestreben seitens der Eigentümer, die bestehenden Gebäude zu renovieren (Tösstalstrasse 80) bzw. einen Zwischenbau zu realisieren (Tösstalstrasse 78), wofür allerdings die benötigte Baumasse in der jetzigen W3G fehlt.

Das Areal des Busdepots Deutweg besitzt eine eigene Identität und hebt sich bereits heute von der unmittelbaren Umgebung ab. Der strukturelle Unterschied vom Busdepot zum benachbarten Umfeld ist historisch bedingt und gibt der Tösstalstrasse einen lebendigen, städtebaulichen Charakter. Die Tösstalstrasse ist generell geprägt durch wechselnde Zonierungen beidseitig der Strasse (W3G und W4G) und unterschiedliche Gebäude innerhalb der jeweiligen Zonen. Eine allgemein gültige und künftig anzustrebende einheitliche Zonierung ist daher schwer zu bestimmen. Das Areal des Busdepots wird weiterhin als Einzelobjekt betrachtet und der Perimeter der Umzonung deshalb so beibehalten.

Für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern besteht die Möglichkeit, ein Umzonungsgesuch unabhängig des aktuell laufenden Verfahrens zur Umzonung des Busdepots einzureichen. Ein solches Gesuch müsste jedoch den Nachweis erbringen, dass eine Umzonung bzw. Verdichtung an der Tösstalstrasse 78 bis 82 städtebaulich zweckmässig und erwünscht ist.

Eine weitere Einwendung kritisiert das volumetrische Ungleichgewicht zwischen der Zone W4G des Busdepots und der Quartiererhaltungszone QEZ des angrenzenden Quartiers Talgut und taxiert die geplante Zone W4G als nicht quartierverträglich. Die Einwendung beantragt daher, dass das Areal des Busdepots Deutweg dem zurzeit in Erarbeitung befindlichen Gestaltungsplan des Quartiers Talgut angepasst wird. Die Einwendung führt zudem aus, dass die vorgesehene grundbuchamtlich zu sichernde Höhenbeschränkung auf fünf Vollgeschosse planerisch nicht verbindlich ist. Weiter fordert die Einwendung, dass die Schutzwürdigkeit des Busdepots Deutweg durch die kantonale Denkmalpflege abgeklärt wird. Die Einwendung bringt zudem einen Gegenvorschlag zur vorliegenden Umzonung zur Sprache. Dieser beantragt, dass entlang der Tösstalstrasse nur eine Gebäudereihe in der Zone W4G errichtet wird, der Rest des Areals aber auf eine zwei- bzw. maximal dreigeschossige Wohnzone beschränkt wird.

Das heutige Busdepot wurde 1914 an dieser Stelle errichtet und dann mehrfach erweitert. Der Bau der angrenzenden Wohnsiedlungen erfolgte in den 40er Jahren. Die gegensätzlichen Bauvolumen entsprechen somit einer gewachsenen Struktur. Ein Ausgleich aller Brüche in der Siedlungsstruktur ist nicht im Sinne eines lebendigen, attraktiven Städtebaus. Die neue Überbauung soll einen Schwerpunkt im Quartier schaffen und quartierprägend wirken.

Das angesprochene volumetrische Ungleichgewicht wird bei Betrachtung der Baumassen der benachbarten Areale relativiert. Die QEZ Talgut soll durch den geplanten Gestaltungsplan eine Baumassenziffer (BMZ) von 3.0 erhalten. Bei der Überbauung auf dem Areal beim Busdepot wird mit einer BMZ von maximal 4.5 gerechnet (Zone W4G inklusive Areal- und Gewerbebonus). Dies entspricht der Baumasse der Überbauung Sidiareal oder dem Zentrum Deutweg an der Tösstalstrasse. Ein sprunghafter Anstieg der Baumasse würde erst mit der Fest-

legung einer Zentrumszone erfolgen (Mehrgenerationenhaus Z3 mit einer BMZ 8.4; Überbauung Rudolfstrasse Z6 mit einer BMZ 13).

Das Gelände befindet sich heute in städtischem Besitz. Die Stadt beabsichtigt, der zukünftigen Käuferin oder dem zukünftigen Käufer die Pflicht zur Durchführung eines Projektwettbewerbs aufzuerlegen. Damit wird ein rücksichtsvoller Umgang mit der umgebenden Bebauung sichergestellt. Aus Überlegungen der Quartierverträglichkeit ist zudem eine Höhenbeschränkung auf fünf Vollgeschosse vorgesehen. Diese wird zum Zeitpunkt der Baubewilligung grundbuchamtlich festgehalten.

Es wäre unverhältnismässig, für die spezielle Situation Busdepot Deutweg im Zonenplan eine eigene Zone in Form einer viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G und beschränktem Arealbonus (nur ein zusätzliches Geschoss) zu schaffen. Eine tiefere Zonierung in Form einer W3G (inklusive Arealbonus) wurde aufgrund des bestehenden Verdichtungspotenzials, angesichts der guten Erreichbarkeit und in Anbetracht des gemeinnützigen Wohnungsbaus ebenfalls verworfen.

Die Stadt ist bestrebt, Wohnraum für das tiefere und mittlere Preissegment zu schaffen. Das Areal soll nebst einem zu realisierenden Gewerbeanteils zukünftig für gemeinnütziges Wohnen genutzt werden. Die verdichtete Bauweise ermöglicht den Bau von günstigeren Wohnungen.

Die Teilung des Areals in zwei unterschiedliche Zonen wird nicht als sinnvoll erachtet. Eine qualitätsvolle Verdichtung bedingt neben den festen Rahmenbedingungen wie Bauhöhe und Ausnutzung eine gewisse Flexibilität bzw. einen städtebaulichen Handlungsspielraum im Konkurrenzverfahren.

Der historische Wert des Gebäudes ist bekannt. Eine allfällige Schutzwürdigkeit des Gebäudes tangiert jedoch die geplante Umzonung nicht direkt. Da Stadtbus Winterthur den Standort Deutweg verlässt, wird das Areal ohnehin einer neuen Nutzung zugeführt, ungeachtet ob das Gebäude des Busdepots bestehen bleibt oder durch einen Neubau ersetzt wird. Für die neue Nutzung auf dem Areal des Busdepots ist in jedem Fall eine Umzonung notwendig. Letztlich geht es beim Busdepot um eine Güterabwägung von verschiedenen öffentlichen Interessen (Schutzwürdigkeit, Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum, etc.). Die Diskussion der Güterabwägung wird jedoch nicht im Rahmen des Umzonungsverfahrens geführt.