

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Änderung der kommunalen Richtplanung
Festlegung 10210 Siedlung Grien (Änderung Bericht und Siedlungs- und Landschaftsplan)

Änderung der Nutzungsplanung
Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „Grien“

Anträge:

1. Die Änderung des kommunalen Richtplans (102 Weiler b) Siedlung Grien, 10210 Siedlung Grien; Eintrag im Siedlungs- und Landschaftsplan) wird festgesetzt.
2. Dem privaten Gestaltungsplan „Grien“ vom 9. Mai 2007 wird zugestimmt.
3. Der Stadtrat wird eingeladen, für die Änderung des kommunalen Richtplanes und für den privaten Gestaltungsplan „Grien“ die Publikation / öffentliche Auflage mit Rekursfrist durchzuführen und die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen.

Weisung:

1. Ausgangslage / Rahmenbedingungen

Der Verein Grien realisiert und unterstützt Projekte, welche die Entfaltung Jugendlicher und junger Erwachsener sowie das Verständnis zwischen den Generationen fördern. Dieses soziale Engagement wird seitens Stadt Winterthur begrüsst und auch unterstützt. Die Stadt hat dem Verein Grien 2001 für dieses soziale Engagement ein Darlehen von Fr. 100'000.-- gewährt. Der Verein Grien stellt den Jugendlichen und jungen Erwachsenen einen Lebensraum zur Verfügung und hilft ihnen, wieder zurück zur Normalität zu finden. Die jungen Leute müssen sich in ihrem Wohnumfeld weitgehend selber organisieren, was letztlich ihr Verantwortungsbewusstsein fördert. Zu diesem Zweck befinden sich die Grundstücke der Siedlung Grien im Eigentum des Vereins, welcher die finanziellen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner beaufsichtigt und für den Werterhalt der Liegenschaften sorgt.

In der Siedlung Grien zwischen Winterthur-Seen und Sennhof wohnt seit Juni 2000 eine Gruppe junger Erwachsener. Während die einen mittel- bis längerfristig (einige Jahre) im Areal wohnen, leben die anderen nur kurz- bis mittelfristig vorwiegend in Bauwagen oder Zelten. Die Bewohnerinnen und Bewohner gehen einer Erwerbsarbeit ausserhalb der Siedlung nach. Auf den Grundstücken werden im Nebenbetrieb land- und forstwirtschaftliche Tätigkeiten für den Eigenbedarf ausgeübt.

Weil die heutige Wohnnutzung nicht hauptsächlich landwirtschaftlichen Zwecken dient, ist sie nicht zonenkonform. Das Amt für Raumordnung und Vermessung ARV des Kantons verlangt deshalb, dass mit der Festsetzung des Gestaltungsplans auch eine Anpassung des kommunalen Richtplans vorgenommen wird.

2. Verfahren

Involvierte Stellen der Stadt Winterthur nahmen an mehreren Begehungen teil, konnten sich so ein Bild vor Ort machen und ihre Auflagen in die weitere Planung einfließen lassen. Die Ergebnisse der am 28. November 2006 durchgeführten stadtinternen Vernehmlassung sind im vorliegenden Gestaltungsplan ebenfalls berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 15. Februar 2007 hat das ARV den Gestaltungsplan im positiven Sinne vorgeprüft. Die im Schreiben aufgeführten Punkte aus den Bereichen Entwässerung, Lärm und Wald sind in den überarbeiteten Gestaltungsplan eingeflossen.

Mit Beschluss vom 20. Februar 2008 hat der Stadtrat den Auftrag zur Publikation und öffentlichen Auflage (Einwendungsverfahren) des privaten Gestaltungsplanes "Grienen" sowie der Änderung des kommunalen Richtplans erteilt.

Die öffentliche Auflage ist vom 14. März bis 12. Mai 2008 erfolgt.

Mit Schreiben vom 2. April 2008 wurde von Seiten ARV festgehalten, dass der Änderung des kommunalen Richtplans nichts entgegenstehe. Der Richtplanänderung werde auch aus forstlicher Sicht grundsätzlich zugestimmt, sofern verschiedene Sicherheitsaspekte berücksichtigt würden.

Im Rahmen des oben erwähnten Einwendungsverfahrens wurde eine Einwendung eingereicht. Zusammen mit der Einwenderin wurde eine Begehung durchgeführt und im anschließenden Gespräch wurden die einzelnen Standpunkte dargelegt. Von Seiten der Stadt wurde unter anderem darauf hingewiesen, dass es sich um einen sehr seriös geführten Verein handle, der eine zu unterstützende Zielsetzung verfolge. Das Gespräch, an dem auch der Vorsteher des Baudepartements teilnahm, kann als konstruktiv bezeichnet werden. Die Einwenderin verlangte schliesslich eine detaillierte Antwort im Rahmen des Berichts zur Einwendung.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Insgesamt ist festzuhalten, dass ein ausgeprägtes öffentliches Interesse an der Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets mit dem Gestaltungsplan Grienen besteht. Die vorgesehenen Planungsmassnahmen sind sowohl mit Art. 24 RPG als auch den Vorgaben der Richtplanung vereinbar. Im Übrigen wird auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verwiesen.

3. Privater Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan „Grienen“ besteht aus folgenden Dokumenten:

- Plan Situation 1:1000 vom 9. Mai 2007
- Bauvorschriften vom 9. Mai 2007
- Erläuterungsbericht vom 9. Mai 2007 (informativ).

In den Bauvorschriften des Gestaltungsplanes Grienen ist klar geregelt, dass sowohl die bestehenden Gebäude in ihrem äusseren Volumen nicht verändert werden dürfen, als auch der Abstand zum Waldrand eingehalten werden muss und nicht vermindert werden darf.

Um die Zufahrt für die Feuerwehr sicherzustellen, ist die private Zufahrtsstrasse auf eine minimale Breite von 3.00 m und eine Belastung von 18 t auszubauen.

Im Gestaltungsplan ist ein Baubereich festgelegt, worin untergeordnete Kleinbauten (max. 12) für die Wohnnutzung gestattet sind. Die Grundeigentümerin erstattet der Baubehörde Bericht (mit Situationsplan), wenn neue Kleinbauten aufgestellt werden. Die baurechtliche Bewilligung sowie die Auflage der zuständigen Behörden bleiben vorbehalten. Ebenfalls müssen nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes die bestehenden, noch nicht bewilligten Bauten durch eine Baubewilligung genehmigt werden. Im übrigen Gestaltungsplan-Perimeter sind nur Bauten für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung gestattet. Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig.

4. Änderung Kommunalen Richtplan

Der Bericht "kommunaler Richtplan" unter 102 Weiler wird wie folgt ergänzt:

a) Weiler

[...]

b) Siedlung Grien

Wirkung: Der Planeintrag in Kombination mit einem entsprechenden Gestaltungsplan bildet die Grundlage für die Siedlung Grien.

Erläuterung: Der gemeinnützige Verein Grien mit Sitz in Winterthur realisiert oder unterstützt soziale Projekte. Die selbstverwaltete Siedlung Grien mit land- und forstwirtschaftlicher Nebennutzung für den Eigenbedarf liegt grösstenteils in der Landwirtschaftszone, der nördliche Rand im Wald. An diesem Standort ist eine Wohnnutzung zu nicht hauptsächlich landwirtschaftlichen Zwecken nicht zonenkonform. Mit einem entsprechenden Gestaltungsplan wird eine Wohnnutzung in diesem Gebiet ermöglicht.

Festlegung: 10210 Siedlung Grien.

Im Siedlungs- und Landschaftsplan wird eine Siedlung Grien festgelegt.

5. Fazit

Bei den Bewohnern und Bewohnerinnen der Liegenschaft handelt es sich vorab um junge Menschen, welche alternative Wohn- und Lebensformen suchen und Mühe mit gesellschaftlichen Strukturen haben. Im Sinne einer "Starthilfe" stellt der Verein Grien diesen Personen gegen Entgelt Raum zum Wohnen zur Verfügung. Dieses soziale Engagement wird seitens der Stadt Winterthur begrüsst und auch mit einem Darlehen finanziell unterstützt.

Es besteht ein erhebliches raumplanerisches Interesse an der Vermeidung von Kleinstbauzonen; dies nicht zuletzt auch im Hinblick auf die unerwünschte präjudizielle Wirkung solcher Zonen und die damit einhergehende sukzessive Zersiedlung des Landes. Eine solche Wirkung ist vorliegend jedoch kaum zu befürchten. Der Gestaltungsplan dient nicht der Realisierung von der Freizeitgestaltung dienenden gewerblichen Bauten oder Anlagen, nach denen eine steigende Nachfrage besteht und die in aller Regel ausserhalb der Bauzonen angesiedelt werden wollen. Vielmehr soll ein Lebensraum für junge Menschen in schwierigen Situationen geschaffen werden. Dass mit Bezug auf solche Einrichtungen ein vergleichbarer Druck auf das Nichtsiedlungsgebiet bestünde, kann nicht behauptet werden. Auch hinsichtlich der Schaffung eines unerwünschten Präjudizes erscheint der fragliche Gestaltungsplan raumplanerisch also weitgehend unbedenklich.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Änderung des kommunalen Richtplans

(Nur an die Mitglieder des Grossen Gemeinderates und die Medien)

- Privater Gestaltungsplan Grien:
- Situation 1:1000 vom 9. Mai 2007
- Bauvorschriften vom 9. Mai 2007
- Erläuterungsbericht vom 9. Mai 2007
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen



Änderung der kommunalen Richtplanung

Änderung Siedlungs- und Landschaftsplan

- Festlegung Siedlung Grien

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

am:

W. Langhard, Präsident

M. Bernhard, Ratssekretär

Von der Baudirektion genehmigt

am:

Für die Baudirektion

BDV.Nr.

Ergänzung im Bericht unter 102 Weiler

a) Weiler

[...]

b) Siedlung Grien

Wirkung:

Der Planeintrag in Kombination mit einem entsprechenden Gestaltungsplan bildet die Grundlage für die Siedlung Grien.

Erläuterung:

Der gemeinnützige Verein Grien mit Sitz in Winterthur realisiert oder unterstützt soziale Projekte. Die selbstverwaltete Siedlung Grien mit land- und forstwirtschaftlicher Nebenutzung für den Eigenbedarf liegt grösstenteils in der Landwirtschaftszone, der nördliche Rand im Wald. An diesem Standort ist eine Wohnnutzung zu nicht hauptsächlich landwirtschaftlichen Zwecken nicht zonenkonform. Mit einem entsprechenden Gestaltungsplan wird eine Wohnnutzung in diesem Gebiet ermöglicht.

Festlegung:

10210 Siedlung Grien

Ergänzung der Richtplankarte

Im Siedlungs- und Landschaftsplan wird eine Siedlung Grien festgelegt.



 Siedlung Grien

Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan Grienen

gemäss PBG § 85 ff mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Situation 1:1000

vom 16. November 2006 (Entwurf)

Durch die Grundeigentümerin festgesetzt am:

Verein Grienen
c/o Joseph-André Vogel
Rychenbergstrasse 187
8404 Winterthur

Unterschrift:

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am:

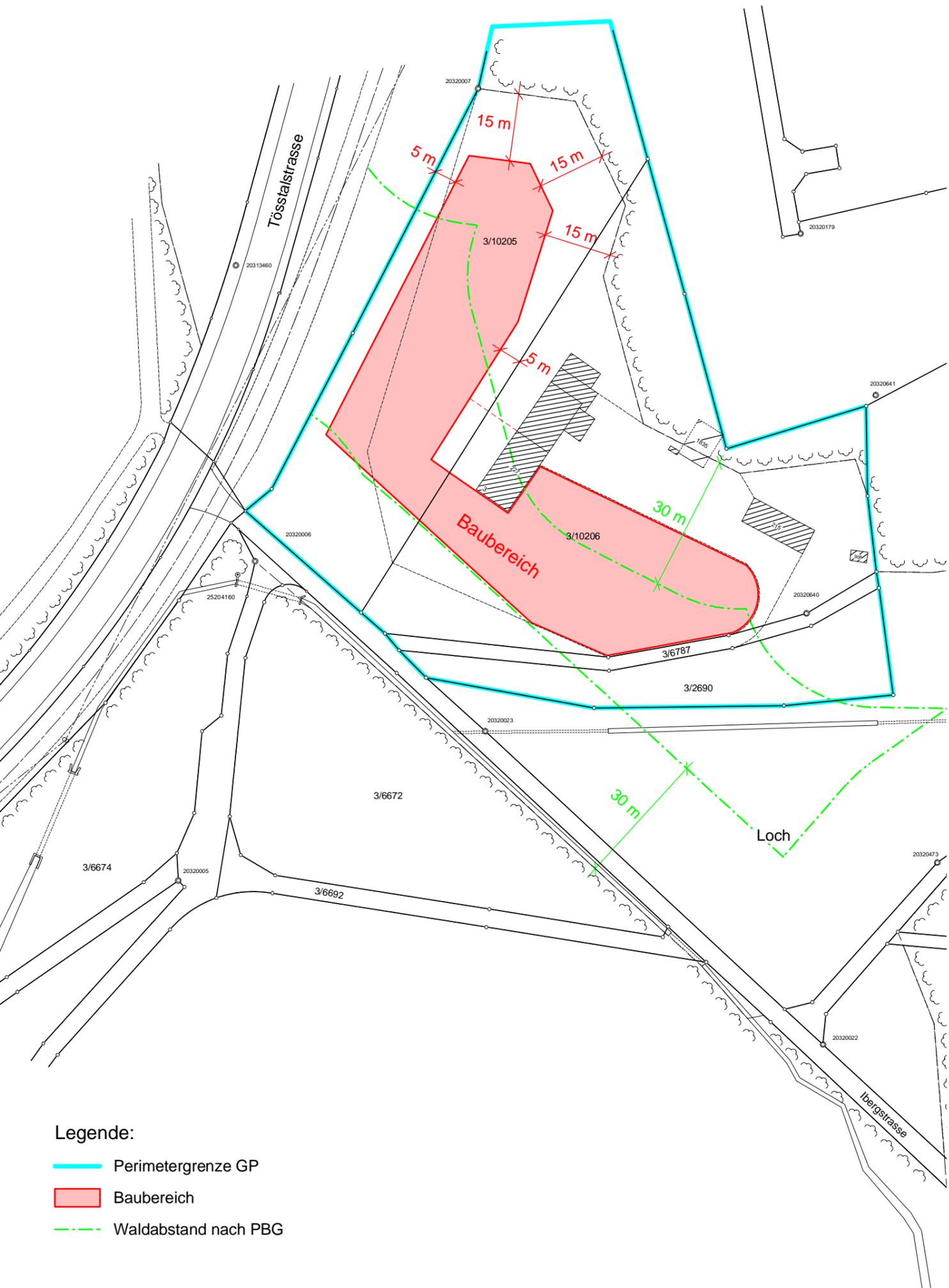
Der/die Präsident/in:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr:



Legende:

- Perimetergrenze GP
- Baubereich
- Waldabstand nach PBG

Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan Grienen

gemäss PBG § 85 ff mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Bauvorschriften

vom 9. Mai 2007

Durch den Grundeigentümer festgesetzt am:

Verein Grienen
c/o Joseph-André Vogel
Rychenbergstrasse 187
8404 Winterthur

Unterschrift:

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am:

Der/die Präsident/in:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr:

Art. 1 Bestandteile

Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Plan Situation 1:1000 vom 9. Mai 2007
- Bauvorschriften vom 9. Mai 2007

Art. 2 Zweck

Zweck des Gestaltungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Betrieb der selbstverwalteten Siedlung Grien im Sinn des gemeinnützigen Zwecks des Vereins Grien mit land- und forstwirtschaftlicher Nebennutzung für den Eigenbedarf.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplanes liegt auf folgenden Parzellen (vgl. Situation 1:1000):

- Kat. Nr. 3/2690 (Böschung unterhalb des Zufahrtsweges)
- Kat. Nr. 3/6787 (Zufahrtsweg)
- Kat. Nr. 3/10205 (Garten, Wiese, Wald)
- Kat. Nr. 3/10206 (Gebäude 215, 227, 908, 1835, Zufahrtsweg, Vorplatz, Wiese, Wald)

Der Perimeter ist durch diejenigen Grenzpunkte definiert, welche die vier erwähnten Parzellen gegenüber ihrer Umgebung abgrenzen. Deren Landeskoordinaten sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

<i>Punkt</i>	<i>X-Koordinate</i>	<i>Y-Koordinate</i>	<i>Punkt</i>	<i>X-Koordinate</i>	<i>Y-Koordinate</i>
P01	699'994.18	258'563.73	P11	700'131.91	258'567.02
P02	699'999.98	258'568.57	P12	700'133.88	258'550.27
P03	700'017.95	258'603.06	P13	700'134.41	258'546.66
P04	700'045.69	258'657.14	P14	700'137.59	258'522.99
P05	700'048.84	258'670.78	P15	700'113.37	258'520.65
P06	700'074.92	258'672.02	P16	700'071.35	258'520.15
P07	700'083.24	258'641.56	P17	700'034.15	258'526.83
P08	700'091.39	258'611.73	P18	700'028.19	258'532.88
P09	700'100.67	258'577.46	P19	700'025.05	258'536.59
P10	700'131.59	258'586.91	P20	700'019.79	258'541.22

Art. 4 Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten im Gestaltungsplangebiet die übergeordneten Vorschriften. Allfällige Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 5 Nutzung der Haupt- und Nebengebäude

Die Grundstücke dienen im Sinn des gemeinnützigen Zwecks des Vereins Grien dem Wohnen in Hauptbauten, Nebenbauten und untergeordneten Kleinbauten sowie der land- und forstwirtschaftlichen Nebennutzung.

Die bestehenden Gebäude dürfen wie folgt genutzt werden:

- Hauptgebäude (Ibergstrasse 3, Ass. Nr. 227): Wohnen, Lager, Werkstatt, Stall für Nutztierhaltung
- Nebengebäude (Ass. Nr. 908, ehemaliges Bahnwärterhaus): Wohnen
- Nebengebäude (Ass. Nr. 215): Lager für Bauholz oder ähnliche Materialien, Stall für Nutztierhaltung, Wohnnutzung nicht gestattet
- Nebengebäude (Ass. Nr. 1835): Unterstand für Fahrzeuge und Lager

Die bestehenden Gebäude dürfen in ihrem äusseren Volumen nicht verändert werden, insbesondere darf der Abstand zum Waldrand nicht vermindert werden.

Art. 6 Baubereich für untergeordnete Kleinbauten

Es wird folgender Baubereich festgelegt (vgl. Situation 1:1000):

- Auf der Wiese nördlich des Hauptgebäudes mit einem Waldabstand von minimal 15 m und einem Grenzabstand von minimal 5 m
- Auf der Wiese südlich und südöstlich des Hauptgebäudes, südlich begrenzt durch einen Waldabstand von 30 m, ansonsten begrenzt durch das Gebäude, den Vorplatz und die Zufahrtsstrasse

Der Baubereich ist durch diejenigen Punkte definiert, deren Landeskoordinaten in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet sind.

<i>Punkt</i>	<i>X-Koordinate</i>	<i>Y-Koordinate</i>	<i>Punkt</i>	<i>X-Koordinate</i>	<i>Y-Koordinate</i>
B01	700'019.92	258'572.21	B07	700'052.26	258'563.59
B02	700'043.68	258'642.28	B08	700'059.37	258'573.87
B03	700'057.22	258'640.47	B09	700'105.02	258'552.01
B04	700'062.20	258'630.11	B10	700'101.13	258'536.19
B05	700'054.53	258'605.51	B11	700'074.51	258'531.33
B06	700'035.29	258'575.04			

Im Baubereich sind untergeordnete Kleinbauten für die Wohnnutzung gestattet. Im Baubereich dürfen maximal zwölf Bauten erstellt werden.

Folgende Schutzabstände sind zwischen den Kleinbauten einzuhalten:

- a) mindestens 7 m, wenn beide benachbarten Aussenwände eine brennbare äussere Schicht aufweisen;
- b) mindestens 6m, wenn eine Aussenwand eine brennbare, die andere eine nicht brennbare äussere Schicht aufweist;
- c) mindestens 4 m, wenn beide Aussenwände eine nicht brennbare äussere Schicht aufweisen.

Im übrigen Gestaltungsplan-Perimeter sind nur Bauten für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung gestattet.

Art. 7 Erschliessung

Zufahrt

Um die Zufahrt für die Feuerwehr sicherzustellen ist die private Zufahrtsstrasse auf eine minimale Breite von 3,00 m und eine Belastung von 18 t auszubauen.

Art. 8 Umwelt

Lärm

Der Gestaltungsplan-Perimeter ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume dürfen nicht zur Tösstalstrasse hin orientiert werden.

Energie

Alle Umnutzungen oder neu erstellten Kleinbauten haben sinngemäss den energetischen Vorschriften zu genügen.

Art. 9 Melde- und Bewilligungspflicht

Der Grundeigentümer erstattet der Baubehörde Bericht (mit Situationsplan), wenn neue Kleinbauten aufgestellt werden. Die baurechtliche Bewilligung sowie die Auflagen der zuständigen Behörden bleiben vorbehalten.

Kanton Zürich
Stadt Winterthur

Privater Gestaltungsplan Grienen

gemäss PBG § 85 ff mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Erläuterungsbericht

vom 9. Mai 2007

Bürkel Baumann Schuler
Ingenieure + Planer AG
Gertrudstrasse 17
CH-8400 Winterthur
Telefon 052 260 07 10
Telefax 052 260 07 20
admin@bbs-ing.ch

bürkel baumann schuler

Inhalt

- 1 Ausgangslage
- 2 Vorhaben
- 3 Planungsrechtliche Situation
- 4 Weitere Vorschriften
- 5 Erschliessung
- 6 Umwelt

1 Ausgangslage

Der Verein Grien betreibt im Gebiet Grien zwischen Winterthur-Seen und Sennhof seit dem Jahre 2000 eine selbstverwaltete Siedlung mit land- und forstwirtschaftlicher Nebennutzung für den Eigenbedarf. Als planungsrechtliche Grundlagen werden ein Gestaltungsplan und ein Richtplaneintrag benötigt. Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die Bebauung und die Nutzung und stellt die Auswirkungen auf die Umwelt dar.

Es sind alle im Dokument "Bauvorschriften" erwähnten Grundlagen und Bestandteile des Gestaltungsplanes zu beachten.

2 Vorhaben

Der gemeinnützige Verein Grien mit Sitz in Winterthur realisiert oder unterstützt Projekte, welche die freie Entfaltung Jugendlicher und junger Erwachsener sowie das Verständnis zwischen den Generationen fördern. Zu diesem Zweck kann er Grundstücke und Liegenschaften erwerben und diese unter bestimmten Bedingungen zur Verfügung stellen.

Die Grundstücke der Siedlung Grien (Parzellen Kat.Nr. 3/2690, 3/6787, 3/10205, 3/10206) sind im Eigentum des Vereins. Er beaufsichtigt die finanziellen Verhältnisse und sorgt für den Werterhalt der Liegenschaften. Die BewohnerInnen der Siedlung sollen die grösstmögliche individuelle Freiheit haben, aber sich auch bewusst sein, dass diese nicht zulasten Anderer gehen kann.

Obwohl die BewohnerInnen ihrer Erwerbsarbeit ausserhalb der Siedlung nachgehen, werden auf den Grundstücken im Nebenbetrieb land- und forstwirtschaftliche Tätigkeiten (momentan Gartenanbau, Hühner- und Schafhaltung, Brennholzproduktion) ausgeübt.

Im Stall innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters (Ass. Nr. 215) werden 5 Hühner und 5 Kaninchen, in jenem östlich des Perimeters (Ass. Nr. 84) 15 Schafe gehalten. Diese Anzahl Tiere wird mit geringen Abweichungen in den nächsten Jahren gleich bleiben.

3 Planungsrechtliche Situation

Rechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Grundlagen sind insbesondere:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz RPG, SR 700) vom 22. Juni 1979 (Stand am 13. Mai 2003)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz USG, SR 814.01) vom 7. Oktober 1983 (Stand am 23. August 2005)
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz WaG, SR 921.0) vom 4. Oktober 1991 (Stand am 6. April 2004)
- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG, 700.1) vom 7. September 1975 (Stand am 1. Januar 2006)
- Kantonales Waldgesetz (921.1) vom 7. Juni 1998 (Stand am 1. Januar 2005)
- Kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 3. Oktober 2000

sowie die zugehörigen Verordnungen und Ausführungserlasse.

Nutzungsplanung

Die Parzellen des Vereins Grien liegen gemäss kommunalem Zonenplan grösstenteils in der Landwirtschaftszone Lw, der nördliche Rand im Wald. Weil eine Wohnnutzung zu nicht hauptsächlich landwirtschaftlichen Zwecken an diesem Standort nicht zonenkonform ist, muss ein Gestaltungsplan festgesetzt werden. Als ergänzende Massnahme wird ein Eintrag im Richtplan angestrebt.

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan ("Privater Gestaltungsplan Grien") benötigt die Zustimmung des Grossen Gemeinderates und die Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

Richtplaneintrag

Zusätzlich zum Gestaltungsplan ist gemäss Angaben des kantonalen Amtes für Raumordnung und Vermessung ARV ein Richtplaneintrag erforderlich; er kann gleichzeitig vorbereitet werden. Dem Richtplaneintrag muss ebenfalls durch den Grossen Gemeinderat zugestimmt und von der kantonalen Baudirektion genehmigt werden. Die Stadtplanung veranlasst das Notwendige, damit im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan ein Eintrag (voraussichtlich ein Campingplatz) vorgenommen werden kann.

4 Weitere Vorschriften und Auflagen

Die noch nicht bewilligten Bauten sowie neu aufzustellende Kleinbauten (Wohnwagen) müssen nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes mittels einer Baubewilligung rechtlich einwandfrei genehmigt werden. Wie bereits anlässlich mehreren Begehungen mit den zuständigen Behörden, mittels eines baurechtlichen Vorentscheides aus dem Jahre 2001 sowie anlässlich der Vorprüfung des vorliegenden Gestaltungsplanes festgestellt, müssen die nachfolgenden Auflagen verschiedener Stellen erfüllt werden.

Kantonales Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)

- Wohnräume mit sanitären Anlagen müssen an die städtische Kanalisation angeschlossen werden. Die entsprechende Schmutzwasserleitung vom Hauptgebäude wurde im Jahre 2002 erstellt und durch die Stadtentwässerung abgenommen.
- Ställe für die Tierhaltung müssen dichte, armierte Böden aufweisen. Die Mistplatzanlagen und Ausläufe müssen in eine genügend grosse Güllegrube entwässert werden. Falls die eigenen Kulturlandflächen für die Verwertung des Hofdüngers nicht ausreichen, sind Düngerabnahmeverträge schriftlich abzuschliessen und durch das Kontrollorgan zu genehmigen. In Absprache mit der Stadtentwässerung wurde dies so gelöst, dass der Mist in eine Mulde neben dem Stall geführt wird. Wenn die Mulde voll ist, wird sie von einer privaten Unternehmung abgeholt. Der Stall steht ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters.

Kantonales Amt für Landschaft und Natur (ALN)

- Die Nutzung des Lagergebäudes Ass. Nr. 215 als Stall ist möglich, der bereits sehr geringe Waldabstand darf aber nicht weiter vermindert werden. Bewohnte Wohnwagen müssen einen Minimalabstand von 15 m vom Waldrand aufweisen. Diese Auflagen sind in den Bauvorschriften des Gestaltungsplanes festgehalten.

Kantonales Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV)

- Wohnwagen dürfen in der Landwirtschaftszone nicht aufgestellt werden. Diese Vorschrift kann durch den Gestaltungsplan mit Baubereichen zulässig gemacht werden.
- Die Umnutzung der ehemaligen Schreinerei im Hauptgebäude zu Wohnzwecken ist zulässig, sofern die Baute für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die neue Nutzung geeignet ist und die Erschliessung höchstens geringfügig erweitert werden muss. In der ehemaligen Schreinerei ist momentan keine Wohnnutzung geplant.
- Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen sind zulässig, sofern keine Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Nicht gestattet sind beispielsweise Lagerplätze im Freien. Eine Ponyreitschule ist eine neue Hauptnutzung mit gewerblichem Charakter und in der Landwirtschaftszone nicht zulässig.
- Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist mit dem Stadtwerk und der Feuerwehr zu klären (siehe unten).

- Die Entwässerung muss GEP-konform sein. Die Stadtentwässerung hat bestätigt, dass dies der Fall ist.
- Im Perimeter sind die Planungswerte der Lärmschutzverordnung einzuhalten. Bezüglich Strassenlärm von der Tösstalstrasse ist dies nicht der Fall (vgl. Anhang). Eine einschränkende Vorschrift ist im Gestaltungsplan enthalten.
- Für zusätzliche bewohnte Bauten muss ein Waldabstand von 15 m ab der forstrechtlichen Waldgrenze eingehalten werden, ansonsten ist eine forstrechtliche Bewilligung notwendig. Die Baubereiche im Gestaltungsplan sind entsprechend festgelegt.
- Das Lagergebäude Ass. Nr. 215 darf nicht als Wohngebäude genutzt werden, Stall oder Lager ist möglich. Der Waldabstand darf bei Umbauten nicht weiter unterschritten werden. Eine entsprechende Vorschrift ist im Gestaltungsplan enthalten.

Stadtentwässerung

- Der WC-Wagen muss an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden, wenn er benutzt wird. Dies wurde zusammen mit dem Bau der Schmutzwasserleitung ausgeführt und abgenommen. Es wurden drei Anschlüsse im Freien erstellt, an einem ist der Küchenwagen, an einem der WC-Wagen angeschlossen.

Feuerpolizei

- Feuerungsanlagen (Öfen, Cheminés, Kochherde) sind bestimmungsgemäss auszuführen, vor Inbetriebnahme abnehmen, regelmässig warten und reinigen zu lassen. Die Feuerwehrzufahrt zu allen Bauten muss gewährleistet sein. Die Handfeuerlöcher sind gut sichtbar und erreichbar zu situieren und alle 3 Jahre warten zu lassen. Die Fluchtwege sind freizuhalten, Brandlasten zu entfernen. Dies wurde beim bestehenden Gebäude ausgeführt und im November 2006 von der Feuerpolizei kontrolliert.
- Folgende Schutzabstände sind zwischen den Kleinbauten einzuhalten:
 - a) mindestens 7 m, wenn beide benachbarten Aussenwände eine brennbare äussere Schicht aufweisen;
 - b) mindestens 6m, wenn eine Aussenwand eine brennbare, die andere eine nicht brennbare äussere Schicht aufweist;
 - c) mindestens 4 m, wenn beide Aussenwände eine nicht brennbare äussere Schicht aufweisen.Die entsprechenden Vorschriften sind im Gestaltungsplan enthalten.

Feuerwehr

- Um die Zufahrt für die Feuerwehr sicherzustellen ist die private Zufahrtsstrasse auf eine minimale Breite von 3,00 m und eine Belastung von 18 t auszubauen. Der Kurvenradius in der Achse muss mindestens 10 m betragen. Ein 10 m langes Fahrzeug muss auf dem Vorplatz wenden können. Es ist vorgesehen, die Zufahrtsstrasse auszubauen.
- Einarmige Hydranten dürfen maximal 60 m, zweiarmlige maximal 100 m vom Gebäude entfernt sein. Der bestehende Hydrant steht an der Zufahrtsstrasse, ca. 40 m Luftlinie vom Gebäude entfernt.

Umwelt- und Gesundheitsschutz

- Es wird angenommen, dass keine UVP-Pflicht vorliegt. Dies ist angesichts der wenigen gehaltenen Tiere (vgl. Ziffer 2) der Fall. Zudem wird auf die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen zu Wohnbauten gemäss FAT-Bericht 476 verwiesen. Die zugehörigen AWEL-Grundlagen mit Berechnungstabelle zeigen, dass die erforderlichen Abstände gegenüber Wohnzonen ca. 25 m und gegenüber Landwirtschaftszonen ca. 12 m betragen. Somit ist die Situation bezüglich Luftreinhaltung für das Wohnhaus Grien wie auch für die östlich davon gelegene Wohnsiedlung Weierhöhe unproblematisch.

Energiefachstelle

- Im Hauptgebäude wird empfohlen, die Kellerdecke mit einer Wärmedämmung zu versehen. Umnutzungen sind bewilligungspflichtig und haben den Wärmedämmvorschriften zu entsprechen. Alle Leitungen wurden wärmegeklämt. Die Wärmedämmung der bestehenden Wohnwagen kann unter Beachtung der Verhältnismässigkeit vorläufig belassen werden.

Baupolizei

- Der Lastwagen-Unterstand im Felsen ist statisch untersuchen zu lassen. Ein Ingenieurbüro hat inzwischen bestätigt, dass momentan kein Handlungsbedarf besteht.
- Die frei hängenden oder liegenden Elektrizitätsanschlüsse der Wohnwagen sind durch das Stadtwerk Elektrizität abzunehmen. Bei den Wohnwagen südlich des Hauptgebäudes sind die Arbeiten im Gang, bei jenen nördlich wird bis zur Genehmigung des Gestaltungsplanes abgewartet, weil sie teilweise verschoben werden müssen.

Tiefbau

- Die Situation beim Bahnübergang Ibergstrasse ist zu überprüfen. Die Stadtpolizei gibt vor dem Bahnübergang (ostseitig) eine neue Markierung "kein Vortritt" (Haifischzähne) in Auftrag. Die Betroffenen (SBB, Verkehrsplanung, Tiefbau, Stadtpolizei) erachten diese Massnahme als genügend.

5 Erschliessung

Die Zufahrt ist über die Ibergstrasse und die mit einer Chausserie versehenen Güterstrasse Kat. Nr. 3/6787 gewährleistet.

Die Anschlüsse für Elektrizität, Wasser und Schmutzabwasser im Hauptgebäude und in einigen Wohnwagen sind vorhanden. Eine Ausnahme bildet die Elektrizität bei den Wohnwagen nördlich des Hauptgebäudes, für welche die Genehmigung des Gestaltungsplanes abgewartet wird (siehe oben).

Die Abfuhr des Hauskehrichts erfolgt mittels einer Mulde, welche beim Nebengebäude Ass. Nr. 215 aufgestellt ist und regelmässig von einer privaten Entsorgungsunternehmung geleert wird.

6 Umwelt

Luft

Mit den erwähnten Auflagen der Feuerpolizei ist gewährleistet, dass keine übermässigen Luftschadstoff-Emissionen verursacht werden. Die Immissionen durch die Nutztierhaltung ist ebenfalls unproblematisch (vgl. Ziffern 2 und 4).

Lärm

Die vorgesehenen Nutzungen verursachen keine übermässigen Lärmemissionen. Zudem ist die nächstgelegene Wohnsiedlung Weierhöhe rund 200 m entfernt und durch das Gelände grösstenteils abgeschirmt. Der Lärmschutz des Gebäudes und der Kleinbauten gegenüber dem Strassen- und Eisenbahnlärm wird mittels einer Auflage gewährleistet (siehe oben).

Grundwasser

Das Areal liegt weder im Gewässerschutzbereich A_U noch im Zuströmbereich Z_U . Weil das Platzabwasser keine erheblichen Mengen verunreinigender Stoffe enthält, gilt es als unverschmutzt. Das unverschmutzte Abwasser wird gemäss den Vorschriften des Bundes im angrenzenden Gelände versickert, das verschmutzte Abwasser in die Kanalisation geleitet. Somit wird das Grundwasser nicht belastet. Der Gestaltungsplan tangiert das geplante Bachrevitalisierungsvorhaben der Stadtgärtnerei nicht.

Altlasten

Die Parzellen im Gestaltungsplan-Perimeter sind nicht im Altlasten-Kataster enthalten.

Anhang

- Strassen- und Eisenbahnlärm-Berechnung (1 Seite)

Strassen- und Eisenbahnlärm-Berechnung															
(Strasse: Modell Verkehrsplanung Stadt Winterthur)															
(Eisenbahn: SBB Emissionsplan 2015)															
<u>Emissionen</u>															
gemäss EMPA-Modell (korr. BUWAL-Mitteilung Nr. 6/1995)															
Quelle: Strasse	Abschnitt	DTV	M(T)	M(N)	Eta(T)	Eta(N)	v	i	Belag-Z	K(T)	K(N)	Lre(T)	Lre(N)	gerundet	
			[Fz/h]	[Fz/h]										[km/h]	[%]
Tösstalstrasse (Moosacker)	680		842	147	7%	5%	50								
Tösstalstrasse (Sennhof)	690		650	112	7%	5%	50								
Tösstalstrasse (Grien)	685		700	120	7%	5%	80	4	0	0.0	0.0	81.2	73.0	81	73
SBB Winterthur-Bauma												57.6	44.6	58	45
<u>Immissionen</u>															
gemäss EMPA-Modell, Reflexionen gemäss BUWAL Nr. 15															
Empfangspunkt/Quelle	Lre(T)	Lre(N)	a	z	s	h	phi	B1	B0	Lr(T)	Lr(N)	PW(T)	PW(N)	Ü(T)	Ü(N)
	[dBA]	[dBA]	[m]	[m]	[m]	[m]	[Grad]			[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]
<u>Wohnhaus</u>															
Quelle Tösstalstrasse	81.2	73.0	62.0	6.0	62.2	3.4	180	0.00	0.00	62.1	53.9	60	50	2.1	3.9
Quelle SBB	57.6	44.6	52.0	6.0	52.3	3.4	180	0.00	0.00	39.4	26.4	60	50	-20.6	-23.6
<u>Westrand Baubereich</u>															
Quelle Tösstalstrasse	81.2	73.0	37.0	3.0	37.1	1.9	180	0.00	0.00	64.5	56.4	60	50	4.5	6.4
Quelle SBB	57.6	44.6	27.0	3.0	27.1	1.9	180	0.00	0.00	42.5	29.5	60	50	-17.5	-20.5
BBS 7637 / Sta															

Änderung der kommunalen Richtplanung Sondernutzungsplanung

"Grienen"

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

am:

W. Langhard, Präsident

M. Bernhard, Ratssekretär

1. Das Einwendungsverfahren

Das Einwendungsverfahren dient gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RGP) 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 20. Februar 2008 beauftragt, das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 14. März bis 12. Mai 2008 statt. Es traf ein Einwendungsschreiben ein.

Rechtzeitig eingetroffene Begehren, die nicht berücksichtigt werden konnten, sind unter Ziffer 2 dieses Berichts aufgeführt. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen steht zur Einsicht offen (§ 7 Abs. 4 PBG). Es erfolgt eine individuelle Benachrichtigung der Einwenderin.

2. Nicht berücksichtigte Einwendungen

1. Die Einwenderin beantragt, dass auf die Änderung des kommunalen Richtplans sowie die Festlegung des Privaten Gestaltungsplans zu verzichten sei. Sie macht geltend, dass Grienen deutlich abgetrennt vom Siedlungsgebiet im Landwirtschaftsgebiet liege. Mit der Änderung des Richtplans würde eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen: Das Vorhaben befinde sich 200 m von der Bauzone entfernt und zwischen dem Grundstück und

der Bauzone liege ein Wald. Ausserdem trenne die Topographie das Grundstück zusätzlich vom Siedlungsgebiet. Es seien keine anderen Bauten zu sehen, die einen Siedlungszusammenhang begründen könnten. Ausserdem würde die Einzonung eine unzulässige Durchstossung des kantonalen Landwirtschaftsgebiets bedeuten. Zum einen sei der Betrieb Grienen wohl keine "Aufgabe des jeweiligen Planungsträgers", d.h. der Stadt. Zum andern handle es sich hier nicht um ein in der Landwirtschaftszone zonenkonformes Vorhaben. Ausserdem liege das Grundstück im kantonalen Landschafts-Förderungsgebiet. Die Landschaftspflege und die bäuerliche Kulturlandpflege habe Vorrang, nicht die Hobby-Landwirtschaft. Der Richtplandurchstossung stehe damit ein erhebliches öffentliches Interesse entgegen.

2. Es trifft zwar zu, dass die Voraussetzungen positiver oder negativer Standortgebundenheit von der gemeinnützigen Siedlung des Vereins Grienen nicht erfüllt werden. Allein dies lässt indes noch nicht auf eine Umgehung von Art. 24 RPG schliessen. Ebenso wenig ist aufgrund des Umstandes, dass das Gestaltungsplangebiet nicht direkt an ein Siedlungsgebiet grenzt, davon auszugehen, dass der Gestaltungsplan ohne weitere Abwägung als unzulässige Umgehung von Art. 24 RPG einzustufen ist; eine derart absolute Geltung kommt dem raumplanerischen Verbot von Kleinstbauzonen nicht zu (vgl. BEZ 2005 Nr. 42). Sondern es ist vielmehr im Sinne von Art. 24 lit. b RPG zu prüfen, ob die der Planungsmassnahme entgegenstehenden Interessen überwiegen oder ob dies nicht der Fall sei.
3. Der Verein Grienen realisiert und unterstützt Projekte, welche die freie Entfaltung jugendlicher und junger Erwachsener sowie das Verständnis zwischen den Generationen fördern. In der Siedlung Grienen wohnt seit Juni 2000 eine Gruppe junger Erwachsener. Die einen wohnen mittel- bis langfristig (einige Jahre) im Areal, während die anderen nur kurz, vorwiegend in Bauwagen oder Zelten, wohnen. Die Bewohnerinnen und Bewohner gehen einer Erwerbsarbeit ausserhalb der Siedlung nach. Auf den Grundstücken werden im Nebenbetrieb land- und forstwirtschaftliche Tätigkeiten für den Eigenbedarf ausgeübt. Bei den Bewohnern und Bewohnerinnen der Liegenschaft handelt es sich vorab um junge "temporäre" Aussteiger, welche alternative Wohn- und Lebensformen suchen und Mühe mit Strukturen haben. Der Verein Grienen stellt diesen Menschen gegen Entgelt Raum zum Wohnen zur Verfügung, mit dem Ziel, ihnen einen Weg aus ihrer "Protesthaltung" zu ermöglichen. Dieses soziale Engagement wird seitens Stadt Winterthur begrüsst und auch unterstützt; denn es besteht ein ausgeprägtes öffentliches Interesse, jungen Menschen in schwierigen Lebensphase einen Lebensraum zur Verfügung zu stellen, damit sie wieder zurück zur Normalität finden können. Die Stadt Winterthur hat dem Verein Grienen 2001 für dieses soziale Engagement ein Darlehen von Fr. 100'000.-- gewährt. Dementsprechend besteht auch ein ausgeprägtes öffentliches Interesse an den mit dem Gestaltungsplan zur Verfügung gestellten Möglichkeiten.
4. Mit Bezug auf die entgegenstehenden raumplanerischen Interessen besteht zwar an der Vermeidung von Kleinstbauzonen per se ein erhebliches raumplanerisches Interesse; dies nicht zuletzt auch im Hinblick auf die unerwünschte präjudizielle Wirkung solcher Zonen und die damit einhergehende sukzessive Zersiedlung des Landes. Eine solche Wirkung ist indes vorliegend kaum zu befürchten. Der Gestaltungsplan dient nicht der Realisierung von der Freizeitgestaltung dienenden gewerblichen Bauten oder Anlagen wie etwa Pferdesporteinrichtungen oder Golfplätzen, nach denen bekanntlich eine steigende Nachfrage besteht und die in aller Regel ausserhalb der Bauzonen angesiedelt werden wollen; dies wohlverstanden ohne Vorliegen eines vergleichbaren öffentlichen Interesses. Vielmehr soll ein Lebensraum für junge Menschen in schwierigen Situationen geschaffen werden. Dass mit Bezug auf solche Einrichtungen ein vergleichbarer Druck auf das Nichtsiedlungsgebiet bestünde, kann nicht behauptet werden; der einschlägige Landbedarf kann vielmehr weitestgehend innerhalb der Bauzonen abgedeckt werden. Schon insoweit – mit Bezug auf die Schaffung eines unerwünschten Präjudizes– erscheint der fragliche

Gestaltungsplan raumplanerisch weitestgehend unbedenklich.

5. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass auch die unmittelbaren Auswirkungen des Gestaltungsplans nicht geeignet sind, den Raum ernstlich zu beeinträchtigen. Der Umstand, dass der Gestaltungsplan im Landschaftsförderungsgebiet festgesetzt ist, lässt ebenfalls nicht auf dessen Unzulässigkeit schliessen; dies auch deswegen, weil bereits heute im Gestaltungsplangebiet keine nennenswerte land- oder forstwirtschaftliche Nutzung mehr besteht. Das Gebiet ist als Landwirtschaftsfläche nicht besonders gefragt, weil es schattig und aufgrund der Topographie nicht gut bewirtschaftbar ist.

Insgesamt ist festzuhalten, dass ein ausgeprägtes öffentliches Interesse an der Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets mit dem Gestaltungsplan Grien besteht. Die vorgesehenen Planungsmassnahmen sind sowohl mit Art. 24 RPG als auch den Vorgaben der Richtplanung vereinbar.