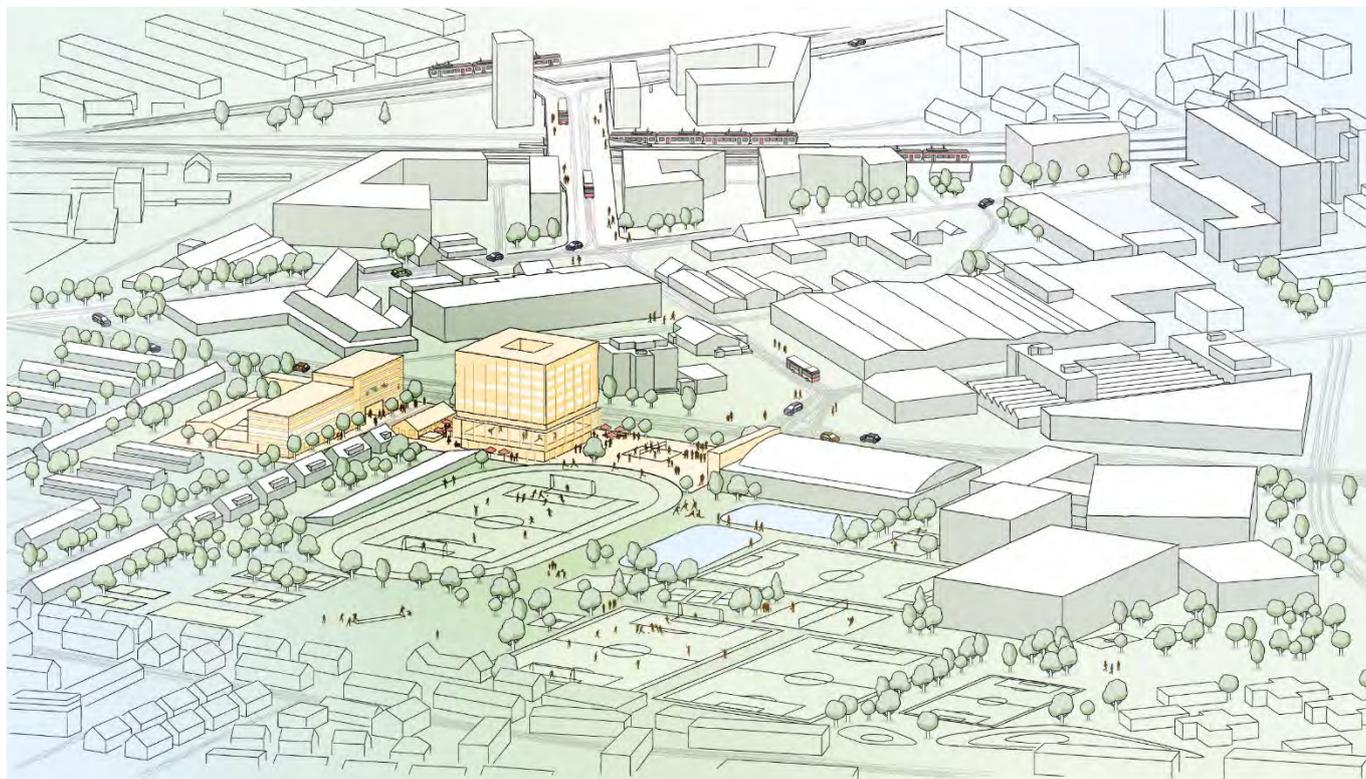


Änderung der Nutzungsplanung

# «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark»

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV  
Fassung für die Festsetzung, Genehmigung



Departement, Amt	Bau, Amt für Städtebau
Abteilung	Raumentwicklung
Autoren	Tanja Geuggis (RE)
Prüfstelle	Abteilungsleitung Raumentwicklung
Dokumentverantwortliche	Tanja Geuggis (RE)
Ausgabedatum	07.12.2023
Version	V02.00

#### Änderungsverzeichnis

Datum	Version	Änderung	Autor
10.05.202	V01.00	Erstellung	Tanja Geuggis
07.12.2023	V02.00	Ergänzungen aufgrund Vorprüfung, Integration Vorprüfungsaspekte und Einwendung	Tanja Geuggis

# Inhalt

1	Ausgangslage	5
2	Umzonung, Zonenplanänderung	6
3	Künftige Nutzung	7
4	Änderung der Bau- und Zonenordnung	8
5	Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
5.1	Kantonaler Richtplan	8
5.2	Regionaler Richtplan	9
5.3	Regionale Arbeitszonenbewirtschaftung	10
5.4	Kommunaler Richtplan (Entwurf)	10
5.5	Mehrwertausgleich	11
5.6	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	12
5.7	Fazit	12
6	Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung	13
6.1	Öffentliche Auflage	13
6.2	Kantonale Vorprüfung	13
6.2.1	Mindestgewerbeanteil von 20%	13
6.2.2	Einschätzung regionaler Planungsgruppe	14
6.2.3	Darstellung Nutzungspläne	14
6.2.4	Ergänzungen Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	14

## Einleitung

Die Entwicklung des Sportparks Winterthur schreitet mit einem markanten Gebäude für weitere Sportnutzungen und der Ergänzung von Sport- und Schulunterkünften westlich des Oberen Deutwegs weiter voran.

Mit der Umzonung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Realisation von Sport- und Schulunterkünften auf den westlich angrenzenden Parzellen zum Sportpark geschaffen.

Das Nutzungskonzept und die städtebauliche Setzung vermitteln zwischen den angrenzenden Wohnquartieren und dem Industriegebiet Grüze. Die konzeptionelle Absicht der Entwicklung ist es, den Sportpark zu stärken und auch städtebaulich wahrnehmbar zu machen.

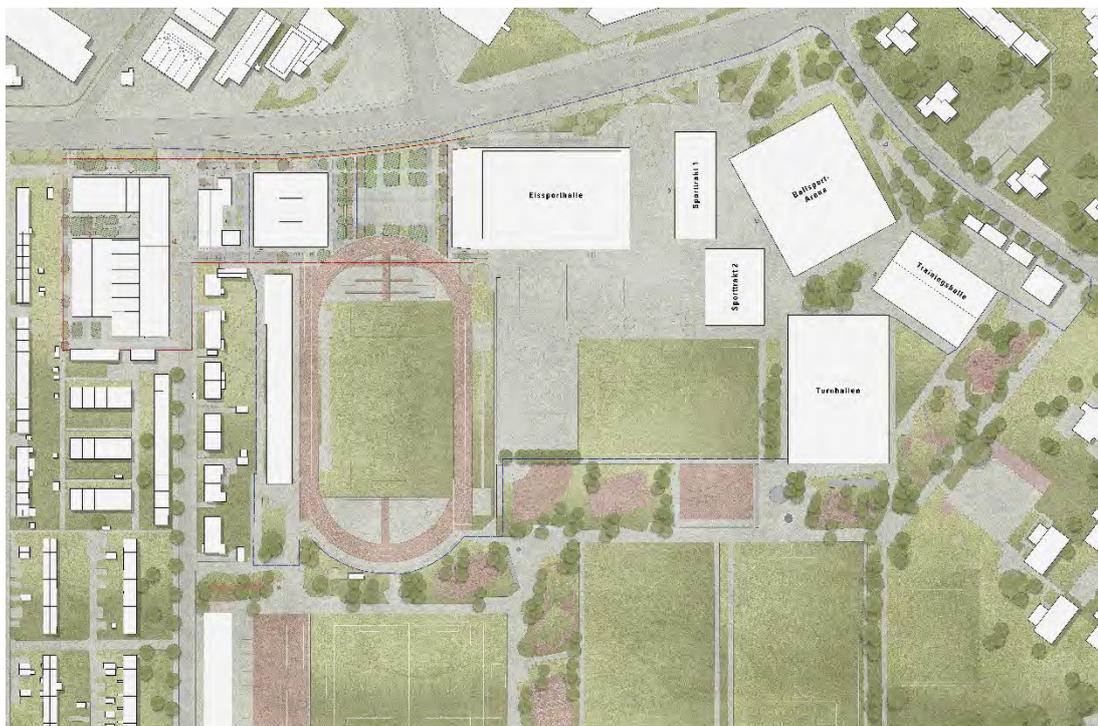
# 1 Ausgangslage

In einer Testplanung wurde das Entwicklungspotenzial für das Areal ermittelt. Der Entwicklungsansatz vom Büro Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA und Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Ergänzung Sportpark». Ergänzend ist die Anpassung der Grundzonierung nötig, die zeitgleich als Teilrevision vorbereitet wird.

Der städtebauliche Ansatz bewahrt den bestehenden Gebäudebestand, spinnt diesen als Identifikationsort weiter und schafft damit die «Innere Verdichtung» mit geschickter Rücksichtnahme auf den empfindlichen, nordwestlich liegenden Wohnungsbestand in der Nachbarschaft.

Auf dem privaten westlicheren Areal wird mit dem Belassen der Hallen in ihren Dimensionen der massstäbliche Bezug zu den historischen Wohnbauten der nachbarschaftlichen inventarisierten Siedlung beibehalten und gesichert. Durch die Aufstockung des bestehenden Gebäudes entlang des oberen Deutwegs und einem Neubau entlang der Grüzefeldstrasse kann Raum für Sport- und Schulunterkünfte geschaffen werden.

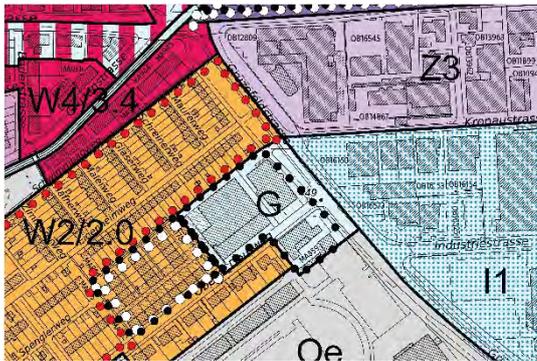
Der Gestaltungsplan mit seinen Festlegungen zu Überbauung, Freiräumen, Nutzung und Erschliessung bildet die wesentliche und verbindliche Planungsgrundlage und verbindet öffentliche mit privaten Interessen. Sämtliche Aspekte wie z.B. die Berücksichtigung des übergeordneten Rechts werden im Erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan dargelegt. Deshalb beschränkt sich der Erläuternde Bericht zur Umzonung auf die wesentlichsten Inhalte. Beide Planungsinstrumente, also Zonenplanänderung und Gestaltungsplan, werden zeitgleich erarbeitet und festgesetzt und sind aufeinander abgestimmt. Die Umzonung wird zeitgleich mit dem Gestaltungsplan vorgenommen und in Kraft gesetzt.



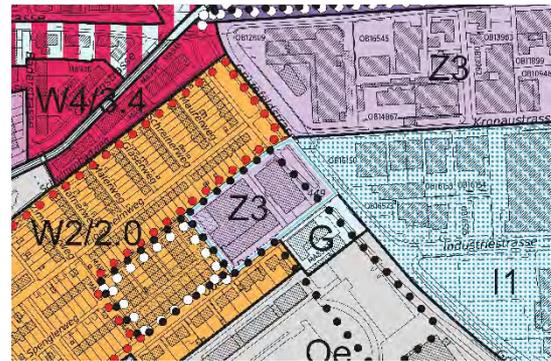
## 2 Umzonung, Zonenplanänderung

Die angestrebten Unterkünfte sind in der heutigen Gewerbezone nicht zonenkonform (vgl. auch BEZ 2015 Nr. 15; BEZ 1987 Nr. 1). Das betroffene Areal mit einer Fläche von rund 0,8 ha wird deshalb zeitgleich zum Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» von der Gewerbezone in die Zentrumszone Z3 umgezont.

Die zukünftige Zonierung schliesst damit an die Zentrumszone im nördlichen Industrie- und Gewerbequartier an und ermöglicht sowohl den Erhalt der bestehenden gewerblichen Nutzung wie auch die Schaffung der Unterkünfte. Die Lärmempfindlichkeitsstufe III bleibt bestehen.



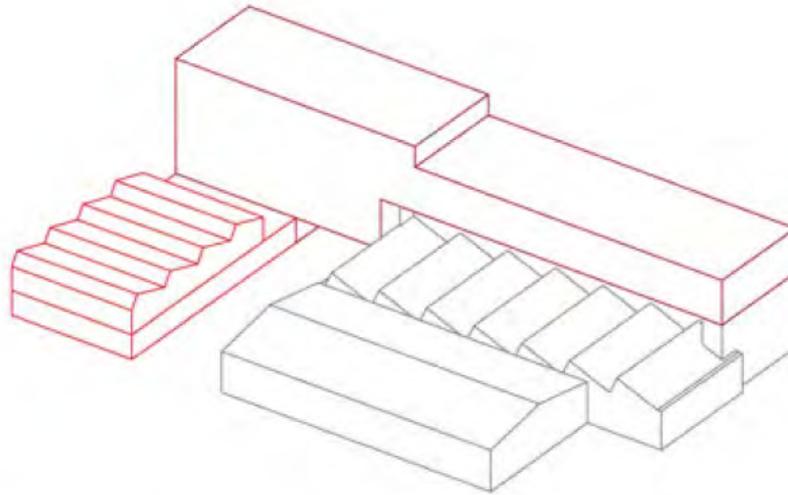
Legende: Zonierung bisher



Legende: Zonierung neu

Im Rahmen des Gestaltungsplans werden die maximal möglichen Baumassen für den Baubereich A, dem Perimeter der Umzonung, detailliert festgehalten:

*Der Baubereich A ist in vier Teilbaubereiche A1 bis A4 gegliedert. Diese Gliederung gründet auf der Setzung und Staffelung der Gebäudeeinheiten gemäss dem Gebäudebestand bzw. gemäss dem Richtprojekt. Zwischen den Teilbaubereichen A1 und A2 wird ein Freiraum gesichert, der auch für die Logistik/Anlieferung genutzt und über einen Durchgang bzw. eine Durchfahrt durch den Teilbaubereich A3 hindurch mit dem Oberen Deutweg verbunden werden kann. Die maximalen Gesamthöhen werden mit absoluten Höhenkoten differenziert nach Teilbaubereichen festgelegt. Damit wird ein 5- bis 6-geschossiger Gebäuderiegel (max. 21,8 m Gebäudehöhe) in den Teilbaubereichen A3 und A4 entlang dem Oberen Deutweg ermöglicht, während in den Teilbaubereichen A1 bis A2 eine geringere Höhe einen angemessenen Übergang zur benachbarten Wohnüberbauung sicherstellt. Die Baubereiche sind so ausgelegt, dass die heutigen Gebäude bestehen bleiben und weiterentwickelt werden können (vgl. dazu Richtprojekt).*



Legende: Auszug Richtprojekt, Neubau in rot

Die Zonenplanänderung ist eng an den Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» geknüpft. Deshalb werden die Verfahren zeitgleich durchgeführt und zeitlich in Kraft gesetzt. Sie hängen miteinander zusammen, da die Umzonung planerische Voraussetzung für die Umsetzung des Gestaltungsplans ist.

### 3 Künftige Nutzung

Der Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» ordnet für das klar umgrenzte Gebiet die spezifische baurechtliche Ordnung an. So wird die Lage der Bauten begrenzt (Baubereiche), die maximale mögliche Höhe wie auch die konkretere Zweckbestimmung der Bauten und Nutzungsverteilungen werden verbindlich festgelegt. Hierbei richten sich die Nutzungsvorgaben für die Baubereiche A (Perimeter Umzonung) im Grundsatz nach den Zonenbestimmungen der Zentrumszone gemäss § 51 Planungs- und Baugesetz (PBG):

- Dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren bestimmt, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.
- Ausnahme bildet im vorliegenden Gestaltungsplan jedoch die Wohnnutzung. Im auf einen Sportcampus ausgerichteten Gestaltungsplangebiet werden keine klassischen Wohnungen erlaubt, die auf dem normalen Wohnungsmarkt angeboten werden könnten. Es sind «nur» Wohnformen erlaubt, die in Verbindung mit dem Sportpark Deutweg stehen. Gemeint sind Hotels, Sportunterkünfte, Studentenwohnheime sowie bewirtschaftete Wohnungen und dergleichen zur Beherbergung von standortbezogenem Personal (Stuff, Funktionäre, Trainer, etc.) und Sporttreibenden.
- In Erdgeschoss dürfen keine wohnähnlichen Räume eingerichtet werden, weil die Erdgeschosse den publikumsorientierten gewerblichen oder gastronomischen Nutzungen vorbehalten werden.

## 4 Änderung der Bau- und Zonenordnung

Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Während die Gestaltungsplanbestimmungen die detaillierteren Bau- und Nutzungsvorgaben festlegen, wird in der Bau- und Zonenordnung zusätzlich der Mindestgewerbeanteil von 20% für den Perimeter der Umzonung von 20% festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass keine reine Wohnnutzung entstehen kann.

### *3.4 Spezielle Vorschriften für den «Oberer Deutweg» (neu)*

#### **Art. 53.a**

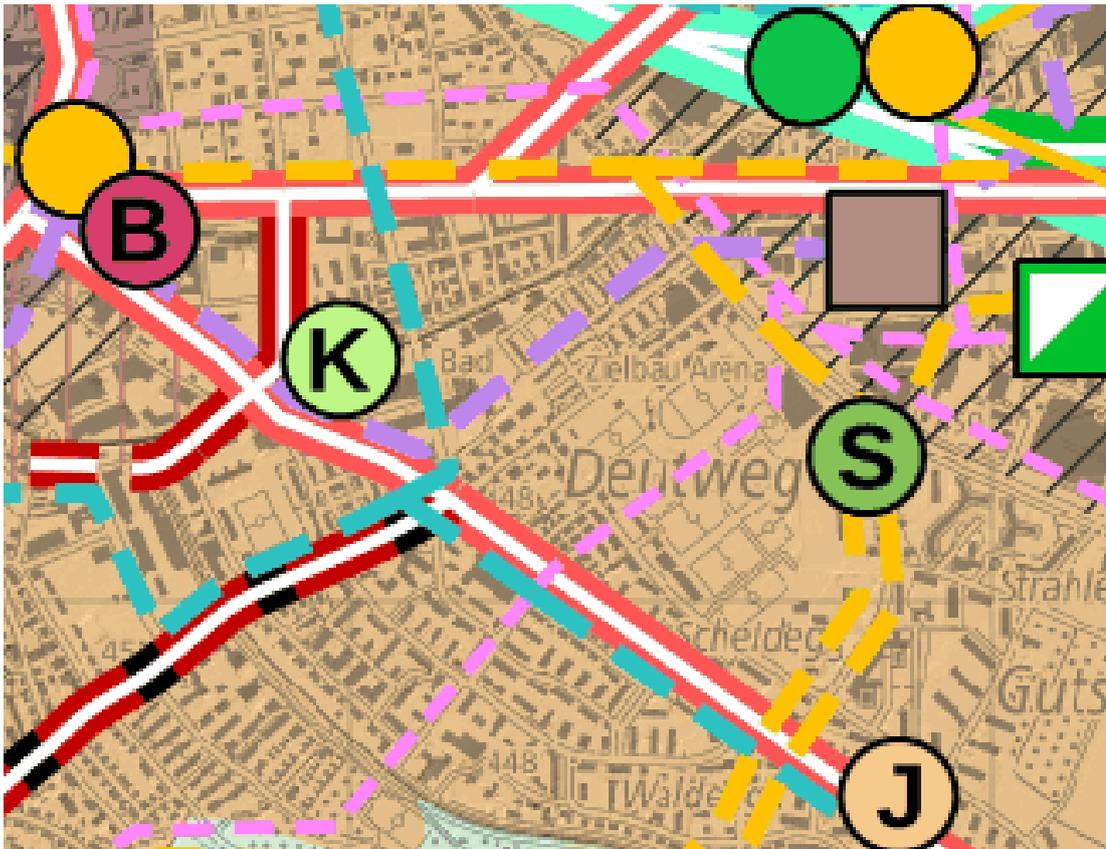
Gewerbeanteil

In der Zentrumszone Z3 «Oberer Deutweg» beträgt der Mindestgewerbeanteil 20%.

## 5 Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 5.1 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist das Zentrum für Leistungs- und Breitensport (ILZB) im benachbarten Bereich (Gebäude von Win 4) eingetragen.



Legende: Auszug aus dem kantonalen Richtplan

## 5.2 Regionaler Richtplan

Für das Sportareal Deutweg und das umliegende Quartier wird gemäss regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung eine hohe bauliche Dichte angestrebt (rote Schraffur). Die Richtpläne

Verkehr und Versorgung/öffentliche Bauten und Anlagen sind nicht dargestellt, weil sie keine Festlegungen zu neu geplanten Anlagen aufweisen.



Legende: Auszug aus dem regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft

### 5.3 Regionale Arbeitszonenbewirtschaftung

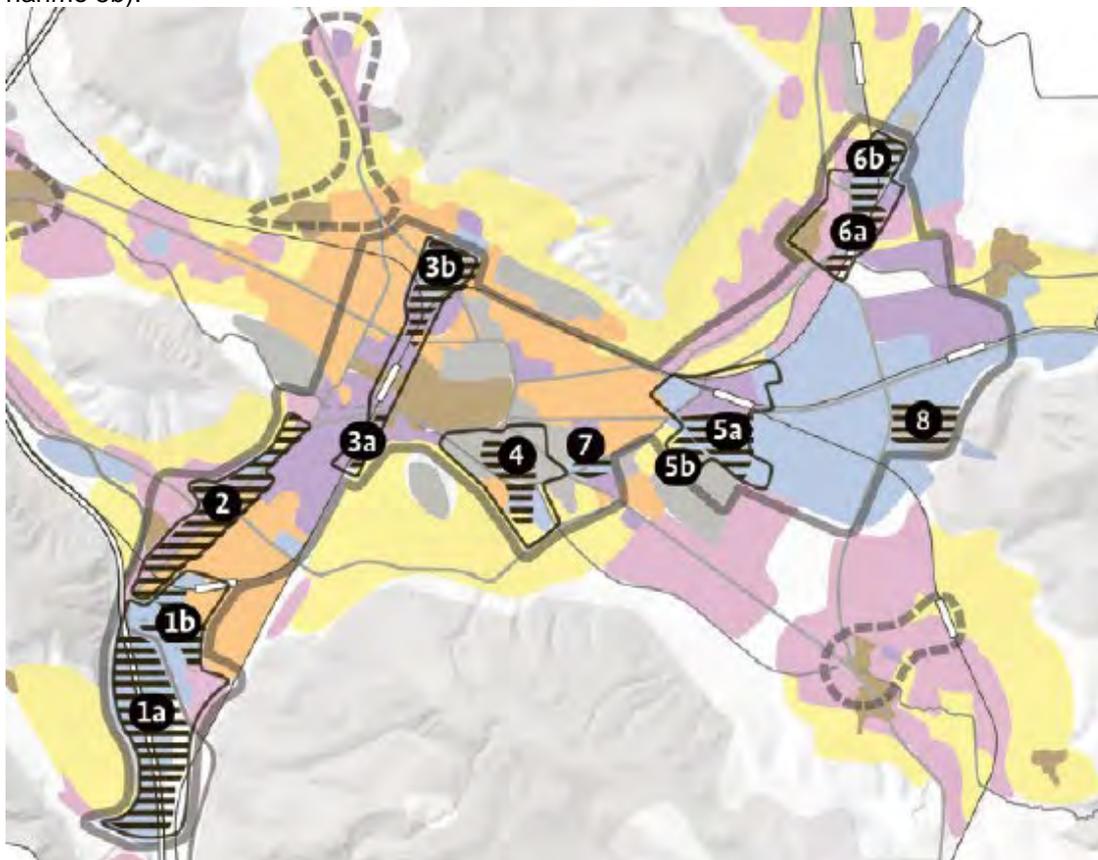
Die Umzonung liegt am Rand oder knapp ausserhalb des regionalen Arbeitsplatzgebiets Grüzefeld (je nach Leseart der parzellenunscharfen Karten). Für dieses Arbeitsplatzgebiet sind keine Nutzungsbeschränkungen vorgesehen. Die bestehenden Gewerbeflächen sollen erhalten bleiben und mit weiteren Nutzung (Sport- und Schulunterkünfte) ergänzt werden. In den Gestaltungsplanvorschriften wird festgehalten, dass die Erdgeschosse den publikumsorientierten gewerblichen oder gastronomischen Nutzungen vorbehalten bleiben. Gleichzeitig wird in der Bauordnung der Mindestgewerbeanteil von 20% festgehalten. Die Ergänzung der Bauordnung, die Umzonung zusammen mit den Gestaltungsplanvorgaben sichern den Bestand der Arbeitsplätze.

Die Region Winterthur (RWU) ist zuständig für die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung. In der Beurteilung der vorliegenden Umzonung halt die RWU im Schreiben vom 24. Oktober 2023 (Anhang 1) fest, dass die Umzonung begrüsst wird. Mit der Umzonung wird zwar eine wohnähnliche Nutzung in einem bestehenden Gewerbegebiet zugelassen. Diese steht jedoch im Zusammenhang mit den bestehenden gwerblichen Nutzungen (Freizeitangebote). Die Bewohnenden der wohnähnlichen Nutzung nutzen die gewerblichen Angebote. Dies führt zu einer Stärkung der bestehenden Arbeitsplätze im nächsten wie auch im nah gelegenen Umfeld.

### 5.4 Kommunaler Richtplan (Entwurf)

Die Gesamtrevision des kommunale Richtplans liegt derzeit öffentlich auf (<https://stadt.winterthur.ch/richtplan>). Für den oberen Deutweg wird u.a. die Weiterentwicklung und Verdich-

tung des Gewerbeareals vorgesehen. Dabei wird eine hohe Nutzungsdichte mit Schwerpunkt Arbeitsplatz- und Sportnutzungen angestrebt (Kapitel Siedlung, S. 1.1 Bauliche Verdichtung und Transformation prüfen und mittels BZO/Gestaltungsplänen umsetzen, Massnahme 5b).



Legende: Auszug aus dem regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft

## 5.5 Mehrwertausgleich

Gemäss § 19 des kantonalen Gesetzes über den Mehrwertausgleich (MAG) vom 28. Oktober 2019 regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung. Vorliegend wird eine Umzonung von Gewerbezone in die Zentrumszone Z3 vorgenommen. Die Regelung des Mehrwertausgleichs obliegt somit der Stadt Winterthur.

Der aus der Änderung der Grundzonierung sowie aus dem Gestaltungsplan resultierende Mehrwert wurde vom Büro Fahrländer Partner errechnet. Die Nutzungskombination von wenig gewinnbringenden Unterkünften und dem Erhalt des bestehenden Gewerbes führt zu einem beinahe ertragsneutralen Resultat. Deshalb ist mit der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeit kein planungsbedingter Vorteil im Sinne des MAG verbunden. In einem städtebaulichen Vertrag werden die Rahmenvorgaben für die Unterkünfte wie z.B. die maximale Flächenausdehnung verankert und die Pflicht zur einer erneuten Mehrwertermittlung und -abgabe bei wesentlichen Abweichungen des Nutzungs- und Betriebskonzeptes festgehalten.

## 5.6 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Bezüglich den möglichen Baumassen bewirkt die Umzonung gegenüber dem bereits geltenden Gestaltungsplan («Oberer Deutweg, Nord Ost») für das Areal kaum Auswirkungen. So ist jetzt schon im Nordosten (Perimeter Umzonung) ein Baukörper mit 20 Meter Höhe möglich. In der Zentrumszone Z3 ist nach Regelbauweise (ohne Gestaltungsplan) ein Baukörper mit ca. 16 Meter (3 Vollgeschosse und 1 «Attika» à 4m) möglich. Mit den neuen Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» wird die maximal mögliche Gebäudehöhe zwar gegenüber der Regelbauweise erhöht aber mit der maximalen Begrenzung von 21 Meter Höhe an die bisherigen möglichen Gebäudehöhen angeglichen. Im umzuzonenden Perimeter soll der Gebäudebestand mehrheitlich übernommen und in einem Teilbereich aufgestockt werden. Einzig für das bestehende Gebäude entlang der Grüzefeldstrasse sieht das Richtprojekt einen Ersatzneubau vor. Das neue Gebäudevolumen ist vergleichbar mit dem bestehenden Gebäude (Länge, Breite, Höhe).

Die Umzonung zusammen mit dem Gestaltungsplan schaffen damit die Voraussetzung für die Verdichtung eines bestehenden bebauten Gebiets und sichern gleichzeitig die Freihaltung eines «inneren» Freiraums (Hofbereich) sowie tiefere Gebäudehöhen gegenüber der Eigenheimsiedlung. Sie bewirkt weiter, dass neue Nutzungen bzw. eine Mischnutzung von Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnformen möglich sind. Mit der heutigen Gewerbezonierung sind Wohnformen ausgeschlossen. Die Gestaltungsplanvorschriften wiederum schließen «konventionelles Wohnen» aus und begünstigen Entwicklungen sportnaher Nutzungen zugunsten des Sportparks.

Die künftig möglichen Nutzungen sind vergleichbar mit den bisherigen Nutzungen. Die Schülerinnen und Schüler in den Schulunterkünften sind maximal im Oberstufenschulalter und benötigen keine Autoabstellplätze. Diese Nutzung bewirkt weniger Fahrten als eine konventionelle Wohn- oder Gewerbeform. Dasselbe wird bei den Sportlerunterkünften angenommen. Diese werden sich ausser der Hin- und Wegreise innerhalb des Sportangebots am Deutweg bzw. innerhalb der Stadt bewegen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Umzonung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt erzielt werden.

## 5.7 Fazit

Die Umzonung schafft die Planungsgrundlage für eine Verdichtung eines bereits bebauten Areals. Die Vorgaben aus dem Gestaltungsplan ermöglichen zusätzlich, dass der Baubestand wo möglich und sinnvoll weiter genutzt und ausgebaut werden kann. Gleichzeitig können auf dem Areal neue Freiflächen geschaffen werden. Die angestrebte Nutzungsentwicklung stärkt die Sportanlage am Deutweg und schafft es gleichzeitig Rücksicht auf die rückliegende Wohnbebauung «Eigenheimsiedlung» zu nehmen.

# 6 Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

## 6.1 Öffentliche Auflage

Die Umzonung «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» wurde zusammen mit dem Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» vom 16. Juni bis am 15. August 2023 aufgelegt.

Gegen die Umzonung ging eine Einwendung ein.

Antrag der Einwendung und Begründung:

Die umzuzonenden Grundstücke sollen der Zentrumszone Z5 anstatt der Zentrumszone Z3 zugewiesen werden.

Gemäss Bericht zum privaten Gestaltungsplan wird durch die Umzonung der Grundzonierung auf die zukünftigen Nutzungen klärend angepasst. Es erschliesst sich aber nicht, weshalb als Grundzone die Zentrumszone Z3 vorgeschlagen wird. Gemäss Richtprojekt werden fünf Vollgeschosse und auf ca. einem Drittel ein sechstes Vollgeschoss vorgeschlagen. Wäre als Grundzonierung dann nicht die Zentrumszone Z5 passender?

Umgang mit der Einwendung:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Zonierung wurde im Hinblick auf gesamthafte Arealentwicklung gewählt und korrespondiert mit der benachbarten Zentrumszone Z3 (Kronastrasse/St.Gallerstrasse). Der Gestaltungsplan wiederum differenziert die Höhenentwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Areals (Baufelder A1- A4). Es ist richtig, dass entlang des Oberen Deutweg eine Aufstockung bis auf fünf bzw. in einem Teilbereich bis auf sechs Vollgeschosse möglich ist. Dafür sind die anderen Bereiche bewusst niedrig gehalten. Eine Aufstockung dieser Areale soll mit Rücksicht auf das angrenzende Eigenheimquartier auch langfristig verfolgt werden. Im Durchschnitt stimmen hierfür die Bestimmungen der Zentrumszone Z3 besser als die Bestimmungen der Zentrumszone Z5.

## 6.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 29. August Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Es sind insgesamt 4 Anträge eingegangen, welche im Folgenden behandelt werden.

### 6.2.1 Mindestgewerbeanteil von 20%

Gemäss Praxis der Baudirektion ist bei der Schaffung von Zentrumszonen ein Mindestgewerbeanteil von 20% festzulegen, um eine Durchmischung der Zone sicherzustellen und eine reine Wohnnutzung zu verhindern.

Ein Mindestgewerbeanteil in der Zentrumszone wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Die städtische Bau- und Zonenordnung hält in den Zentrumszonen bisher keine Mindestanteile bestimmter Nutzungen fest. Deshalb wird in der Bau- und Zonenordnung eine Bestimmung mit einem Mindestgewerbeanteil von 20% für die Zentrumszone Z3 «Oberer Deutweg» aufgenommen. Diese Vorgabe ergänzt die differenzierteren Bau- und Nutzungsvorgaben des Gestaltungsplans «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark».

#### 6.2.2 Einschätzung regionaler Planungsgruppe

Gemäss der kantonalen Forderung wurde die regionale Einschätzung der Planungsgruppe in Bezug zur Arbeitsplatzbewirtschaftung eingeholt. Im Schreiben der Region Winterthur und Umgebung (RWU) vom 24. Oktober 2023 (Anhang 1) wird festgehalten, dass die Umzonung begrüsst wird. Mit der Umzonung wird zwar eine wohnähnliche Nutzung in einem bestehenden Gewerbegebiet zugelassen. Diese steht jedoch im Zusammenhang mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen (Freizeitangebote). Die Bewohnenden der wohnähnlichen Nutzung nutzen die gewerblichen Angebote. Dies führt zu einer Stärkung der bestehenden Arbeitsplätze im nächsten wie auch im nah gelegenen Umfeld. Die Gewährleistung der Steuerung der spezifischen Wohnungsnutzung soll in geeigneter Weise (z.B. im Erläuterungsbericht) noch dargelegt werden.

Die Steuerung der spezifischen Wohnungsnutzung erfolgt einerseits über die Gestaltungsplanvorgaben wonach «konventionelle» Wohnformen ausgeschlossen werden und andererseits über den städtebaulichen Vertrag, worin nochmals die angestrebten «Wohnformen», die Gesamtfläche der Übernachtungsmöglichkeiten sowie die maximale Grösse pro Wohneinheit festgehalten wird.

#### 6.2.3 Darstellung Nutzungspläne

Die Darstellung des Ausschnitts des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Das Titelblatt und die Legendeneinträge werden entsprechend angepasst.

#### 6.2.4 Ergänzungen Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht ist so zu ergänzen, dass die Umzonungsvorlage nachvollziehbar und verständlich begründet ist und die Auswirkungen auf Raum und Umwelt deutlich werden.

Der Erläuterungsbericht wurde mit Präzisierungen zur angestrebten Nutzung, den übergeordneten Planungsvorgaben sowie mit Ausführungen zu den erwartenden Auswirkungen auf Raum und Umwelt ergänzt. Wesentliche Inhalte aus dem Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» wurden in diesen Bericht übernommen und der Zusammenhang mit der Umzonung erläutert.

Stadt Winterthur 

Departement Bau

**Amt für Städtebau**  
Raumentwicklung

Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur  
[www.stadt.winterthur.ch/staedtebau](http://www.stadt.winterthur.ch/staedtebau)

**Kontakt**

Tanja Geuggis  
Telefon direkt: 052 267 40 31  
[tanja.geuggis@win.ch](mailto:tanja.geuggis@win.ch)

Winterthur, 7. Dezember 2023