

An das Stadtparlament

## W i n t e r t h u r

Verkehrsbaulinien Teilrevision 2024 und Aufhebung Strassenteilstück Talacker-/Römerstrasse

---

### **Antrag:**

1. Folgende Verkehrsbaulinien werden gemäss den beiliegenden Plänen festgesetzt:

1.1. Anpassung Baulinie Unteres Bühl, Talacker-/Römerstrasse

1.2. Anpassung Baulinie Hanspeterweg

1.3. Anpassung Baulinie Bettenstrasse

2. Der Stadtrat wird eingeladen, für diese Baulinienrevisionen die Genehmigung durch die Volkswirtschaftsdirektion einzuholen, diese zusammen mit diesen Festsetzungen amtlich zu publizieren, den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen und während der Rekursfrist öffentlich aufzulegen. Die Baulinien treten nach unbenütztem Ablauf der Rekursfrist respektive der Erledigung allfälliger Rekurse am Tag nach der erneuten Publikation in Kraft.

3. Das Stück der Strassenparzellen Kat. Nr. OB14273 und OB13584 an der Kreuzung Talackerstrasse/Römerstrasse gemäss beiliegendem Plan, das von der Stadt mit der Baulinienrevision an die AXA abgetreten wird, wird nach § 38 Strassengesetz aufgehoben.

### **Weisung:**

Insgesamt sind in dieser Weisung drei Anträge für Änderungen von Verkehrsbaulinien zusammengefasst. Die einzelnen Anträge werden abschnittsweise beschrieben.

#### **1. Zweck von Verkehrsbaulinien**

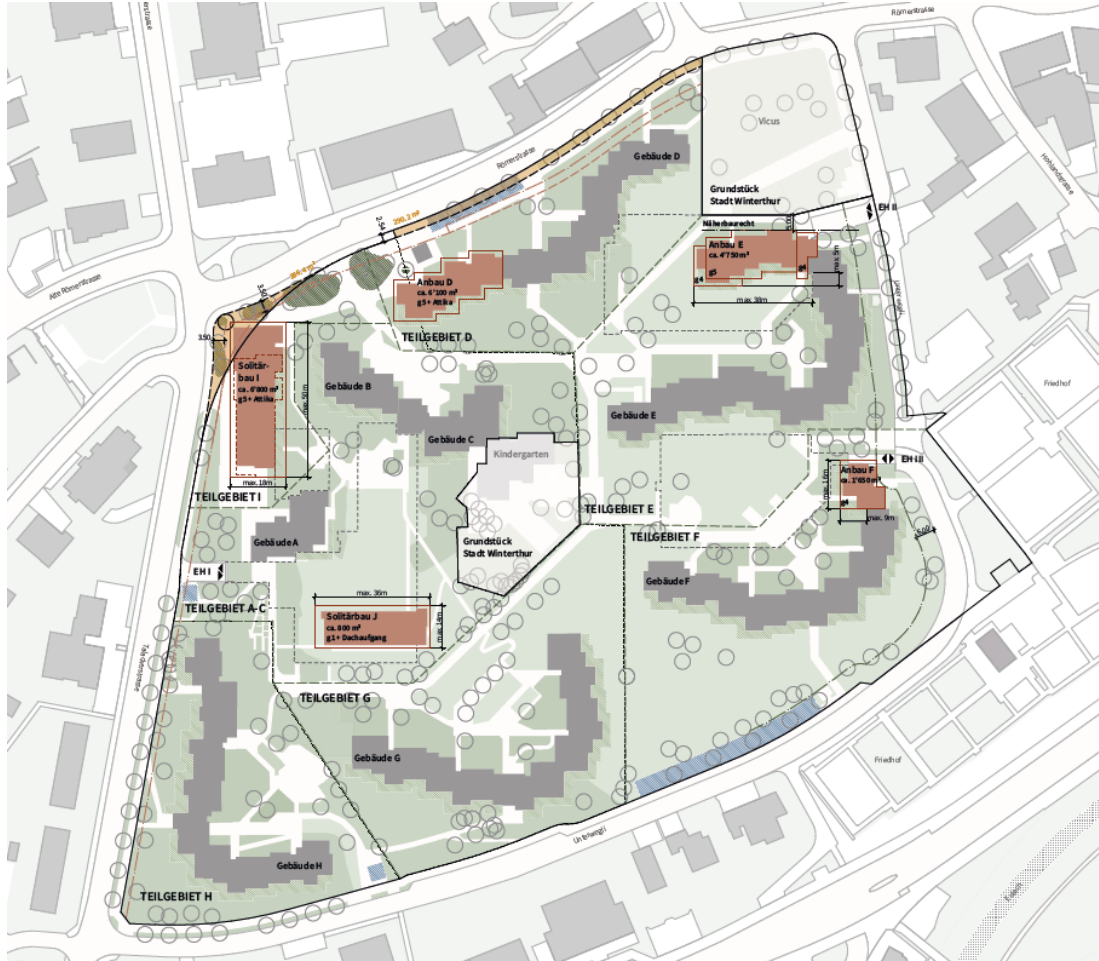
Verkehrsbaulinien dienen der Sicherung bestehender und geplanter Infrastrukturbauten der öffentlichen Hand. Neben der Raumsicherung beinhalten Baulinien auch städtebauliche Aspekte. Für Grundeigentümerinnen und -eigentümer begrenzen sie den Raum, der ihnen für eine bauliche Entwicklung und die Anordnung von Bauten zur Verfügung steht. So darf in der Regel bis auf die Baulinie gebaut werden.

#### **2. Beantragte Baulinienänderungen**

##### **2.1 Anpassung Baulinie Unteres Bühl, Talacker-/Römerstrasse**

Die AXA Anlagestiftung hat in einer Testplanung mit Vertretungen der Stadt Winterthur die Weiterentwicklung der Wohnsiedlung Unteres Bühl in Oberwinterthur geprüft. Die Qualitäten der schützenswerten Siedlung sollen langfristig bewahrt und gestärkt werden. Sie wird energetisch

saniert, wo notwendig renoviert und punktuell erweitert. Aus der Testplanung ist ein Syntheseplan mit Richtprojekt entstanden. Darin findet sich an der Kreuzung Talacker-/Römerstrasse ein Bau-  
feld für einen neuen zonenkonformen Solitärbau mit maximal fünf Vollgeschossen als Bindeglied  
zwischen bestehender Siedlung und öffentlichem Stadtraum.



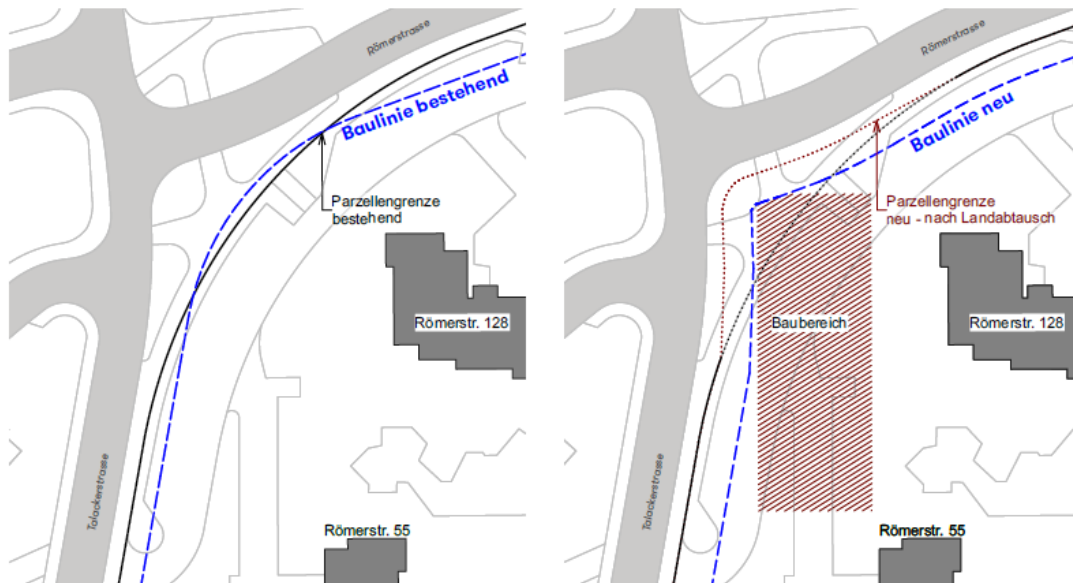
Syntheseplan aus dem Synthesebericht zur Testplanung zur Wohnsiedlung Unters Bühl von 2023

Das Bau-  
feld für diesen Solitärbau bedarf der Anpassung der Baulinien RRB Nr. 1518/1944 und  
RRB Nr. 321/1919 und eines Landabtauschs mit der Stadt Winterthur. Diese Baulinien auf den  
Parzellen Kat.-Nr. OB16170, OB16171 und OB16172 werden neu in einem durchgehenden Ab-  
stand von sieben Metern zur Strasse gelegt.

Es sind keine Niveaulinien vorhanden und von der Anpassung betroffen.

Die revidierte Baulinie verläuft im gleichbleibenden Abstand von sieben Metern parallel zum  
Strassenrand, ohne den bisherigen Versatz im Bereich der Römerstrasse. Der öffentliche Stras-  
senraum bleibt damit auch für allfällige künftige Gestaltungsbedürfnisse ausreichend gesichert.

Die Talacker- und die Römerstrasse werden durch die Baulinienverschiebung nicht tangiert, die  
Kreuzung bleibt unverändert. Mit dem Neubau an der Kreuzung kann der Platzbereich zum öf-  
fentlichen Raum aufgewertet werden. Die heutigen oberirdischen Parkplätze werden aufgehoben.  
Im Neubau werden mit einer Grunddienstbarkeit überhohe Erdgeschosse und publikumsorien-  
tierte Nutzungen vorgeschrieben, damit ein attraktiver Erdgeschossbereich entstehen kann.



Situation mit bestehender Baulinie (links), Situation mit angepasster Baulinie (rechts)

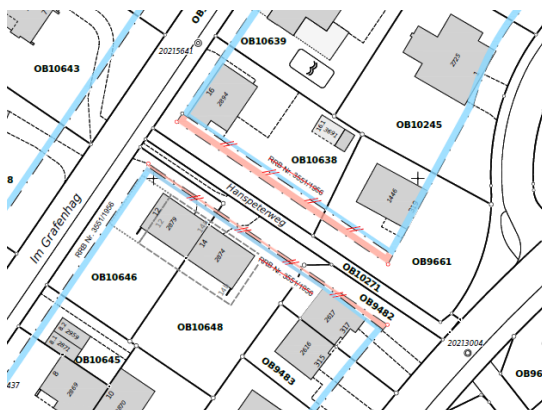
## 2.2 Landabtausch und Aufhebung Strassenteilstück an Kreuzung Talacker-/Römerstrasse

Im Zuge der Baulinienrevision findet ein Landabtausch zwischen AXA und der Stadt statt. AXA erwirbt von der Stadt die für den Neubau inkl. Vorbereich benötigte Fläche von ca. 178 m<sup>2</sup> im Bereich der Kreuzung Talacker-/Römerstrasse. Im Gegenzug tritt sie total ca. 115 m<sup>2</sup>, die heute im Trottoirbereich entlang der Talacker- und der Römerstrasse liegen, an die Stadt ab. Der Erwerb von Saldo ca. 63 m<sup>2</sup> entschädigt die AXA der Stadt mit einem Landpreis von Fr. 1'200/m<sup>2</sup>. Der Stadtrat hat die entsprechende Vereinbarung mit der AXA am 13. Dezember 2023 genehmigt (SR.23.927-1).

Die von der AXA erworbenen Flächen werden vom öffentlichen Strassenraum in Bauland umgewidmet. Die Zonierung W3/2.6. bleibt unverändert.

Die formelle Aufhebung des betroffenen Strassenteilstücks gemäss § 38 Strassengesetz (StrG) wird vom Stadtparlament zeitgleich mit der Baulinienvorlage behandelt. Die gesetzlich vorgesehenen Publikationen gemäss § 5 Planungs- und Baugesetz (PBG) und § 38 StrG werden parallel erfolgen.

## 2.3 Anpassung Baulinie Hanspeterweg



Situation Baulinienrevision Hanspeterweg



Blick von Im Grafenhag auf den Hanspeterweg

Die Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. OB10638 in Oberwinterthur beantragt die Verschiebung der Baulinien RRB Nr. 3551/1956 vom heutigen 5,5 Meter Abstand auf den Wegabstand

Hanspeterweg von 3,5 Meter. Damit kann die Überbaubarkeit des Grundstücks verbessert werden.

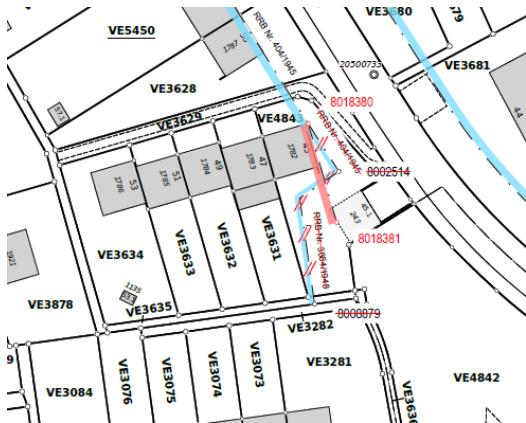
Die Parzelle Kat.-Nr. OB10638 liegt in der Wohnzone W2/1.6 und befand sich in den 50er Jahren in einem Quartierplanperimeter. Nördlich des Hanspeterweges besteht heute eine Baulinie mit einem Abstand von 5,5 m. Die Baulinie südlich des Weges liegt in einem Abstand von 4 bis 4,7 m zu diesem. Diese Baulinien wurden anlässlich des Quartierplans Im Gerzler im Jahr 1956 festgesetzt. Das Gebiet des Quartierplans wird durch die Rychenberg-, Bäumli- sowie Zinzikerbergstrasse und den Strassen Im Grafenhag und Im Geissacker erschlossen. Dem im Quartierplan als öffentlicher Fussweg vorgesehenen Hanspeterweg kommt keine besondere Erschliessungsfunktion zu. Er dient als Fusswegverbindung zwischen den Quartieren rund um die Rychenberg, Bäumli- sowie Zinzikerbergstrasse und den Strassen Im Grafenhag und Im Geissacker. Für den 2,5 m breiten Fussweg besteht auch längerfristig kein Ausbaubedarf.

Die bestehenden Baulinien entlang des Hanspeterwegs sind aus heutiger Sicht weder für die Raumsicherung des öffentlichen Strassenraums noch für die Aufrechterhaltung eines Strassenabstands, der über den kantonalen Wegabstand von 3,5 m hinausgeht, notwendig. Im Sinne der Gleichbehandlung der betroffenen Parzellen wird auch die gegenüberliegende Baulinie am Hanspeterweg vom heutigen Abstand von 4 bis 4,7 Metern auf den Wegabstand von 3,5 Meter verschoben, womit beide Baulinien symmetrisch zum Weg zu liegen kommen.

Als Alternative zur Verschiebung der nördlichen Baulinie wurde auch deren Aufhebung entlang des Hanspeterwegs geprüft, da der Wegabstand von 3,5 m ohnehin gilt. Diese Lösung wurde verworfen, weil eine Baulinien-Lücke insbesondere in den Übergangsbereichen zu den verbleibenden Baulinien planungsrechtliche Unklarheiten schaffen würde.

Es sind keine Niveaulinien vorhanden und von der Anpassung betroffen.

## 2.4 Anpassung Baulinie Bettenstrasse



Situation Baulinienrevision Bettenstrasse



Blick von Süden auf die Parzelle VE4843

Die Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. VE4843 an der Bettenstrasse in Veltheim beantragen die Revision der heutigen Baulinien RRB 404 / 1945 und RRB 3884 / 1948 auf ihrer Parzelle. Mit der heute abgewinkelt um das Wohnhaus verlaufenden Baulinie sind dessen Ausbaumöglichkeiten stark eingeschränkt.

Die Verlegung der Baulinie in die Flucht der Hausfassade bis zum südlichen Grenzabstand von vier Metern schafft den gleichen Spielraum für eine bauliche Erweiterung wie auf den Nachbarparzellen, ohne dass die Freiraum-Situation zum angrenzenden städtischen Park und die städtebauliche Setzung der bestehenden Reihenhaussiedlung verunklärt wird.

Bisher verläuft die Baulinie im südlichen Ende teilweise bis im Abstand von 22 m zur Strasse. Der abgewinkelte Verlauf parallel zum benachbarten öffentlichen Park (Erholungszone E1, Parzelle VE4842) hatte vermutlich den Zweck, einen ausreichenden Bauabstand zum Park zu sichern. Der geltende Grenzabstand von vier Metern gewährleistet auch ohne Baulinie den ausreichenden Abstand. Die revidierte Baulinie liegt im Abstand von 6,6 bis maximal 11,3 m zur Strasse. Der öffentliche Strassenraum wird weiterhin ausreichend gesichert.

Es sind keine Niveaulinien vorhanden und von der Anpassung betroffen.

### **3. Kantonale Vorprüfung**

Der Entwurf mit den drei beantragten Änderungen wurde am 25. Oktober 2023 beim kantonalen Amt für Mobilität (AfM), Rechtsdienst / Baulinien, zur Vorprüfung eingereicht. Die vom AfM in seiner Stellungnahme vom 7. Dezember 2023 eingebrachten Hinweise wurde wie folgt berücksichtigt:

- Die Erläuterungen Anpassung Baulinien Unteres Bühl, Talacker-/Römerstrasse wurden um weitere Informationen zum Richtprojekt und zum Synthesebericht der Testplanung ergänzt. Diese sind für die Beurteilung der Baulinienrevision wichtig.
- Die beim Hanspeterweg zuerst nur einseitig auf der nördlichen Seite vorgesehene Baulinienverschiebung wurde vom AfM moniert, weil sie zu einer Privilegierung dieser Liegenschaften gegenüber den Liegenschaften auf der südlichen Seite des Weges geführt hätte. Im Sinne der Gleichbehandlung werden nun die Baulinien auf beiden Seiten des Weges auf den Wegabstand von 3,5 m verschoben.
- Für die untergeordnete Baulinienrevision am Hanspeterweg wird auf ein Teilquartierplanverfahren verzichtet.
- Die Baulinienanpassung Bettenstrasse wurde besser begründet. Das AfM wies darauf hin, dass die Schaffung eines gleichen Spielraumes für eine bauliche Erweiterung wie auf den Nachbarparzellen nicht zu den Aufgaben einer Verkehrsbaulinie gehöre und dass die zusätzliche Strassenraumsicherung durch kein Strassenprojekt gestützt sei. Baulinien haben aber neben der Sicherung der Bedürfnisse des Verkehrs immer auch städtebauliche Auswirkungen, die zu berücksichtigen sind. Alle drei in dieser Vorlage beantragten Baulinienänderungen haben städtebauliche Gründe. Mit der beantragten Änderung kann sowohl der Raumsicherung für den öffentlichen Strassenraum wie auch dem Interesse der Grundeigentümerschaft an einer besseren Überbaubarkeit ihrer Parzelle entsprochen werden.

### **4. Konsultation der benachbarten Grundeigentümerschaften**

Die Eigentümerinnen und -Eigentümer der direkt an die Revisionsbaulinien angrenzenden Grundstücke wurden schriftlich über die geplanten Baulinienanpassungen informiert.

Zur Baulinienrevision am Hanspeterweg hat daraufhin eine benachbarte Eigentümerschaft beantragt, dass auch die südlich des Weges liegende Baulinie auf den Wegabstand zu verschieben sei.

Im Sinne der Gleichbehandlung der betroffenen Parzellen wird deshalb auch die gegenüberliegende Baulinie am Hanspeterweg vom heutigen Abstand von 4 bis 4,7 Metern auf den Wegabstand von 3,5 Meter verschoben. Damit kommen beide Baulinien symmetrisch zum Weg zu liegen. Mit dieser Anpassung wird auch der Stellungnahme aus der kantonalen Vorprüfung entsprochen.

Zu den übrigen Baulinienänderungen gab es keine Einwände.

### **5. Formelles**

Für die Änderung von Baulinien an Strassen und Wegen ist das Verfahren gemäss § 108 ff. PBG massgebend. Gemäss Art. 18 Abs. 1 lit. d. Gemeindeordnung (GO) ist das Stadtparlament für die

Festsetzung von Baulinien an öffentlichen Strassen und Wegen und für die Aufhebung von öffentlichen Strassen und Wegen (Art. 18 Abs. 2 GO) zuständig. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, wird die vom Stadtparlament beschlossenen Planänderungen der Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich zur Genehmigung einreichen. Die Pläne sind anschliessend zusammen mit den Festsetzungs- und Genehmigungsbeschlüssen öffentlich aufzulegen und den betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Die Baulinien treten nach unbenütztem Ablauf der Rekursfrist respektive der Erledigung allfälliger Rekurse am Tag nach der erneuten Publikation in Kraft.

*Die Berichterstattung im Stadtparlament ist der Vorsteherin des Departements Bau und Mobilität übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

**Beilagen:**

1. Verkehrsbaulinien Teilrevision 2024, Bericht nach RPV 47
2. Situationsplan Revision Verkehrsbaulinien Unteres Bühl, Massstab 1:500
3. Situationsplan Revision Verkehrsbaulinien Hanspeterweg, Massstab 1:500
4. Situationsplan Revision Verkehrsbaulinien Bettenstrasse, Massstab 1:500
5. Plan zum Landabtausch und zur Strassenaufhebung an der Kreuzung Talacker-/Römerstrasse