

An das Stadtparlament

W i n t e r t h u r

Sondernutzungsplanung:

- Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan «Parkplatz Bleuelwies»

Nutzungsplanung:

- Zustimmung zur Teilrevision Nutzungsplanung 2024
-

Antrag:

1. Der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Parkplatz Bleuelwies» wird zugestimmt.
2. Die Änderungen der Nutzungsplanung gemäss den beiliegenden Genehmigungsdokumenten werden festgesetzt und der beiliegende Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird eingeladen, die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen sowie die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Parkplatz Bleuelwies» und die Änderungen der Nutzungsplanung zu publizieren und während der Rekursfrist öffentlich aufzulegen. Die Änderungen der Nutzungsplanung treten nach unbenütztem Ablauf der Rekursfrist respektive der Erledigung allfälliger Rekurse am Tag nach der erneuten Publikation in Kraft.

Weisung:

1. Ausgangslage

Seit der letzten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Jahr 2000 und der letzten Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Jahr 2019 hat sich die Stadt weiterentwickelt. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung 2024 enthält die in den letzten Jahren neu eingegangenen und vom Amt für Städtebau gesammelten Änderungsbegehren.

2. Teilrevision Nutzungsplanung

Die vorliegende Teilrevision enthält verschiedene Änderungen der BZO. Von inhaltlicher Relevanz sind dabei vor allem:

- Die beiden Parzellen im Bereich des ehemaligen Sommertheaters und der Restaurants Strauss und Tres Amigos neben dem Stadtgarten werden von der dreigeschossigen Wohnzone (W3/2.6) in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W3G) umgezont. Die neue Zonenzuweisung entspricht der heutigen Nutzung und eröffnet Möglichkeiten für die Umnutzung des ehemaligen Sommertheaters.

- Für die Erweiterung des Schulhauses Laubegg in Dättnau wird eine Fläche in der bestehenden W3G in die Zone für öffentliche Bauten (Oe) umgezont. So kann der Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten gedeckt werden.
- Um den erhöhten Raumbedarf für die Ortschaften Eidberg, Iberg, Gotzenwil und Weierhöhe zu decken, soll in Iberg das Schulhaus Aussenwachen erstellt werden. Dazu wird ein Teil der bestehenden zweigeschossigen Wohnzone (W2/1.6) in die Oe umgezont.
- Um der prognostizierten Zunahme an Schülerinnen und Schülern gerecht zu werden, wird das Schulhaus Wyden in Wülflingen erweitert. Entsprechend wird ein Teil der viergeschossigen Wohnzone (W4/3.4) in die Oe umgezont.
- Aufgrund der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung wird auf die Erweiterung der Erholungszone E2 nördlich des Kemptweiher verzichtet. Die bestehende Erholungszone E2 rund um den Kemptweiher wird zu einer Freihaltezone F umgezont. Damit soll dem Erhalt und dem Naturschutz in diesem Bereich angemessen Rechnung getragen werden. Die Umzonung bedeutet eine Verbesserung hinsichtlich der Sicherung schützenswerter Flächen.
- Der Mehrlängenzuschlag in der BZO wird aufgehoben¹. Er steht im Spannungsverhältnis zum Wachstum nach innen und hemmt die Ausschöpfung der rechtlich möglichen Baukubatur.

Bei den übrigen Anpassungen handelt es sich um untergeordnete Nachführungen des Zonenplans bzw. um geringfügige Korrekturen in der BZO.

3. Aufhebung Gestaltungsplan «Parkplatz Bleuelwies»

Im Zusammenhang mit dem Ausbau- bzw. Raumbedarf der Autobahn A1 und dem Bahnausbau MehrSpur Zürich-Winterthur kann der im Jahr 2010 für den Reitplatz geplante Parkplatz Bleuelwies nicht realisiert werden. Der Gestaltungsplan «Parkplatz Bleuelwies» wird daher aufgehoben.

4. Mehrwertausgleich

Planungsvorteile entstehen gemäss § 2 des kantonalen Gesetzes über den Mehrwertausgleich (MAG) durch Einzonungen oder durch Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten. Gemäss § 19 MAG regeln die Gemeinden zudem den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer BZO. So regelt Art. 1a Abs. 3 der BZO, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe von 40 % erhoben wird.

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung 2024 werden drei Umzonungen von Wohnzonen in die Zone für öffentliche Bauten vorgenommen. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Winterthur. Durch die Umzonungen werden die Grundstücke in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. Im Zusammenhang mit der geringfügigen Erweiterung der Gewerbezone G aufgrund von Rodungen wurde die Notwendigkeit einer kantonalen Mehrwertabgabe geprüft. Der kantonale Mehrwert beträgt 13'244 Franken. Er liegt somit unter dem Schwellenwert von 30'000 Franken, weshalb nach § 4 Abs. 2 MAG keine Abgabe erhoben wird.

Insgesamt resultieren durch die Revision der Nutzungsplanung und die Aufhebung des Gestaltungsplans keine Planungsvorteile und somit keine Ausgleichspflicht.

¹ Parl.-Nr. 2020.121 Antrag und Bericht zum Postulat betreffend bauliche Verdichtung durch Aufhebung Mehrlängenzuschlag, Seite 5: «Der Stadtrat wird die Abschaffung des Mehrlängenzuschlags im Rahmen der nächsten Teilrevision der BZO dem Stadtparlament vorschlagen.»

5. Einwendungsverfahren / Bericht Mitwirkung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung und die Aufhebung des Gestaltungsplans «Parkplatz Bleuelwies» wurden vom 23. August bis 22. Oktober 2024 öffentlich aufgelegt. Gegen zwei Umzonungen gingen 13 Einwendungen ein. Zwei Einwendungen (eine Privatperson und eine Naturschutzorganisation) betrafen die Erweiterung der Erholungszone nördlich des Kemptweihers. Die restlichen Einwendungen von Privatpersonen richteten sich gegen die Umzonung im Zusammenhang mit dem geplanten Schulhaus Aussenwachten in Iberg.

Von den Einwender:innen wurde beantragt, auf die Erweiterung der Erholungszone beim Kemptweiher zu verzichten. Kritisiert wurde die nicht zonenkonforme Nutzung des Areals sowie die mögliche Beeinträchtigung des kantonalen Landschaftsschutzobjekts und des kommunalen Naturschutzobjekts (Nassstandort Kemptweiher). Diese Einwendungen werden berücksichtigt.

Betreffend Schulhaus Aussenwachten beantragten die Einwender:innen den Verzicht auf die Umzonung und den Neubau. Begründet wurden die Anträge insbesondere mit folgenden Punkten:

- Fehlende Notwendigkeit eines Schulhauses in dieser Grösse und eines Dorfplatzes;
- Ungeeignete Standortwahl am Rande des Einzugsgebiets, in unmittelbarer Nähe zu einer Hochspannungsleitung (gesundheitliche Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen elektromagnetischer Strahlung) sowie aufgrund von Bodenbelastungen;
- Negative Beeinträchtigung des dörflichen Ortsbilds und fehlende Einpassung des Neubaus;
- Erwartete höhere Belastung durch Immissionen sowie Mehrverkehr bei mangelhafter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr;
- Mangelhafter Einbezug der Bevölkerung und zu hohe Kosten.

Die Einwendungen zur Erweiterung der Schulhauses Aussenwachten werden mehrheitlich nicht berücksichtigt.

Die Einwendungen und die Stellungnahmen dazu sind im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage) zusammengestellt.

6. Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Schreiben vom 21. Oktober 2024 Stellung zur Teilrevision der Nutzungsplanung genommen.

Das ARE hält in der Vorprüfung fest, dass die Teilrevision nachvollziehbar und verständlich ausgeführt wurde. Der Erläuterungsbericht sei für die Umzonung im Bereich Stadtgarten zum Thema Ortsbildschutz zu ergänzen. Der Erweiterung der Erholungszone nördlich des Kemptweihers stimmt das ARE nicht zu. Im Weiteren forderte das ARE ergänzende Erläuterungen zur Störfallvorsorge bzw. zu den Auswirkungen der Nutzungsplanungsrevision auf das Personenaufkommen in den Konsultationsbereichen.

Die Vorgaben des ARE wurden im Rahmen der Überarbeitung grösstenteils aufgenommen. Die Aufnahme von Bestimmungen zur Verankerung der Naturgefahrenkarte und zum Objektschutz in der BZO werden in der anstehenden Gesamtrevision der BZO berücksichtigt. Dies betrifft auch die Prüfung eines Mindestgewerbeanteils in der BZO.

Die Anträge des ARE und der Umgang damit können dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage) entnommen werden.

7. Nächste Verfahrensschritte

Nach der Festsetzung der Nutzungsplanung und Aufhebung des Gestaltungsplans «Parkplatz Bleuelwies» durch das Stadtparlament wird die Referendumsfrist (60 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (5 Tage) angesetzt. Sind beide Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde ausgeschlossen, wird das Paket der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion wird die Planung während 30 Tagen (Rekursfrist) aufgelegt. Die revidierte Nutzungsplanung tritt nach unbenütztem Ablauf der Rekursfrist respektive der rechtskräftigen 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:

Teilrevision Nutzungsplanung 2024:

1. Teilrevision Nutzungsplanung 2024, Genehmigungsdokumente, Stand Weisung an das Stadtparlament
2. Teilrevision Nutzungsplanung 2024, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Stand Weisung an das Stadtparlament

Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan «Parkplatz Bleuelwies»:

3. Aufhebung Gestaltungsplan «Parkplatz Bleuelwies» Zonenplan Mst 1:2500, Genehmigungsdokumente, Stand Weisung an das Stadtparlament
4. Aufhebung Gestaltungsplan «Parkplatz Bleuelwies» Vorschriften, Stand Weisung an das Stadtparlament
5. Aufhebung Gestaltungsplan «Parkplatz Bleuelwies», Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Stand Weisung an das Stadtparlament