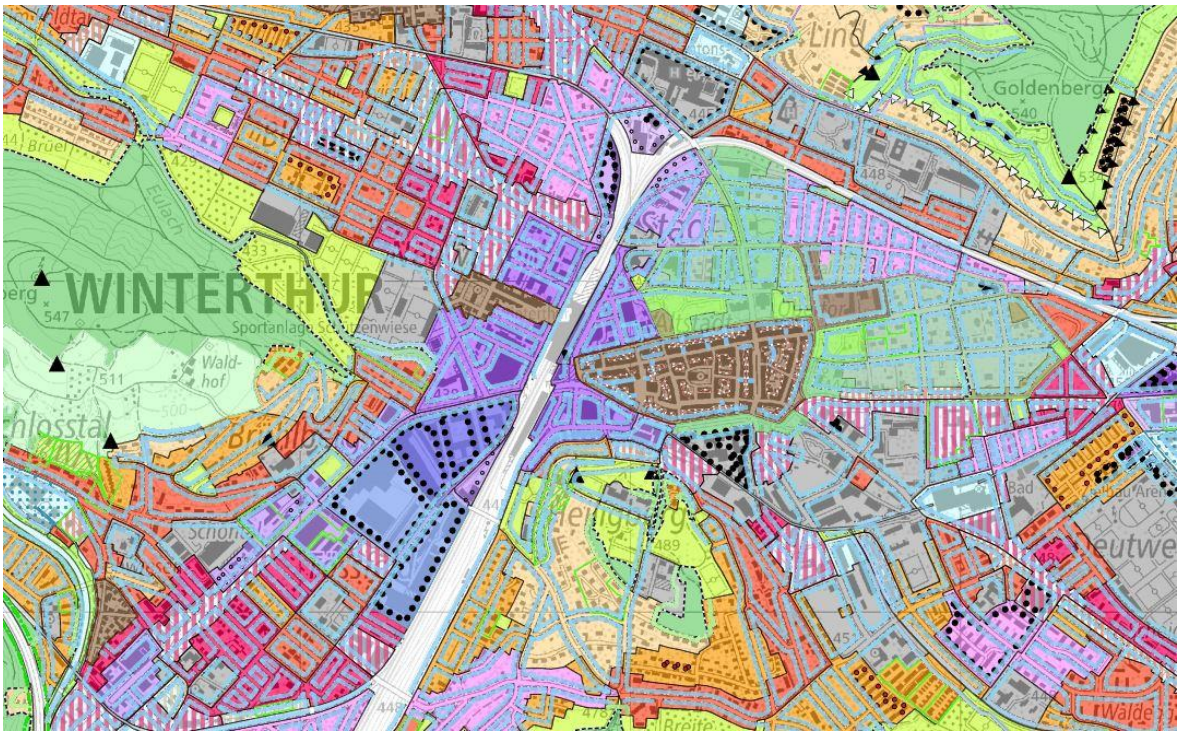
Stadt Winterthur

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Teilrevision der Nutzungsplanung 2024

Vom Stadtparlament am xx.yyyy.2025 zur Kenntnis genommen

Fassung für die Festsetzung durch das Stadtparlament



Departement, Amt	Bau und Mobilität, Amt für Städtebau
Abteilung	Raumentwicklung
Auftraggeber	Stadtrat
Autorin	Gianna Hartung (Raumentwicklung)
Klassifizierung	Fassung für die Festsetzung durch das Stadtparlament
Ausgabedatum	13.06.2025

Inhalt

1 Änderungen Zonenplan 6

1.1 Umzonung Stadthausstrasse 8, 8a und 8b 6
1.2 Umzonung Schulhaus Laubegg 10
1.3 Umzonung Schulhaus Aussenwachten 12
1.4 Umzonung Schulhaus Wyden 14
1.5 Umzonung Erholungszone Kemptweiher 16

2 Änderungen Bau- und Zonenordnung 18

2.1 Aufhebung Mehrlängenzuschlag 18

3 Untergeordnete Anpassungen Zonenplan und BZO 20

3.1 Rodung / flächengleiche Aufforstung Untere Vogelsangstrasse 20
3.2 Bereinigung Erschliessungsparzelle Schulhaus Langwiesen 23
3.3 Korrekturen BZO 24

4 Mehrwertausgleich 25

5 Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren 26

5.1 Mitwirkungsverfahren 26
5.1.1 Erweiterung Erholungszone Kemptweiher 26
5.1.2 Umzonung Schulhaus Aussenwachten 26
5.2 Kantonale Vorprüfung 29
5.2.1 Umzonung im Bereich Stadtgarten 30
5.2.2 Lärmempfindlichkeitsstufen in Mischzonen 30
5.2.3 Aufhebung Gestaltungsplan «Parkplatz Bleuelwies» 30
5.2.4 Störfallvorsorge 31
5.2.5 Erweiterung Erholungszone Kemptweiher 31
5.2.6 Naturgefahren 33
5.2.7 Einzonungen nichtzonierte Flächen 33
5.3 Festsetzung durch das Stadtparlament 34

Einleitung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung 2024 enthält die in den letzten Jahren neu eingegangenen und vom Amt für Städtebau gesammelten Änderungsbegehren, welche der Stadtrat beim Stadtparlament beantragen möchte.

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sind mehrere Anpassungen am Zonenplan (Umzonungen) und Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO). Parallel dazu wird ein bestehender Gestaltungsplan aufgehoben.

Vom 23. August 2024 bis 22. Oktober 2024 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt. Alle interessierten Personen, Vereine, Parteien und Behörden haben Gelegenheit, sich während der öffentlichen Auflage zur Nutzungsplanung und zur Aufhebung des Gestaltungsplans zu äussern. Die überarbeitete Nutzungsplanung wird vom Parlament beschlossen und vom Kanton genehmigt.

Seit der letzten Gesamtrevision der BZO im Jahr 2000 und der letzten Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Jahr 2019 hat sich die Stadt weiterentwickelt. Die Teilrevision der Nutzungsplanung 2024 deckt kurzfristige Änderungsanträge ab. Mittelfristig wird aber eine grundlegende Revision der BZO angestrebt. Diese gesamthafte Überarbeitung berücksichtigt die in den letzten Jahren erarbeiteten Grundlagen und Planungen, wie zum Beispiel die Revision des kommunalen Richtplans, den Rahmenplan Stadtklima und die verschiedenen Revisionen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

Zusammenfassung

Die vorliegende Teilrevision enthält verschiedene Anpassungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Zonenplans. Von inhaltlicher Relevanz sind dabei vor allem die folgenden Änderungen:

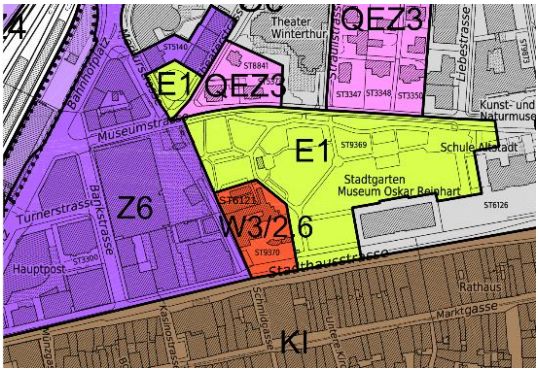
- Die beiden Parzellen im Bereich des ehemaligen Sommertheaters und der Restaurants Strauss und Tres Amigos neben dem Stadtgarten werden von der dreigeschossigen Wohnzone (W3/2.6) in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W3G) umgezont. Die neue Zonenzuweisung entspricht der heutigen Nutzung und eröffnet Möglichkeiten für die bestehenden Gastronomiebetriebe sowie 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. Geplant sind ein Sporthallenneubau mit Schulraumerweiterung und schulergänzender Betreuung sowie Erweiterungen im Aussenbereich.
- Um den erhöhten Raumbedarf für die Ortschaften Eidberg, Iberg, Gotzenwil und Weierhöhe zu decken, soll das Schulhaus Aussenwachten erstellt werden. Dazu wird ein Teil der bestehenden zweigeschossigen Wohnzone (W2/1.6) in die Oe umgezont. Die bisherigen Standorte bieten kein Potenzial für die notwendigen Erweiterungen. Im Rahmen eines Neubauprojekts sollen die erforderlichen Räumlichkeiten mitsamt Aussenanlagen geschaffen werden.
- Um der prognostizierten Zunahme an Schülerinnen und Schülern gerecht zu werden, wird das Schulhaus Wyden in Wülflingen erweitert. Dafür wird ein dreigeschossiges Gebäude in Holzmodulbauweise gebaut. Aufgrund des Bauvorhabens und der damit verbundenen neuen öffentlichen Nutzung wird ein Teil der viergeschossigen Wohnzone (W4/3.4) in die Oe umgezont.
- 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 aufgehoben. Er steht in einem Spannungsverhältnis zum Wachstum nach innen und hemmt die Ausschöpfung der rechtlich möglichen Baukubatur. Dies kann zu fragwürdigen architektonischen Lösungen führen.

Bei den übrigen Anpassungen handelt es sich um untergeordnete Nachführungen im Zonenplan und in der BZO.

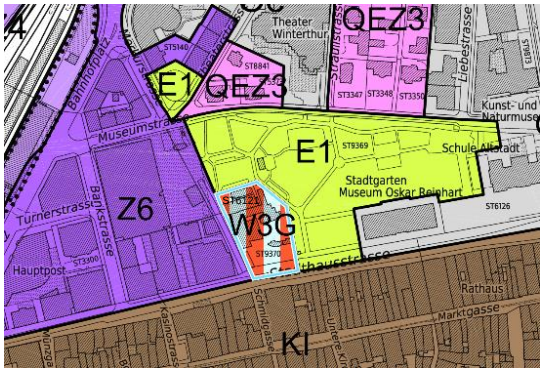
Die Aufhebung des Gestaltungsplans «Parkplatz Bleuelwies» erfolgt parallel zur Teilrevision der Nutzungsplanung, jedoch in einem eigenen Verfahren. Die Aufhebung wird in einem separaten Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV dokumentiert.

1 Änderungen Zonenplan

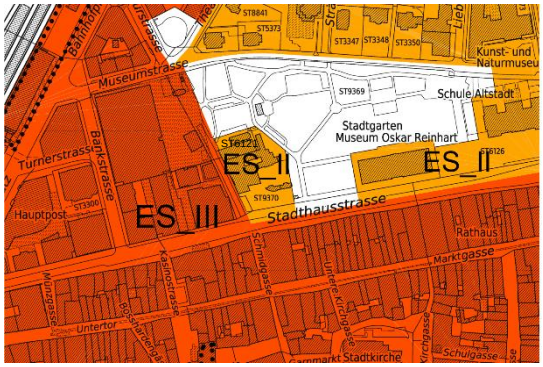
1.1 Umzonung Stadthausstrasse 8, 8a und 8b



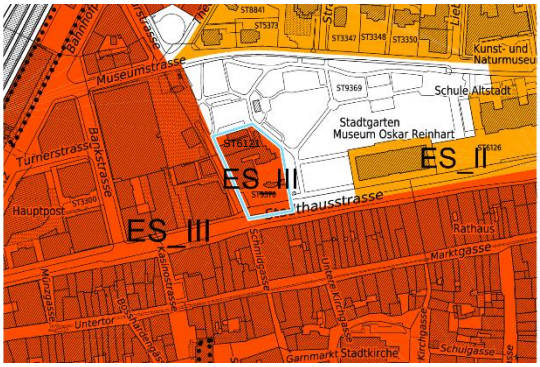
Zonenplan Stadthausstrasse 8, 8a und 8b, bisher



Zonenplan Stadthausstrasse 8, 8a und 8b, neu



Lärmempfindlichkeitsstufe Stadthausstrasse 8, 8a und 8b, bisher



Lärmempfindlichkeitsstufe Stadthausstrasse 8, 8a und 8b, neu

Grundstück	**Fläche**	**Zone alt**	**Zone neu**
ST9370	2'723 m^2	W3/2.6 (ES II)	W3G (ES III)
ST6121	699 m^2	W3/2.6 (ES II)	W3G (ES III)
Strassenparzellen[1]			
ST10030	446 m^2	W3/2.6 (ES II)	W3G (ES III)
ST9371	86 m^2	W3/2.6 (ES II)	W3G (ES III)
Total	**3'954 m^2**	**W3/2.6 (ES II)**	**W3G (ES III)**

Die Parzellen ST9370 und ST6121 neben dem Stadtgarten befinden sich heute beide in der dreigeschossigen Wohnzone (W3/2.6). In dieser Zone sind Wohnungen mit nicht störendem Gewerbe sowie Läden und Gaststätten zur Quartierversorgung zulässig. Die Parzellen sind

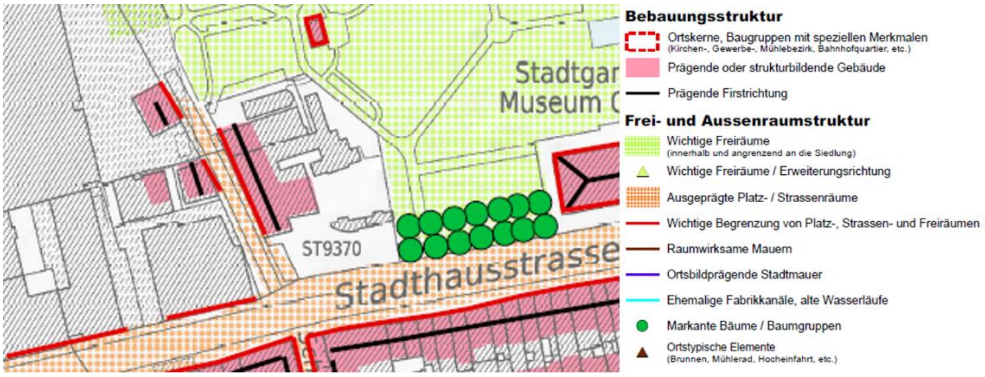
[1] Die Zonengrenzen verlaufen in der Stadt Winterthur jeweils in der Mitte der Strasse, so dass Teile der angrenzenden Strassenparzellen mit umgezont werden.

der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen. Die ES II gilt z.B. in Wohnzonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind.

Die beiden Parzellen befinden sich im städtischen Eigentum. Die heutige Nutzung besteht hauptsächlich aus den beiden Restaurants Strauss und Tres Amigos. Zudem beherbergte die Parzelle ST9370 bis Oktober 2023 das Sommertheater Winterthur. Die künftige Nutzung des ehemaligen Sommertheaters ist noch offen und wird stadtintern in einem departementsübergreifenden Projekt erarbeitet. Die heutige Nutzung entspricht nicht dem Zonenzweck der W3/2.6. Aufgrund der aktuellen und möglichen künftigen Nutzungen werden die beiden Parzellen mit einer Gesamtfläche von 3'422 m^2 in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G umgezont. Mit der Umzonung wird die Lärmempfindlichkeitsstufe auf die ortsübliche Stufe ES III angepasst. Die ES III gilt üblicherweise in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, z.B. in Wohn- und Gewerbezonen (Mischzonen).

Übergeordnete Vorgaben:

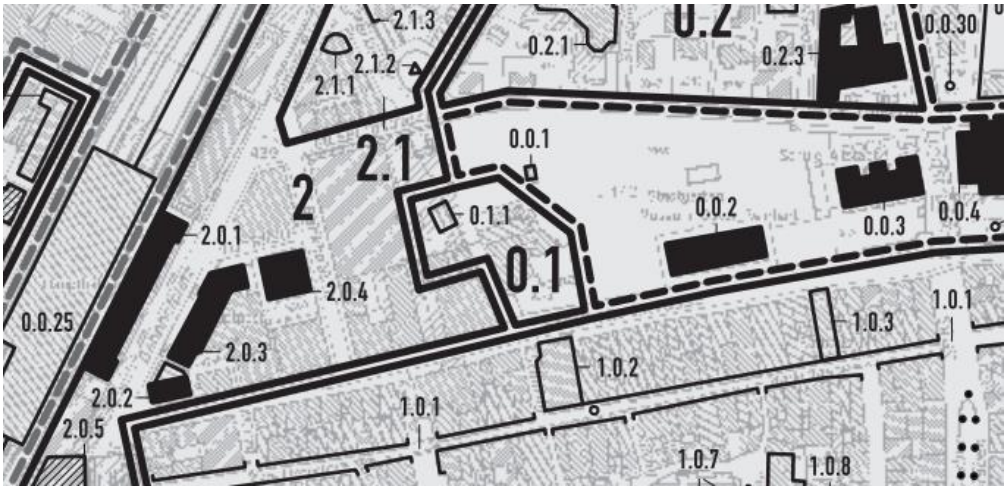
- Die Gebäude auf den Parzellen ST9370 und ST6121 sind im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten aufgeführt. Ihre Schutzwürdigkeit ist im Rahmen eines Bauvorhabens zu überprüfen, sofern die baulichen Massnahmen dem Schutzzweck oder einem zukünftigen Schutzziel entgegenstehen.
- Im Weiteren liegen die Parzellen ST9370 und ST6121 innerhalb des Perimeters des kantonalen Ortsbildinventars (BDV Nr. 110, festgesetzt am 20. Februar 2003). Zielsetzung aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen. Diese sind, zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz, massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild. Im kantonalen Ortsbildinventar wird der Perimeter der Umzonung wie folgt beschrieben: «Vorstadtbebauung Merkur-Strasse, Altstadtnordseite: Die Taverne "Zum Kreuz", ein Riegelbau von 1669 mit klassizistischem Wirtshausschild, wurde als eines der ersten Häuser ausserhalb der Stadtmauern erbaut und dient seit dem 19. Jh. als Wirtshaus. Es wurde 1981 rekonstruiert. Das Restaurant "Akazie" ist ein spätklassizistischer Bau von 1863. Das Restaurant Strauss wurde 1991 renoviert. Im Kastanienbaumgarten des Sommertheaters kann man seit 1881 den Vorstellungen folgen.» (Auszug kantonales Ortsbildinventar, S. 7).



Auszug Inventarplan kantonales Ortsbildinventar

(Entwurf vom 20. Oktober 2023; entspricht inhaltlich dem Inventarplan vom 20. Februar 2003)

- Einzelne kommunale und überkommunale Inventar- und Schutzobjekte befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft (Stadthausstrasse 10, Stadthausstrasse 10b, Museumstrasse 71, Stadthausstrasse 6).
- Die Parzellen ST9370 und ST6121 sind im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Baugruppe 0.1. mit höchstem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) aufgeführt (Art. 23 WISOS): «Zwei kleine, kompakte Baugruppen mit ersten Vorstadthäusern (0.1) bzw. schlichten Wohn- und Gewerbebauten (0.4) markieren innerhalb des Ringbereichs den Übergang zwischen besonders dichter, grossstädtischer Bebauung zum inneren Grüngürtel.» (Auszug ISOS Stadt Winterthur 2016, Ortsbeschrieb S. 110).



Auszug Aufnahmeplan ISOS, Stadt Winterthur

G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	**Erhaltungsziel**	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
B	0.1	Hist. Vorstadt, einzeln und als Zeile beidseits der Stadthausstrasse gruppierte drei- und viergeschossige Wohn-/Geschäftshäuser mit Satteldach, rückwärtiger, zum Stadtpark orientierter Walmdachbau im Neurenaissancestil, 17.–19. Jh.	AB	/	X	X	**A**			18, 19
	0.1.1	Gasthaus «Zum Kreuz», Riegelhaus mit prächtigem Sichtfachwerk, Erker und Satteldach, auf asphaltiertem Platz stehend, 1669						o		18

Auszug ISOS, Stadt Winterthur

- Ausserdem sind die Parzellen an der Stadthausstrasse mit einer Baumschutzzone überlagert. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.
- Die Umzonungen liegen im Bereich des Verdachtsflächenkatasters der kantonalen archäologischen Zonen. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb der Verdachtsflächen sind der Kantonsarchäologie vorgängig zu melden.

Abwägung Ortsbild:

Die Anwendung des ISOS bei der Erfüllung von Bundesaufgaben ist in Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) geregelt. Der Bundesgerichtsentscheid von 2009 (BGE 135 II 209) hielt fest, dass das ISOS nicht nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben, sondern auch im Zusammenhang mit kantonalen und kommunalen Aufgaben beigezogen werden muss. Die Kantone müssen das ISOS in ihrer Richtplanung berücksichtigen und die Gemeinden haben im Rahmen der Nutzungsplanung dem ISOS Rechnung zu tragen (Kantonaler Richtplan, Stand: 11. März 2024).

Auf kommunaler Stufe wird in drei Schritten geprüft, ob dem nationalen Interesse am Ortsbildschutz Rechnung getragen wird («Drei-Schritte-Methodik» gemäss kommunalem Richtplan, Stand: August 2024). In Schritt 1 wird untersucht, wie die planerischen Instrumente der Stadt Winterthur die Erhaltungsziele des ISOS unterstützen. In Schritt 2 werden die einzelnen ISOS-Ortsbilder konkret überprüft, indem das ISOS-Gebiet und die bestehenden Instrumente der Stadt Winterthur präzise abgeglichen werden. In Schritt 3 werden die Ortsbilder mit Handlungsbedarf vertieft betrachtet und bewahrende sowie verändernde Aspekte abwägend einander gegenübergestellt.

Die vorgesehene Umzonung von einer Wohnzone in eine Mischzone soll hauptsächlich die bestehende gemischte Nutzung weiterhin ermöglichen. Sobald die künftige Nutzung des ehemaligen Sommertheaters genauer festgelegt wurde, wird die Abteilung Denkmalpflege des Amts für Städtebau beauftragt, eine bauhistorische Untersuchung über den Perimeter und die Gebäude des ehemaligen Sommertheaters zu erstellen.

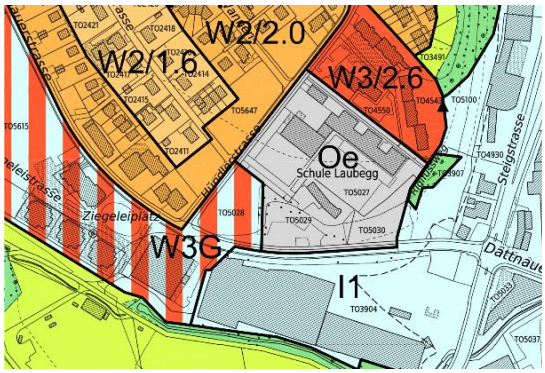
Die beiden Parzellen befinden sich im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten. Die Inventarisierung bezieht sich auf die gesamten Parzellen. Die ortsbaulichen Qualitäten im ISOS sind über die vollständige Inventarisierung der Parzellen gesichert. Zudem ist in diesem Zusammenhang auch auf den PBG §238 Abs. 2 zu verweisen, der eine besondere Rücksichtnahme auf Inventarobjekte fordert. Somit werden die Schutzanforderungen des ISOS und des kantonalen Ortsbildinventars gewährleistet. Bei Bauanfragen wird die Schutzvermutung standardmässig durch weitere Abklärungen untersucht. Entsprechend ist eine konsequente Umsetzung von hohen Qualitätsanforderungen an das Ortsbild möglich.

Die Erhaltungsabsicht gemäss ISOS wird auf städtischen Liegenschaften durch die Eigenbindung (Wahrung der Interessen des Bundes einschliesslich ISOS) gewährleistet.

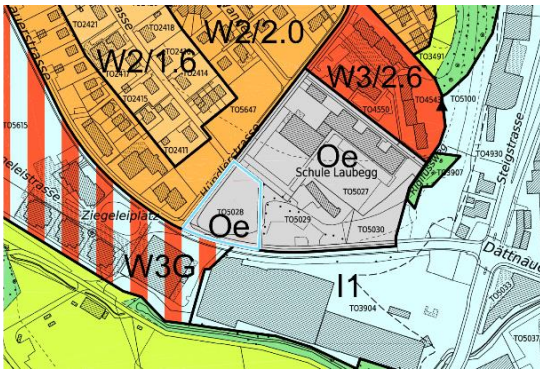
Mit der Fachgruppe Denkmalpflege besteht eine zusätzliche Instanz zur Förderung der baukulturellen Qualität, auch im Sinne des ISOS. Sie prüft relevante Baugesuche in Kernzonen und bei Inventarobjekten: Die Fachgruppe besteht aus externen und verwaltungsinternen Fachleuten. Sie berät den Stadtrat und die Bewilligungsbehörden in Fragen der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes. Die Fachgruppe Denkmalpflege dient der Förderung der baukulturellen Qualität. Sie ist als Expertengremium vom Stadtrat eingesetzt.

Fazit: Aus der Umzonung von einer Wohn- in eine Mischzone ergibt sich kein Handlungsbedarf zur Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten. Durch die inventarisierten Objekte auf den Parzellen ST9370 und ST6121 wird dem ISOS-Erhaltungsziel und den Schutzzielen des kantonalen Ortsbildinventars Rechnung getragen.

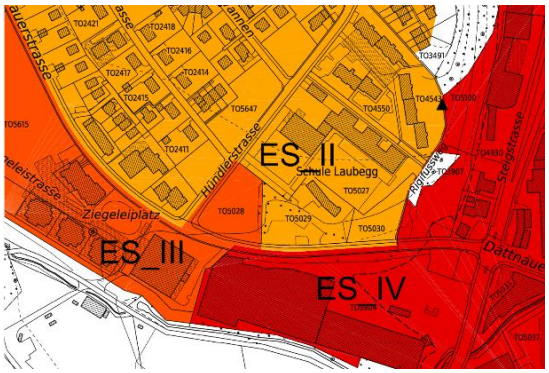
1.2 Umzonung Schulhaus Laubegg



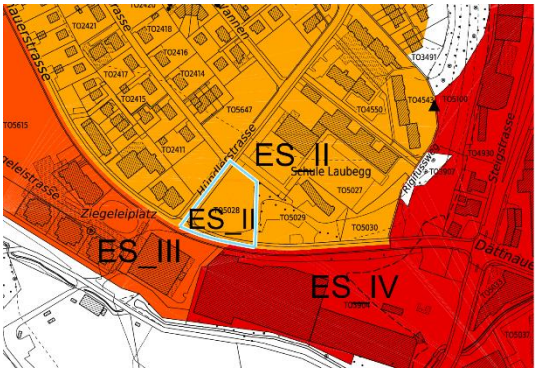
Zonenplan Laubegg in Dättnau, bisher



Zonenplan Laubegg in Dättnau, neu



Lärmempfindlichkeitsstufe Laubegg in Dättnau, bisher



Lärmempfindlichkeitsstufe Laubegg in Dättnau, neu

Grundstück	**Fläche**	**Zone alt**	**Zone neu**
TO5028	2'617 m^2	W3G (ES III)	Oe (ES II)
Strassenparzellen			
TO5675	414 m^2	W3G (ES III)	Oe (ES II)
TO4056	398 m^2	W3G (ES III)	Oe (ES II)
Total	**3'429 m^2**	**W3G (ES III)**	**Oe (ES II)**

Die Primarschule Laubegg (Parzelle TO5027) gehört zum Schulkreis Töss. Aktuell umfasst das Schulhaus 14 Primarklassen mit insgesamt 380 Kindern. Darüber hinaus verfügt es über eine Turnhalle, einen Singsaal, ein Lehrpersonenzimmer, ein schulergänzendes Betreuungsangebot sowie eine Bibliothek. Auf dem Schulareal Laubegg soll ein architektonisch und städtebaulich hochwertiger Neubau mit drei Klassenzimmern inklusive Zusatzräumen, Betreuungsinfrastruktur, Einfachsporthalle und Aussenanlagen entstehen. Mit dem Neubau soll für Dättnau eine zukunftsorientierte Schulfläche geschaffen werden, die den aktuellen päda-

gogischen Anforderungen entspricht und möglichst flexibel auf veränderte Bedürfnisse reagiert. Für die Erweiterung der Primarschule Laubegg wurde ein offener Projektwettbewerb durchgeführt.

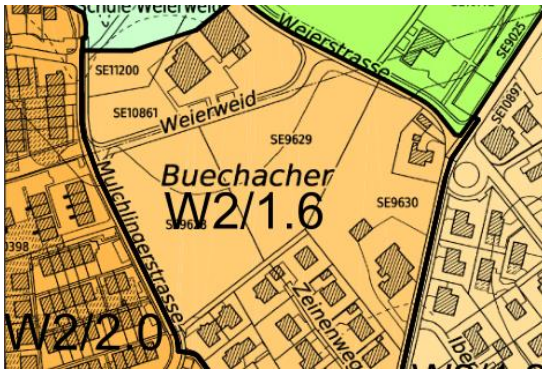
Mit einer südwestlichen Erweiterung des Schulareals können die notwendigen Kapazitäten geschaffen werden. Hierfür ist die Umzonung des städtischen Grundstücks TO5028 mit einer Fläche von 2'617 m^2 von der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W3G) in die Zone für öffentliche Bauten (Oe) notwendig.

Durch die Umzonung wird das Grundstück in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt, was zu einem Minderwert führt (vgl. Kapitel 4). Gemäss der künftigen Zonierung wird die bisherige Lärmempfindlichkeitsstufe ES III in die ES II geändert. Dies entspricht der Lärmempfindlichkeit des bestehenden Schulhausareals und auch den Lärmvorgaben der östlich angrenzenden Wohnüberbauung.

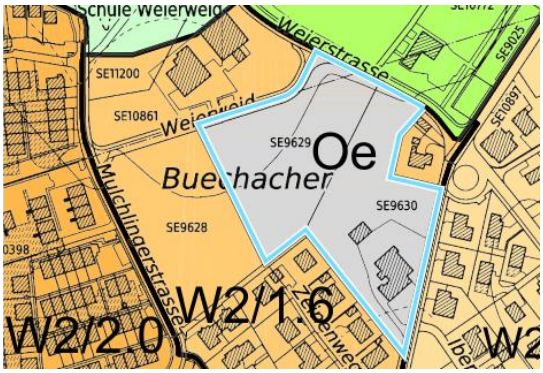
Übergeordnete Vorgaben:

- Der Rahmenplan Stadtklima schreibt für Schulanlagen eine klimagerechte Gestaltung vor. Begrünte Schulanlagen mit ihrer Treffpunktfunktion sind wichtige Hitze-Entlastungsräume für die Quartiere. Im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung sind die Bauten und Aussenräume klimaverträglich und attraktiv zu gestalten (Aufenthaltsqualität, Beschattung, Entsiegelung, naturnahe Gestaltung etc.). Der Baumbestand gemäss Baumkataster der Stadt ist zu erhalten oder mindestens gleichwertig zu ersetzen (Parzelle TO5027).
- Im kommunalen Richtplan ist eine geplante kommunale Fuss- und Wanderwegverbindung entlang des nördlichen Rands der Parzelle TO5028 ausgewiesen. Der revidierte kommunale Richtplan sieht konkret vor, dass eine Fusswegverbindung über das Schulhausareal im Rahmen der Schulhauserweiterung geplant und umgesetzt werden soll.

1.3 Umzonung Schulhaus Aussenwachten



Zonenplan in Iberg, bisher



Zonenplan in Iberg, neu

Grundstück	Fläche	Zone alt	Zone neu
SE9629	5'258 m^2	W2/1.6 (ES II)	Oe (ES II)
SE9630	5'425 m^2	W2/1.6 (ES II)	Oe (ES II)
Strassenparzellen			
SE9621	305 m^2	W2/1.6 (ES II)	Oe (ES II)
SE10765	103 m^2	W2/1.6 (ES II)	Oe (ES II)
SE10766	74 m^2	W2/1.6 (ES II)	Oe (ES II)
SE10669	232 m^2	W2/1.6 (ES II)	Oe (ES II)
SE3026	37 m^2	W2/1.6 (ES II)	Oe (ES II)
Total	**11'434 m^2**	**W2/1.6 (ES II)**	**Oe (ES II)**

Die Versorgung mit Schulraum für die Ortschaften Eidberg, Iberg, Gotzenwil und Weierhöhe wird mit den Schulhäusern Eidberg, Iberg, dem Kindergarten Weierhöhe sowie den Schulraumprovisorien Weierweid und Gotzenwil sichergestellt. Es fehlen eine Turnhalle, eine Aula, Gruppenräume sowie Räume für die schulergänzende Betreuung. Im Gebiet Seen-Aussenwachten, welches die Ortsteile Sennhof, Iberg, Eidberg, Weierhöhe und Gotzenwil umfasst, hat der Schulraumbedarf von 16 Klassen im Schuljahr 2011/12 auf 20 Klassen im Schuljahr 2021/22 zugenommen. Es wird mit einem weiteren Anstieg auf 21 Klassen bis Schuljahr 2034/35 gerechnet. Die bisherigen Standorte bieten kein Potenzial für die notwendigen Erweiterungen. Im Rahmen eines Neubauprojekts sollen die erforderlichen Räumlichkeiten mitsamt Aussenanlagen an einem neuen Standort geschaffen werden.

Die Standortevaluation hat ergeben, dass die Grundstücke SE9629 und SE9630 unmittelbar gegenüber der heutigen Primarschule für einen Neubau mit entsprechendem Aussenraum am geeignetsten sind. Für den Neubau der Primarschule Aussenwachten in Iberg (Stadtkreis Seen) wurde ein offener Projektwettbewerb durchgeführt. Es handelt sich um unbebautes oder nur teilweise bebautes Land, das bereits im Eigentum der Stadt ist. Für das Vorhaben werden die städtischen Grundstücke SE9629 und SE9630 mit einer Fläche von 10'683

m^2 von der Wohnzone W2/1.6 in die Zone für öffentliche Bauten (Oe) umgezont. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II wird beibehalten.

Übergeordnete Vorgaben:

- Der regionale und der kantonale Richtplan weisen auf die bestehende Hochspannungsleitung im nördlichen Teil der Parzelle SE9629 hin. Die Auswirkungen der Hochspannungsleitung entlang des Wegs Weierweid wurden untersucht. Im Rahmen eines NIS- (Nicht ionisierende Strahlung) Gutachtens von 2020 konnte nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Verordnung über den Schutz vor NIS (NISV) eingehalten werden können. Ein Schulhausneubau kann somit auf der Parzelle SE9629 erstellt werden. Im Rahmen des Bauvorhabens muss die Einhaltung der erforderlichen Grenzwerte / Abstände nachgewiesen werden.
- Der Rahmenplan Stadtklima schreibt für Schulanlagen eine klimagerechte Gestaltung vor. Begrünte Schulanlagen mit ihrer Treffpunktfunktion sind wichtige Hitze-Entlastungsräume für die Quartiere. Im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung sind Bauten und Aussenräume klimaverträglich und attraktiv zu gestalten (Aufenthaltsqualität, Beschattung, Entsiegelung, naturnahe Gestaltung etc.).
- In Iberg liegt ein bereits bebauter Teilbereich des Grundstücks SE9630 in einem geomorphologischen Schutzgebiet (Moränenlandschaft). Eine Bebauung ist möglich, sie muss sich jedoch harmonisch in die Topografie einfügen. Abgrabungen im Bereich der Aussenräume sind auf ein Minimum zu beschränken. Das effektive Bauvorhaben ist im Rahmen der Projektierung mit der kantonalen Fachstelle für Landschaft abzugleichen.
- Die Parzellen SE9629 und SE9630 liegen entlang der Weierstrasse teilweise im Bereich von Flächen, bei denen Schwermetallbelastungen über dem Richtwert vermutet wird. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von solchem Aushubmaterial muss bei Bauvorhaben vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden.

1.4 Umzonung Schulhaus Wyden

Zonenplan Wyden in Wülflingen, bisher

Zonenplan Wyden in Wülflingen, neu

Grundstück	**Fläche**	**Zone alt**	**Zone neu**
WU7443	4’456 m^2	W4/3.4 (ES II)	Oe (ES II)
Strassenparzellen			
WU7206	335 m^2	W4/3.4 (ES II)	Oe (ES II)
WU7142	338 m^2	W4/3.4 (ES II)	Oe (ES II)
Total	**5’129 m^2**	**W4/3.4 (ES II)**	**Oe (ES II)**

Das Primarschulhaus Wyden liegt am westlichen Ende des städtischen Siedlungsgebiets im Schulkreis Veltheim-Wüflingen. Aktuell bestehen drei Kindergärten und je vier Unter- sowie Mittelstufenklassen mit insgesamt 223 Schülerinnen und Schülern. Darüber hinaus verfügt das Schulhaus über eine Doppelturnhalle, einen Singsaal, ein Lehrkräftezimmer und eine Bibliothek.

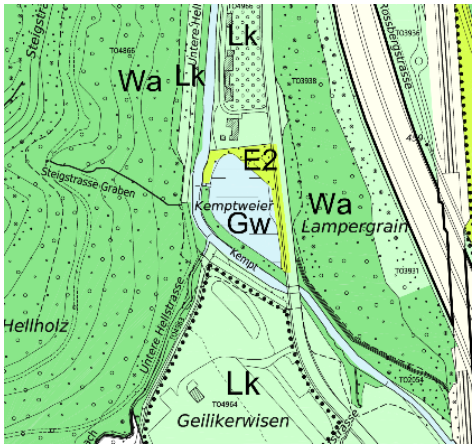
Basierend auf dem Monitoring der Schulraumplanung wurde ein Erweiterungsbedarf festgestellt. Diese Erweiterung beansprucht einen Teil des unbebauten, vollständig erschlossenen städtischen Grundstücks WU7443. Auf diesem wird ein dreigeschossiges Gebäude in Holzmodulbauweise gebaut. Das Raumprogramm des Neubaus umfasst fünf Kindergartengruppen, fünf Primarschulklassenzimmer, Gruppenräume und den Lehrpersonenbereich. Der Aussenraum der Schulanlage wird vergrössert und als attraktive Pausen- und Spielfläche gestaltet. Das bestehende und das neue Gebäude werden über eine Passerelle verbunden. Die Volksabstimmung über den Ausführungskredit erfolgte am 22. Oktober 2023. Der Baustart ist im Sommer 2024 geplant. Aufgrund des Bauvorhabens und der damit verbundenen neuen Nutzung wird eine Fläche von 4'456 m^2 von der Wohnzone W4/3.4 in die Zone für öffentliche Bauten (Oe) umgezont. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II wird beibehalten. Sie entspricht derjenigen des bestehenden Schulhauses.

Übergeordnete Vorgaben:

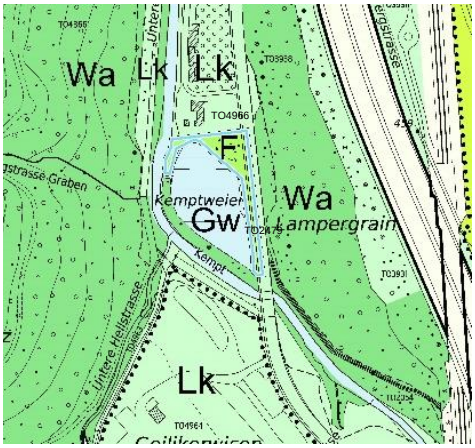
- Das bestehende Schulhaus Wyden und die Erweiterung liegen im Perimeter der Masterplanung Bahnhofsgebiet Wüflingen. Im Bereich des Schulareals soll u.a. ein Begegnungsort für Jung und Alt mit diversifiziertem Nutzungsangebot geschaffen werden. Ein solcher Ort ist zonenunabhängig umsetzbar, da Mehrfachnutzungen auch in der Zone für öffentliche Bauten denkbar sind. Der südwestliche Teil der Parzelle WU7442 verbleibt in der Wohnzone, somit ist eine künftige Wohnnutzung und/oder Nutzungsdurchmischung dort nach wie vor möglich. Besonderen Wert legt die Masterplanung auf quartierspezifische Gestaltungselemente des Aussenraums. Dies berücksichtigt das Erweiterungsprojekt, indem es eine Vergrösserung und Aufwertung der Aussenräume vorsieht.
- Der Rahmenplan Stadtklima schreibt für Schulanlagen eine klimagerechte Gestaltung vor. Begrünte Schulanlagen mit ihrer Treffpunktfunktion sind wichtige Hitze-Entlastungsräume für die Quartiere. Im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung sind die Bauten und Aussenräume klimaverträglich und attraktiv zu gestalten (Aufenthaltsqualität, Beschattung, Entsiegelung, naturnahe Gestaltung etc.).
- Die erweiterte Schulanlage Wyden liegt in der Grundwasserschutzzone S3 bzw. im Grundwasserschutzgebiet gemäss regionalem Richtplan. Grundwasserschutzzonen dienen dazu, Trinkwassergewinnungsanlagen und das Grundwasser vor Beeinträchtigungen zu schützen. Für neue Bauten und Anlagen sind die Anforderungen gemäss Gewässerschutzverordnung zu berücksichtigen.

1.5 Umzonung Erholungszone Kemptweiher

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung wird auf die Erweiterung der Erholungszone nördlich des Kemptweihers verzichtet. Die bestehende E2 um den Kemptweiher wird neu der Freihaltezone zugewiesen. Die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und die Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsbericht sowie der Umgang damit werden im Kapitel 5 zusammengefasst.



Zonenplan Kemptweiher, bisher



Zonenplan Kemptweiher, neu

Grundstück	**Fläche**	**Zone alt**	**Zone neu**
TO2479	1'501 m^2	E2	F
Strassen- / Gewässerparzellen			
TO4411	682 m^2	E2	F
Total	**2'183 m^2**	**E2**	**F**

Die bestehende Erholungszone E2 rund um den Weiher (TO2479), welcher ökologisch aufgewertet wird, wird zu einer Freihaltezone F umgezont. Damit soll dem Erhalt und dem Naturschutz in diesem Bereich angemessen Rechnung getragen werden. Die bestehende Erholungszone E2 liegt grösstenteils innerhalb des massgebenden künftigen Gewässerraums der Kempt und des Kemptweihers. Aufgrund der gewässerschutzrechtlichen Nutzungsbeschränkungen des Gewässerraums ist die Zuweisung zu einer Schutzzone, in diesem Fall der Freihaltezone F, angemessen. Die Umzonung bedeutet eine Verbesserung hinsichtlich der Sicherung schützenswerter Flächen.

Übergeordnete Vorgaben:

- Das Gebiet befindet sich ausserhalb des übergeordnet festgesetzten kantonalen Siedlungsgebiets. Der Kemptweiher ist im Natur- und Landschaftsschutzinventar als kommunales Naturschutzgebiet ausgeschieden. Durch die Umzonung werden die Inventarflächen nicht eingeschränkt.

- Die vorgesehene Umzonung liegen im Landschaftsförderungsgebiet Rumstal–Chomberg–Leisental–Kyburg und in der Kulturerbelandschaft Dättnauer-/Weier-/Rumstal (kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte). Die allgemeinen Schutzziele umfassen den Erhalt der kulturlandschaftlichen Einheit und der überirdisch sichtbaren Kulturrelikte. Spezifische Schutzziele betreffen den Erhalt der überirdisch sichtbaren Kulturdenkmäler, der Hohlwege mit all ihren Spuren und der charakteristischen Weiher. Gemäss Inventar sind keine fliessgewässerbezogenen Schutzziele für den Kemptweiher und die Kempt vorhanden. Die Umzonung widerspricht den Schutzzielen nicht.
- Die Umzonung liegt im national bedeutsamen Wildtierkorridor ZH 20. Der Korridor liegt zwischen Winterthur und Kemptthal. Er ist wegen der A1 und der stark befahrenen zweispurigen Bahnlinie für Wildtiere unterbrochen. Die regionalen Verbindungsstrassen bergen ein Risiko für Wildunfälle. Die Umzonungen haben keinen zusätzlichen negativen Einfluss auf den Wildtierkorridor.
- In unmittelbarer Nähe sind mit dem Ausbau der Autobahn A1 und dem Bahnausbau MehrSpur Zürich-Winterthur zwei bedeutende Verkehrsmassnahmen im kantonalen und regionalen Richtplan aufgeführt. Zudem ist eine Radroute von nationaler Bedeutung in diesem Gebiet geplant. Die Umzonung steht diesen Projekten nicht entgegen.
- Die Parzelle TO2479 liegen entlang der Zürcherstrasse teilweise im Bereich von Flächen, bei denen pauschal Schwermetallbelastungen über dem Richtwert vermutet werden. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von solchem Aushubmaterial muss erst bei einem Bauvorhaben vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden.

2 Änderungen Bau- und Zonenordnung

2.1 Aufhebung Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag nach Art. 54 der Bau- und Zonenordnung (BZO) schreibt für längere Gebäude ab 14 Meter einen Zuschlag von 1/3 der Mehrlänge zum geltenden Grenzabstand vor. Der Abstand ist auf ein Höchstmass beschränkt. Der Mehrlängenzuschlag gilt aktuell in allen Wohnzonen (W2/1.0, W2/1.2, W2/1.6, W2/2.0, W3/2.6, W4/3.4) und in der Kernzone III (z.B. Kernzone Veltheim). Ebenfalls ist der Mehrlängenzuschlag in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (W2G, W3G, W4G) anzuwenden, mit Ausnahme der Fälle von Art. 57 lit. d BZO. Der Zuschlag kommt heute bei Gestaltungsplänen nicht zur Anwendung.

Die Regelung zum Mehrlängenzuschlag wurde aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes und des Erhalts der Wohnhygiene (Frischluft, Belichtung) als vorsorgliches Instrument in der BZO eingeführt. Sie hätte ursprünglich dafür sorgen sollen, dass ein partiell grösserer, zwischenliegender und qualitativ besserer Freiraum zwischen einzelnen Gebäuden gesichert wird. Durch die aktuelle Regelung im Nachteil sind z.B. kleinere Parzellen und Parzellen mit unregelmässiger Geometrie.

Mit Postulat vom 7. Dezember 2020 wurde der Stadtrat dazu eingeladen, darzulegen, wie sich eine Aufhebung des Mehrlängenzuschlages auf das Potential und die Möglichkeiten zur inneren Verdichtung sowie Bevölkerungsentwicklung auswirken könnte. Der Stadtrat ist zum Schluss gekommen, dass die Bemessungsart des Mehrlängenzuschlages kompliziert und aufwändig für Planende und Verwaltung ist. Zudem sei der Mehrlängenzuschlag kein Garant für einen städtebaulich und wohnhygienisch richtig positionierten Freiraum. Er schränke ausserdem den Gestaltungsspielraum der Bebauung unnötig ein. Zudem könne der Mehrlängenzuschlag Ersatzneubauten mit gleicher Form wie im Bestand verhindern, bzw. von der Zustimmung Dritter (Näherbaurecht) abhängig machen. Weiter sei nicht auszuschliessen, dass der Mehrlängenzuschlag bei kleineren, länglichen und unförmigen Parzellen die zustehende Ausnützung verhindere und so auch zu einem gewissen Masse ein «Verdichtungserschwernis» darstelle.

Der Mehrlängenzuschlag wird folglich in allen Grundnutzungszonen aufgehoben. Kernzonen und Quartiererhaltungszonen bilden keine Ausnahme: Der Mehrlängenzuschlag gilt in der Quartiererhaltungszone oder in den Kernzonen mit Ausnahme der Kernzone III bereits heute nicht. In der Kernzone III ist die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags vertretbar, da bereits andere Instrumente bestehen, um ungewollte Verdichtung oder ortsuntypische Volumen zu unterbinden. Die Bestimmungen zum Mehrlängenzuschlag in der BZO werden gesamthaft und ersatzlos gestrichen. In diesem Zusammenhang werden auch die Bestimmungen zum Höchstmass des Grenzabstands gestrichen, da diese beim Wegfall des Mehrlängenzuschlags bedeutungslos werden.

Die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags kann im Rahmen der zustehenden Ausnützung zu einer dichteren Bebauung führen. Es lässt sich dadurch jedoch nicht automatisch ein höheres Personenaufkommen in Konsultationsbereichen der Störfallvorsorge ableiten. Dieses ist im Einzelfall zu prüfen. Massnahmen zur Berücksichtigung der Störfallvorsorge sind im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.

Anpassungen der BZO aufgrund Aufhebung des Mehrlängenzuschlags:

Art. 23 Neu- und Umbauten

Abs. 1: Für Neu- und Umbauten, die sich nicht innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils halten, gelten folgende Bauvorschriften:

[…]

b. Grenzabstand:

~~1.~~ Grundabstand: 3,5 m

~~2. Mehrlängenzuschlag ab 14 m: ⅕ der Mehrlänge~~

~~3. Höchstmass: 7 m~~

[…]

Art. 54 Grundmasse / Nutzweise

Abs. 1: Grundmasse: Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse	Zone W2/1,0	Zone W2/1,2	Zone W2/1,6	Zone W2/2,0	Zone W3/2,6	Zone W4/3,4
[…]	*[…]*	*[…]*	*[…]*	*[…]*	*[…]*	*[…]*
~~Grenzabstand Mehrlängenzuschlag ab 14 m~~	~~⅕~~	~~⅕~~	~~⅕~~	~~⅕~~	~~⅕~~	~~⅕~~
~~Grenzabstand Höchstmass~~	~~12~~	~~12~~	~~12~~	~~10~~	~~11~~	~~12~~

Art. 57 Gewerbeerleichterung

Abs. 1: Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterung vorsieht, gelten neben oder anstelle der Grundordnung die folgenden Vorschriften:

[…]

d. Eingeschossige Bauten oder aus der seitlichen Gebäudeflucht herausragende Erd- und Untergeschosse, die dauernd gewerblich oder durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden und deren Höhe nicht mehr als 4 m beträgt, dürfen ohne Beschränkung der Gebäudelänge, aber nur auf eine Tiefe von 14 m ohne nachbarliche Zustimmung auf die Grenze gesetzt werden.

1. Werden sie nicht auf die Grenze gesetzt, haben sie gegenüber Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. ~~Die Vorschriften über den Mehrlängenzuschlag finden keine Anwendung.~~

[…]

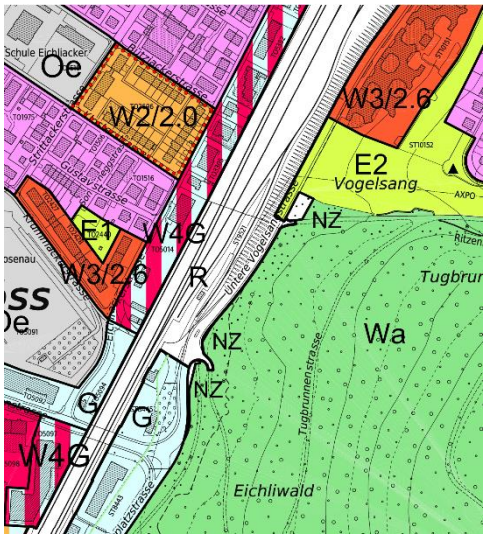
~~**Art. 68 Mehrlängenzuschlag**~~

~~Abs. 1: Der zonengemässe Mehrlängenzuschlag ist nur gegenüber anstossenden Baugrundstücken, nicht aber gegenüber Verkehrsanlagen zu beachten.~~

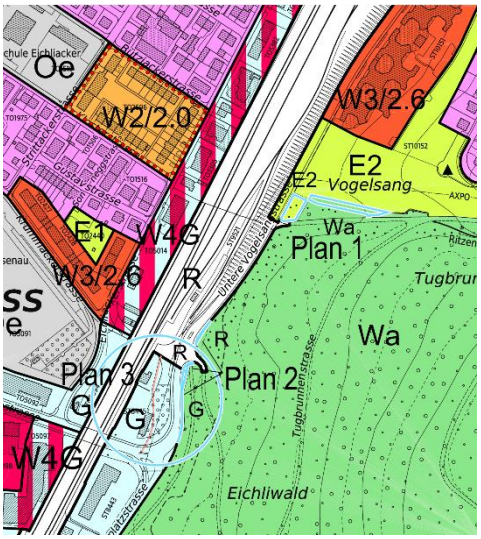
~~Abs. 2: Wenn der kantonalrechtliche Mindestgebäudeabstand unterschritten wird, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden.~~

3 Untergeordnete Anpassungen Zonenplan und BZO

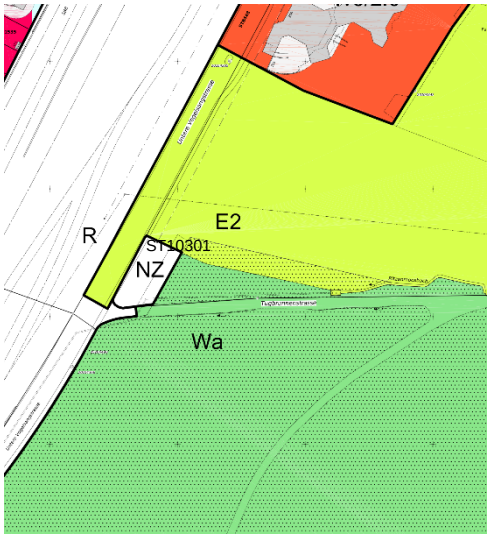
3.1 Rodung / flächengleiche Aufforstung Untere Vogelsangstrasse



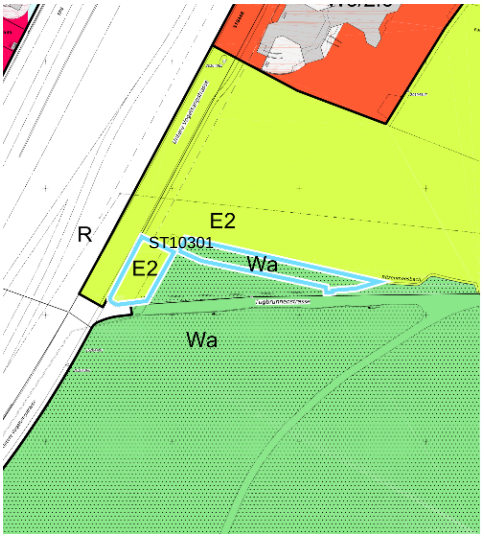
Übersicht Zonenplan Untere Vogelsangstrasse, bisher



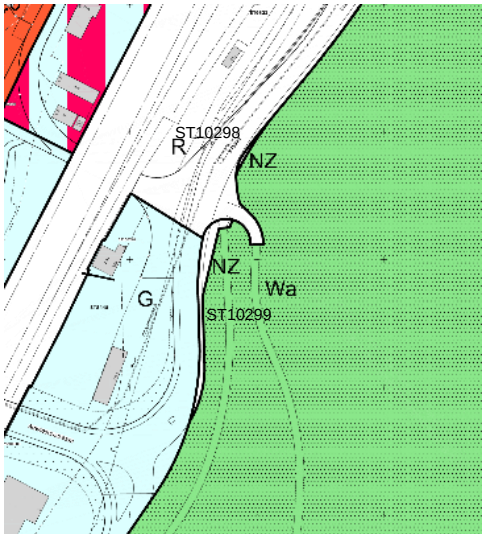
Übersicht Zonenplan Untere Vogelsangstrasse, neu



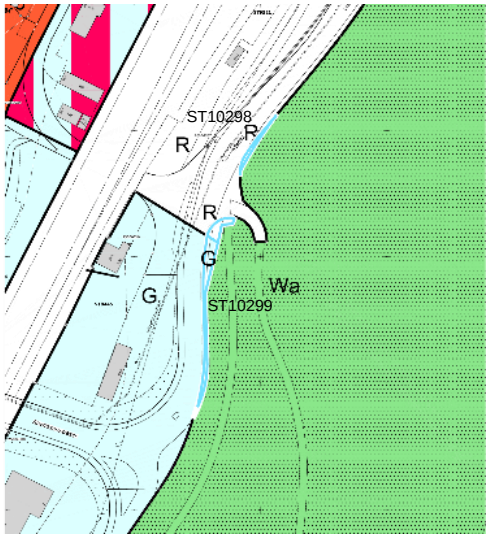
Plan 1: Zonenplan Untere Vogelsangstrasse, bisher



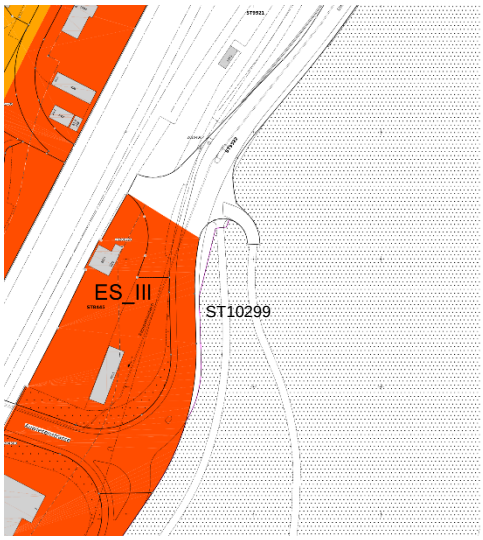
Plan 1: Zonenplan Untere Vogelsangstrasse, neu



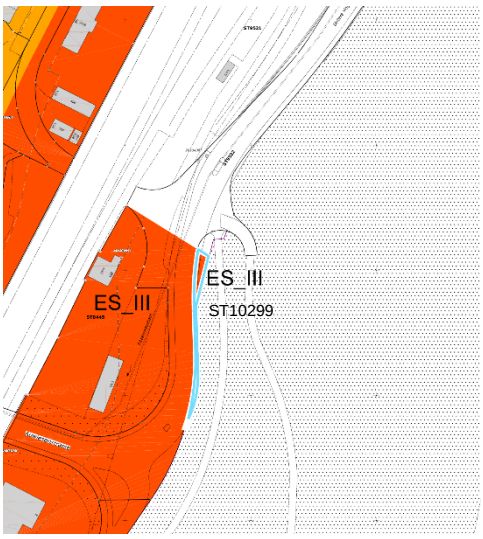
Plan 2 (I): Zonenplan Untere Vogelsangstrasse, bisher



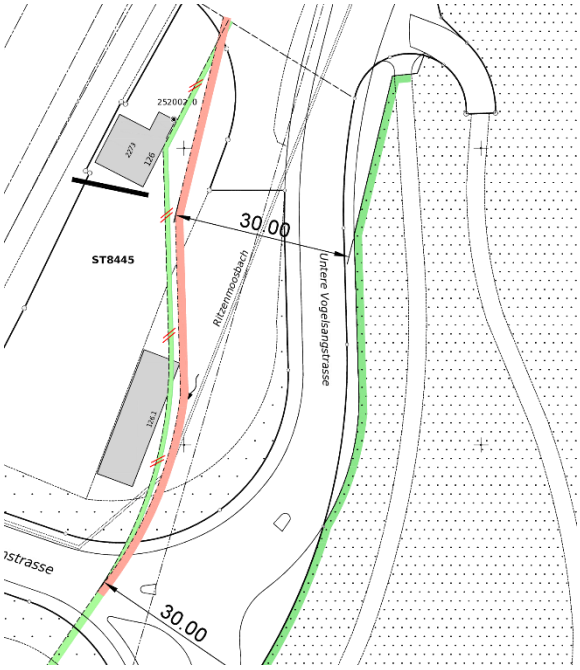
Plan 2 (I): Zonenplan Untere Vogelsangstrasse, neu



Plan 2 (II): Lärmempfindlichkeitsstufe Untere Vogelsangstrasse, bisher



Plan 2 (II): Lärmempfindlichkeitsstufe Untere Vogelsangstrasse, neu



Plan 3: Anpassung Waldabstandslinie Untere Vogelsangstrasse

Zonenplanänderungen aufgrund Rodungen:

Grundstück	Fläche	Zone alt	Zone neu
ST10301	391 m^2	NZ	E2
ST10298	19 m^2	NZ	R
ST10299	54 m^2	NZ	R
ST10299	161 m^2	NZ	G
Total	**625 m^2**		

Zonenplanänderung aufgrund Aufforstung:

Grundstück	Fläche	Zone alt	Zone neu
ST10301	625 m^2	E2	Wald

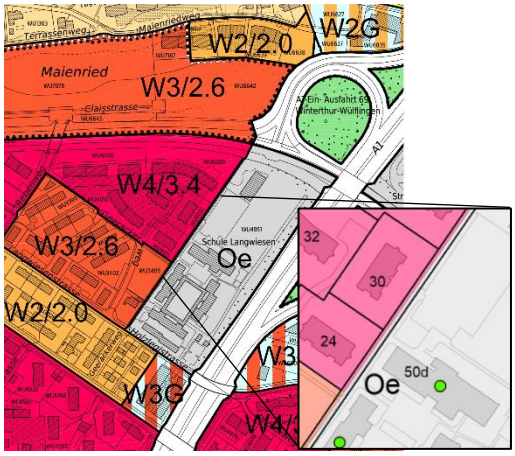
Im Anschluss an die Fertigstellung der Überbauung Siedlung Vogelsang wurde die untere Vogelsangstrasse im Abschnitt Storchenbrücke bis Auwiesenstrasse sowie die Lichtsignalanlage im Knoten Storchenbrücke / Untere Vogelsangstrasse saniert. Für die Realisierung des Projektes wurden total 625 m^2 Wald auf den Parzellen Nrn. ST10301, ST10299 und ST10298 gerodet. Die flächengleiche Ersatzaufforstung konnte auf der Parzelle Nr. ST10301 erfolgen.

Rodung und Aufforstung ziehen geringfügige Anpassungen des Zonenplans nach sich. Ein Teil der gerodeten Flächen auf der Parzellen Nrn. ST10298 und ST10299 wird neu der Reservezone R zugewiesen, in der auch die angrenzende Untere Vogelsangstrasse liegt. Die Fläche im Bereich der Kreuzung Untere Vogelsangstrasse / Auwiesenstrasse wird entsprechend ihrer benachbarten Parzelle mehrheitlich der Gewerbezone G zugewiesen. Die bestehende Gewerbezone G ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen. Entsprechend wird auch die geringfügige Erweiterung der ES III zugeteilt. Ein kleiner Teil der Fläche wird der Reservezone R zugeteilt.

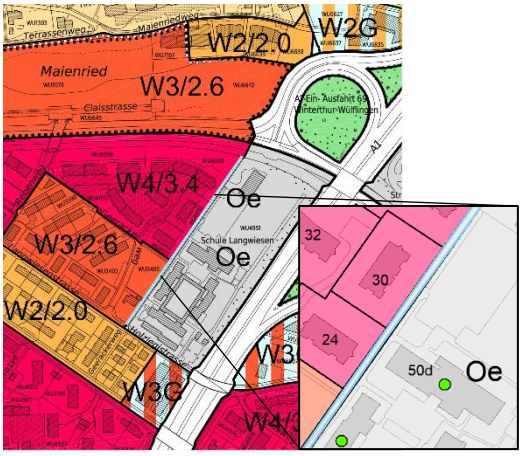
Die Rodungsfläche auf der Parzelle Nr. ST10301, die an die Tugbrunnenstrasse angrenzt, wird der angrenzenden E2 zugewiesen. Die Aufforstungsfläche auf der gleichen Parzelle wird neu als Wald ausgeschieden und nicht mehr als Erholungszone E2.

In Zusammenhang mit den Zonenanpassungen wird auch die heutige Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. ST8445 gemäss veränderter Waldgrenze angepasst. Der Abstand zwischen Waldgrenze und Waldabstandslinie beträgt 30 m (§ 66 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes PBG).

3.2 Bereinigung Erschliessungsparzelle Schulhaus Langwiesen



Zonenplan Erschliessungsparzelle Schulhaus Langwiesen, bisher



Zonenplan Erschliessungsparzelle Schulhaus Langwiesen, neu

Grundstück	Fläche	Zone alt	Zone neu
WU7456	426 m^2	W3/2.6 und W4/3.4 (ES III)	Oe (ES III)

Aufgrund der Zusammenlegung der Parzellen WU4946 (alt) und WU4951 (alt) zur Parzelle WU7456 (neu) im Bereich des Schulhauses Langwiesen wird die Abgrenzung der Erschliessungsparzelle angepasst, so dass die Zonengrenze mit der Parzellengrenze übereinstimmt.

3.3 Korrekturen BZO

Der öffentliche Gestaltungsplan Rotenbrunnen mitsamt Sonderbauvorschriften wurde bereits 1994 genehmigt. In der BZO wurde das Gebiet um die Rotenbrunnenstrasse bis anhin noch nicht in der Aufzählung der Ergänzungspläne für Gebiete mit Sonderbauvorschriften (Art. 2 Abs. 2) und in der Liste der Gebiete mit Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (Art. 41 Abs. 1) aufgeführt. Die BZO wird der Vollständigkeit halber entsprechend angepasst.

Im Weiteren wird eine redaktionelle Korrektur im Art. 72 vorgenommen («Stadtparlament» anstatt «Grosser Gemeinderat»).

Untergeordnete Korrekturen BZO

Art. 2 Zonenplan, Ergänzungspläne

Abs. 1: Der verbindliche Zonenplan wird durch den allgemeinen Zonenplan im Massstab 1:5000 dargestellt.

Abs. 2: Daneben bestehen folgende Ergänzungspläne:

[…]

g.: Ergänzungspläne für Gebiete mit Sonderbauvorschriften

1. Begonien-Erikaweg
2. Eichliacker
3. Eigenheimquartier
4. Eisweiherquartier
5. Frümsel- / Stollen- / Brisiweg
6. Möttelistrasse
7. Schooren
8. Siedlung Pfaffenwiesenstrasse
9. Siedlung Weiherhöhe
10. Stadtrainquartier
11. Unterer Deutweg 60–82
12. Wartstrasse
13. Rotenbrunnen

Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen

Art. 41 Geltungsbereich

Abs. 1: Die Vorschriften dieses Abschnittes gelten für die nachstehenden Siedlungen, die unter dem bisherigen Recht nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut worden sind und im Zonenplan als «Gebiete mit Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen» bezeichnet sind:

a. Begonien–Erikaweg **
b. Eichliacker **
c. Eigenheimquartier **
d. Eisweiherquartier **
e. Frümsel- / Stollen- / Brisiweg **
f. Möttelistrasse **
g. Unterer Deutweg 60–82 **
h. * …
i. Siedlung Pfaffenwiesenstrasse **
j. Siedlung Weiherhöhe **
k. Stadtrainquartier **
l. Wartstrasse **

m. Weberstrasse
n. Rotenbrunnen**
(** mit Ergänzungsplan)

Art. 72 Hochhäuser
Abs. 1: Wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, sind Hochhäuser unzulässig, es sei denn, sie seien Bestandteil von Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen mit Zustimmung des ~~Grossen Gemeinderates~~ Stadtparlaments.

4 Mehrwertausgleich

Planungsvorteile entstehen gemäss § 2 des kantonalen Gesetzes über den Mehrwertausgleich (MAG) durch Einzonungen oder durch Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten. Unter bestimmten Voraussetzungen wird auch bei Umzonungen einer Nichtbauzone in einer Freihalte- oder Erholungszone eine kantonale Abgabe erhoben (gem. Kreisschreiben der Baudirektion vom 21. Dezember 2020).

Gemäss § 19 MAG regeln die Gemeinden zudem den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO). So regelt Art. 1a 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 (vgl. Kapitel 1.2, 1.3 und 1.4). Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Winterthur. Durch die Umzonungen werden die Grundstücke in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. Es entstehen keine Mehrwerte, sondern Wertverluste der Grundstücke.

Geprüft wurde die Notwendigkeit einer kantonalen Mehrwertabgabe für die geringfügigen Erweiterung der Gewerbezone G (vgl. Kapitel 3.1). Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen. Der kantonale Mehrwert beträgt CHF 13'244. Er liegt somit unter dem Schwellenwert von CHF 30'000, weshalb keine Abgabe notwendig ist.

5 Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren

5.1 Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde 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. Nachfolgend werden die Einwendungen thematisch zusammengefasst und der Umgang damit dargelegt.

5.1.1 Erweiterung Erholungszone Kemptweiher

Die beiden eingegangenen Einwendungen gleichen sich inhaltlich, weshalb sie untenstehend zusammengefasst werden.

Antrag:

Es wird beantragt, auf die Erweiterung der Erholungszone E2 am Kemptweiher nach Norden zu verzichten.

Begründung:

Aktuell wird die Fläche privat gewerblich genutzt. Dies umfasst auch die entlang der Zürcherstrasse nie legalisierten Parkplätze. Auch der Gewässerraum des Weihers und der Kempt werden von der Anlage in Anspruch genommen. Die geplante Erweiterung der E2 soll offensichtlich die heutige, nicht zonenkonforme Nutzung des Areals, legalisieren.

Die Fläche liegt ausserdem in einem kantonalen Landschaftsschutzobjekt (Kulturerbelandschaft Dättnauer-/Weier-/Rumstal) und unmittelbar angrenzend an das kommunale Naturschutzobjekt (Nassstandort Kemptweiher). Die Umzonung ist nicht bewilligungsfähig, umso mehr als dass für die erwähnte Umgestaltung des Kemptweihers und der Kempt noch kein bewilligtes Projekt vorliegt und die Gewässerräume nicht rechtskräftig festgelegt sind.

Umgang mit Antrag:

Der Antrag wird berücksichtigt. Auf die Erweiterung der Erholungszone E2 nördlich des Kemptweihers wird verzichtet. Die bestehende Erholungszone E2 um den Kemptweiher wird der Freihaltezone F zugewiesen.

5.1.2 Umzonung Schulhaus Aussenwachten

Anträge und Begründung:

Alle Einwendungen beantragen sinngemäss, dass auf die Umzonung der Parzellen SE9629 und SE9630 verzichtet werden soll. Die Anträge und Begründungen dazu überschneiden sich inhaltlich und werden daher nachfolgend thematisch zusammengefasst.

Anträge und Vorbehalte aus der öffentlichen Auflage	Umgang mit Anträgen und Vorbehalten
Die Umzonung von W2/1.6 in Oe verletzt das Prinzip der Rechtssicherheit, da niemand erwarten könne, dass in einer Wohnzone ein so massiver Bau errichtet wird. Die letzte Nutzungsplanrevision stammt aus 2019, und es liegen keine gewichtigen Gründe vor, die eine Änderung der Planung rechtfertigen würden.	Die heutige Zonierung wurde bereits 2001 genehmigt. Mit der Teilrevision 2019 wurden keine Änderungen im Bereich des geplanten Schulhauses vorgenommen. Da sich in der Zwischenzeit die Verhältnisse erheblich geändert haben, widerspricht die Umzonung nicht dem Gebot der Planbeständigkeit. Eine Schulanlage liegt grundsätzlich in der Zone für öffentliche Bauten, da diese den Anforderungen an eine solche Baute besser gerecht wird als eine andere Bauzone. Im Weiteren schützt die W2/1.6 nicht generell vor einer höheren und/oder dichteren Bebauung: Möglich wäre hier eine Arealüberbauung gemäss Artikel 63 BZO.
Die Entscheidung über den Bau des neuen Schulhauses sowie die Umzonung in eine Oe-Zone soll ausgesetzt werden, bis die betroffene Bevölkerung umfassend einbezogen wurde. Die Bevölkerung wurde nicht in die Planung des Projekts einbezogen, was dem Grundsatz der Partizipation und dem Öffentlichkeitsprinzip widerspricht.	Im laufenden Planungsverfahren konnte sich die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auflage äussern. Sowohl nach der Festsetzung der Umzonung als auch im Zusammenhang mit dem baurechtlichen Entscheid zum Bauprojekt besteht ausserdem die Rekursmöglichkeit.
Ein Schulhausneubau in der geplanten Größe ist unnötig, da in den nächsten zehn Jahren nur eine zusätzliche Schulklasse erwartet wird. Die demografische Entwicklung der Stadt Winterthur zeigt, dass die Anzahl der Schüler in den Gebieten Gotzenwil, Eidberg und Iberg in den nächsten 20 Jahren zu gering ist, um das Schulhaus auszulasten. In Iberg und den benachbarten Gebieten ist von einem unterdurchschnittlichen Wachstum auszugehen, weil keine freien Bauparzellen vorhanden sind, welche ein grösseres Wachstum begründen könnten.	Der Schulraumbedarf in der Prognoseeinheit und im Einzugsgebiet der Aussenwachten (Iberg, Eidberg, Gotzenwil, Taa, Sennhof, Oberseen) hat in der Folge der baulichen Entwicklung stark zugenommen. Bis im Schuljahr 2039/40 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet. Die Pavillons in der Weierweid sind am Ende ihrer Nutzungsdauer, das Objekt Gotzenwil ist eine provisorische Übergangslösung welche nicht den heutigen pädagogischen Bedürfnissen entspricht. Zudem weisen alle Schulgebäude in den Aussenwachten ein Defizit auf gemäss den heutigen Schulraumstandards. Neben zusätzlichen Klassenräumen fehlen der Schule auch eine Turnhalle, ein Mehrzweckraum, Gruppenräume und Räume für die schulergänzende Betreuung. Mit der Umsetzung des Projekts ‘Schulhaus Aussenwachten’ wird die Klassenkapazität in der Prognoseeinheit um 4 Klassen erhöht. Dies ist sowohl für die Primar- als auch die Sekundarstufe entscheidend, da es auf der Schulanlage Oberseen kein Erweiterungspotential gibt.
Der Standort ist neu zu evaluieren, im Besonderen mit Einbezug des Gebiets Weierhöhe/Gotzenwil/Ziegelhütte. Das Schulhaus soll nicht am Rande des Einzugsgebiets und in direkter Nachbarschaft zu Wohnhäusern gebaut werden. Die Standortsuche wurde auf Baulandreserven der Stadt Winterthur beschränkt. Eine weitere Alternative würde der Standort im Gebiet Felsenhof/Schule Oberseen bieten.	Eine Standortevaluation hat ergeben, dass das Gebiet in Iberg die einzige unüberbaute Baulandreserve im Eigentum der Stadt ist, die für den Bau eines Schulgebäudes mit Aussenanlagen in Frage kommt. Andere Baulandreserven stehen nicht zur Verfügung, da bereits Überbauungen geplant sind, die Verfügbarkeit nicht gegeben ist oder die Grösse des Gebiets nicht ausreichend ist für das geplante Schulgebäude. Das

	Gebiet Ziegelhütte kommt als Alternative nicht in Frage, da es in der kantonalen Freihaltezone liegt: Für den Bau eines Schulhauses wäre die Einzonung in eine Bauzone notwendig. Eine solche Einzonung wäre nur genehmigungsfähig, wenn nachweislich keine Alternative innerhalb der Bauzone besteht, was vorliegend nicht der Fall ist.
Es irritiert, dass der Stadtrat in seiner Kommunikation nur vom «erhöhten Raumbedarf des Schulhauses Aussenwachten in Iberg» spricht. Er erweckt damit nämlich den Eindruck, dass das neue Schulhaus lediglich von Kindern aus Iberg benutzt werden soll.	Der Text wird zum besseren Verständnis entsprechend angepasst.
Die unmittelbare Nähe zu einer Hochspannungsleitung wirft gesundheitliche Bedenken hinsichtlich der elektromagnetischen Strahlung auf. Es ist unklar, ob die Grenzwerte eingehalten werden können, insbesondere für den geplanten Kinderspielplatz. Das Gutachten von 2020 ist methodisch unzureichend. Ausserdem will Swissgrid die Hochspannungsleitungen schweizweit von 220 kV auf 380 kV aufrüsten, was die Strahlungsbelastung am geplanten Standort erhöhen könnte. Gefordert wird eine Wiederholung der Messungen bzw. Durchführung einer Langzeitmessung in den Wintermonaten, einschliesslich Prüfung der Grenzwerte und Festsetzung der Mindestabstände hinsichtlich zukünftiger Szenarien.	Die Stadt Winterthur hat sich als Energiestadt verpflichtet, den von EnergieSchweiz ausgearbeiteten Gebäudestandard 2019 zu erfüllen. Dieser Standard ist als behördenverbindliches Instrument für die kommunalen Bauten beschlossen. Damit verbunden sind die vorgegebenen Grenzwerte für die elektromagnetische Strahlung noch strenger als die gesetzlichen Vorgaben. Das heisst, es gilt ein Maximalwert von 0.4 Mikrotesla für Orte, welche sich in der sogenannten Nutzungszone A befinden. Dazu zählen Orte, an denen sich vorwiegend Nutzer:innen, die als besonders empfindlich eingestuft werden über längere Zeit aufhalten. Um die Berücksichtigung dieser Anforderungen zu gewährleisten, gibt die Stadt die entsprechenden Gutachten in Auftrag.
Es besteht der Verdacht, dass die Grenzwerte für Schwermetalle im Boden überschritten werden. Die Auswirkungen auf Schulkinder und Lehrpersonen sind noch nicht abschließend geklärt. Auch weitere Belastungen (z. Bsp. durch Phosphor oder Stickstoff) können nicht ausgeschlossen werden. Der Boden müsste saniert werden.	Entlang der gesamten Weierstrasse besteht pauschal der Verdacht einer Schwermetallbelastung über dem Richtwert. Sollte im Rahmen des Bauvorhabens eine tatsächliche Belastung nachgewiesen werden, müsste das Aushubmaterial entsprechend den gesetzlichen Vorgaben entsorgt werden. Negative Auswirkungen auf Schulkinder und Lehrpersonen sind nicht zu erwarten. Weitere Bodenbelastungen oder ein Sanierungsbedarf bestehen nicht. Die Fläche ist nicht im Kataster der belasteten Flächen (KbS) aufgeführt.
Des Weiteren befindet sich ein Teil des Grundstücks im geologisch-geomorphologischen Inventar des Kantons Zürich, was zusätzliche Bedenken aufwirft. Das Bauvorhaben könnte in Konflikt mit den Anforderungen zum Schutz dieses Gebietes stehen.	Eine Bebauung im geomorphologischen Schutzgebiet ist möglich. Das effektive Bauvorhaben wird mit der kantonalen Fachstelle für Landschaft abgeglichen. Es ergibt sich kein Handlungsbedarf im Zusammenhang mit der Umzonung.
Die umliegenden Einfamilienhäuser werden durch den Bau weit überragt, was das dörfliche, kleinteilige Ortsbild negativ beeinflusst. Das Bauvorhaben ist in der geplanten Grösse und Höhe unzulässig und soll auf eine massvolle Grösse reduziert werden, die sich an die Bauvorschriften der bestehenden W2-Zone hält.	Am Dorfeingang, in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern von Iberg, hat der Bau ortsbaulich eine wichtige Bedeutung. Im Rahmen des Projektwettbewerbs kamen die Jury-Mitglieder einstimmig zum Schluss, dass das vorliegende Projekt die Anforderungen an eine zeitgemässe und zukunftsfähige Nutzung

	am besten erfüllt. Ein redimensioniertes Bauvorhaben könnte den künftigen Schulraumbedarf nicht abdecken.
Befürchtet wird eine erhöhte Belastung durch motorisierten Mehrverkehr / CO2, (Flut-)Licht, Abfall und Lärm, insbesondere durch Vereine am Wochenende und abends. Dies seien unzumutbare Immissionen für die benachbarte Wohnzone.	Eine wesentliche Zunahme des motorisierten Individualverkehrs wird nicht erwartet. Die geplante Einfachturnhalle lässt nur eine beschränkte Anzahl Sportarten zu. Wettkämpfe sollen nicht in Iberg stattfinden. Bei einer allfälligen zusätzlichen Licht- und/oder Lärmexposition wird auf die Ortsverträglichkeit geachtet.
Die Zufahrt soll über die Weierweid und Weierstrasse erfolgen statt über die Ibergstrasse. Ausserdem ist der Schulstandort nicht ausreichend an den öffentlichen Verkehr angebunden.	Aufgrund der Lage des Schulhauses in unmittelbarer Nähe zur Ibergstrasse, ist eine Erschliessung über die Weierweid oder die Weierstrasse nicht sinnvoll. Ein Grossteil der Schüler:innen wird mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fahrrad oder zu Fuss zur Schule kommen. Es besteht bereits heute eine Busverbindung im Halbstundentakt, welche künftig auf einen Viertelstundentakt erhöht werden soll. Bei Bedarf wird die Einführung eines Schulbusses geprüft.
Der Bau eines Dorfplatzes ist unnötig. Zudem gibt es bereits ausreichend Freizeiteinrichtungen (FZA Chiesgrueb), die selten genutzt werden.	Die Quartieranlage FZA Chiesgrueb ist bezüglich Vermietungen gut ausgelastet. Schulanlagen stehen als öffentliche Räume ganzjährig in der unterrichtsfreien Zeit der Bevölkerung zur Verfügung (Verordnung über die Benützung von Schul- und Sportanlagen der Stadt Winterthur durch Dritte). Ein Dorfplatz kann eine wichtige gesellschaftliche Funktion übernehmen. Bei der Projektierung werden die verschiedenen Bedürfnisse und die Nähe des Dorfplatzes zu den bestehenden Wohnnutzungen berücksichtigt.
Das geplante Schulhausprojekt wurde mit Kosten von CHF 30–37,5 Mio. veranschlagt, was deutlich höher ist als der Durchschnitt von CHF 1,5 Mio. pro Schulzimmer in anderen Städten wie Zürich. Die Kosten pro Klassenzimmer liegen bei CHF 2,5–3 Mio., was im Vergleich zu ähnlichen Projekten in anderen Gemeinden, die unter 20 Mio. CHF für Schulhäuser dieser Größe ausgeben, viel zu hoch erscheint.	Im Jahr 2021 wurde eine ausführlicher Kostenvergleich zwischen dem geplanten Schulhaus Aussenwachten und anderen Schulhausneubauten und -erweiterungen, die zwischen 2011 und 2018 ausgeführt wurden, erstellt. Insgesamt liegt der Aufwand für das geplante Schulhaus im Durchschnitt der Kosten für einen Schulhausneubau oder eine -erweiterung.

Umgang mit Anträgen:

Die Anträge werden nicht berücksichtigt. Die Umzonung wird beibehalten.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 21. Oktober 2024 Stellung zur Teilrevision der Nutzungsplanung genommen. Die Anträge aus dem Vorprüfungsbericht werden im Folgenden behandelt.

5.2.1 Umzonung im Bereich Stadtgarten

Antrag Kanton:

Die beiden betroffenen Parzellen an der Stadthausstrasse 8, 8a und 8b befinden sich im Perimeter des ISOS und im Perimeter des kantonalen Ortsbildinventars. Die vorgesehene Umzonung an der Stadthausstrasse ist daher auch aus Sicht Ortsbildschutz zu beurteilen. Eine dreigeschossige Wohn-Gewerbe-Zone kann dem ISOS-Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) nicht genügend Rechnung tragen. Dies lässt sich nur durch einen Denkmalschutz sicherstellen. Das kantonale Ortsbildinventar wird durch eine Wohn-Gewerbe-Zone ebenfalls nicht wie im kantonalen Richtplan eingefordert, genügend umgesetzt. Abweichungen zu den Ortsbildinventaren sind möglich. Der Erläuterungsbericht ist wie folgt zu ergänzen:

- Der gesetzliche Auftrag zum ISOS und zum kantonalen Ortsbildinventar ist aufzuführen.
- Die Schutzinteressen der Ortsbildinventare sind aufzuzeigen.
- Die Widersprüche zwischen der Nutzungsplanung und den Schutzinteressen sind darzulegen.
- Die Gewichtung und die Abweichung zu den Schutzinteressen sind zu begründen.

Umgang mit Antrag:

Der Erläuterungsbericht (Kapitel 1.1) wird entsprechend der Rückmeldung aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht angepasst.

5.2.2 Lärmempfindlichkeitsstufen in Mischzonen

Antrag Kanton:

Für die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist kein Mindestgewerbeanteil in Art. 57 der BZO festgelegt worden. Gemäss kantonaler Praxis ist die ES III nur dann nutzungskonform, wenn mässig störende Betriebe vorhanden oder geplant sind und ein Mindestgewerbeanteil von 20% festgelegt wird. Die WG-Zonen sind im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu prüfen und es ist ein Mindestgewerbeanteil in der BZO festzulegen.

Umgang mit Antrag:

Der Antrag wird zur Prüfung im Zusammenhang mit der anstehende Gesamtrevision der BZO aufgenommen. Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung 2024 ergeben sich daraus keine Anpassungen.

5.2.3 Aufhebung Gestaltungsplan «Parkplatz Bleuelwies»

Antrag Kanton:

Die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Parkplatz Bleuelwies» wird aus Gründen der Schonung der Landschaft begrüsst. Die Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert jedoch einen separaten Beschluss und das Amt für Raumentwicklung wird auch eine separate Genehmigung erstellen.

Für die Genehmigung der Aufhebung des Gestaltungsplans ist ein separates Dossier zu erstellen, da es sich um ein separates Verfahren handelt.

Umgang mit Antrag:

Die Aufhebung des Gestaltungsplans «Parkplatz Bleuelwies» erfolgt mit einem separaten Dossier. Die Planungsunterlagen werden entsprechend angepasst.

5.2.4 Störfallvorsorge

Antrag Kanton:

Die Bestimmungen zum Mehrlängenzuschlag in der Bau- und Zonenordnung werden für alle Grundnutzungszonen aufgehoben. Die Änderung der BZO zu Gunsten der Siedlungsentwicklung nach innen wird begrüsst. Die geplanten Umzonungen liegen jedoch teilweise im Konsultationsbereich verschiedener Anlagen (Eisenbahn, Autobahn Durchgangsstrassen), die der Störfallverordnung unterstellt sind. Die Störfallvorsorge wurde nicht behandelt. Es ist unklar, ob und wo die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags zu einem erhöhtem Personenaufkommen in Konsultationsbereichen führen kann. Dies ist zu klären und die Ergebnisse im Erläuterungsbericht zu dokumentieren. Bei einer Erhöhung ist das Koordinationsverfahren zur Berücksichtigung der Störfallvorsorge gemäss Planungshilfe durchzuführen.

Umgang mit Antrag:

Die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags führt nicht automatisch zu einem erhöhtem Personenaufkommen in Konsultationsbereichen. Der Vollständigkeit halber wird der Erläuterungsbericht diesbezüglich ergänzt.

5.2.5 Erweiterung Erholungszone Kemptweiher

Anträge Kanton:

Der Erweiterung in die Erholungszone kann nicht zugestimmt werden. Vielmehr ist der Umgang mit dem Gebiet nochmals grundsätzlich zu klären und auch die bestehende Erholungszone zurückzunehmen. Folgende Auflagen sind zu beachten:

- Die Parzelle TO4966 ist in der Zone Lk zu belassen. Die Nutzungsplanung ist mit dem Revitalisierungsprojekt zu koordinieren, insbesondere im Sinne der späteren Besucherlenkung.
- Die Parzelle TO2479 ist aus der Zone E2 zu entlassen und der Zone Lk, einer Freihaltezone zuzuweisen. Die Nutzungsplanung ist mit dem Revitalisierungsprojekt zu koordinieren.

Zusammengefasst basiert die Beurteilung auf den folgenden Vorbehalten:

- Aus dem Erläuterungsbericht ist nicht klar, welchen Stellenwert die Erweiterung der Erholungszone hat und welche Auswirkungen für Raum und Umwelt sich daraus ergeben. Die Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets und im Bereich eines Landschaftsschutzobjekts erfordert eine intensivere Auseinandersetzung mit den betroffenen Interessen. Es ist auch nicht klar nachvollziehbar, wie die bereits bestehende gastronomische Nutzung entstanden ist.
- Welche verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten sind, geht aus den Ausführungen nicht hervor. Das Gebiet ist aktuell nur für den MIV über die Zürcherstrasse erschlossen. Es besteht keine ÖV-Anbindung. Für intensive Freizeitnutzungen wäre eine solche jedoch zwingend erforderlich. Der Erweiterung der Erholungszone Kemptweiher mit dem Zweck einer intensiven Erholungs-/Freizeitnutzung ohne ausreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann in der vorliegenden Form ohne vertiefte Kenntnisse des Vorhabens nicht zugestimmt werden.
- Die Erweiterung der Erholungszone ist auf privatem Grund vorgesehen. In diesem Fall kann ein kantonaler Mehrwertausgleich anfallen.
- Die Erweiterung der Erholungszone E2 Kemptweiher liegt im national bedeutsamen Wildtierkorridor ZH 20. Die Erweiterung der Erholungszone darf nicht zu zusätzlichem Publikumsverkehr, insbesondere zur Nachtzeit und ausserhalb der Erholungszone führen.
- Auf beiden vom Revitalisierungsprojekt der SBB betroffenen Parzellen sind bereits heute, insbesondere aber später nach der geplanten Revitalisierung durch die SBB (s. unten), schutzwürdige Lebensräume nach Art. 18 Abs. 1 NHG zu finden oder zu erwarten, so zum Beispiel in Form des Uferbereichs der Kempt sowie des heutigen und der künftigen Weiher, welche besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften von (gefährdeten) Amphibien aufweisen, deren Wandermöglichkeiten durch das Revitalisierungsprojekt auch gefördert wird. Eine Erholungsnutzung in Form einer Zone E2 ist nicht mit dem Schutzanspruch dieser wertvollen Lebensräume zu vereinbaren.
- Die rechtskräftigen Bauvorschriften lassen in der Erholungszone E2 teilweise Infrastrukturbauten und -anlagen zu. Dieser Zonenzweck ist nicht vereinbar mit den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerraum.

Folgende Auflagen werden ebenfalls genannt. Diese entfalten ihre Wirkung jedoch nur, falls an der Zonenplanänderung festgehalten wird:

- Der Umgang mit betroffenen Schutzgebieten, insbesondere den kommunalen Schutzobjekten, ist im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Nutzungsplanung zu definieren. Es ist zudem zu überprüfen, ob Schutzgebiete, insbesondere kommunale Objekte, von den Änderungen der Nutzungsplanung betroffen sind.
- Der massgebende künftige Gewässerraum der Kempt muss ausserhalb der Erholungszone liegen. Die Abgrenzung einer allfälligen Erholungszone gegenüber dem künftigen Gewässerraum ist im Planungsbericht eindeutig darzustellen (Vermassung).

- Bei Grundstück Kat.-Nr. TO2479 ist zu prüfen und im Planungsbericht darzulegen, ob die im massgebenden künftigen Gewässerraum der Kempt und des Kemptweihers liegenden Teile der bestehenden Erholungszone E2 einer Schutzzone (z. B. Freihaltezone) zuzuweisen sind.

Umgang mit Anträgen:

Die Anträge werden berücksichtigt. Auf die Erweiterung der Erholungszone E2 nördlich des Kemptweihers wird verzichtet. Die bestehende Erholungszone E2 um den Kemptweiher wird der Freihaltezone F zugewiesen.

5.2.6 Naturgefahren

Anträge Kanton:

Mehrere Umzonungen liegen gemäss Gefahrenkarte in durch Naturgefahren bedrohten Bereichen:

- Es ist eine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der BZO aufzunehmen: Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern.
- Es ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen: Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

Umgang mit Anträgen:

Die Anträge zur Verankerung der Naturgefahrenkarte und des Objektschutzes in der BZO werden zur Prüfung im Zusammenhang mit der anstehende Gesamtrevision der BZO aufgenommen. Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung 2024 ergeben sich daraus keine Anpassungen.

5.2.7 Einzonungen nichtzonierte Flächen

Antrag Kanton:

Zu den Um- und Einzonungen bei den Grundstücken ST10152 und ST9463 ist im Zonenplan-Auszug zu präzisieren, dass es sich bisher um nicht zonierte Flächen NZ handelt.

Die bisher nicht-zonierte Fläche zwischen Wald und Gewerbezone im Bereich Untere Vogelsangstrasse soll in die Gewerbezone eingezont werden. Dem kann zugestimmt werden. Hierfür kann jedoch eine kantonale Mehrwertabgabe fällig werden.

Umgang mit Antrag:

Die Bezeichnung der Parzelle ST10152 (alt) lautet neu ST10301. Die Bezeichnung der Parzellen ST9463 (alt) lautet neu ST10299 und ST10298. Die Zonenbezeichnung der Änderungen wird angepasst.

Bei der Einzonung in die Gewerbezone im Bereich der Unteren Vogelsangstrasse handelt es sich um eine Fläche von 161 m^2. Die allfällige Abgabe eines kantonalen Mehrwerts wird geprüft (vgl. Kapitel 4).

5.3 Festsetzung durch das Stadtparlament

Die Änderungen der Nutzungsplanung, Teilrevision 2024, wurden am xx.xx.xxxx vom Stadtparlament Winterthur festgesetzt.

Stadt Winterthur

Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau
Raumentwicklung

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
www.stadt.winterthur.ch/staedtebau

Kontakt

Gianna Hartung
Telefon direkt: 052 267 25 68
gianna.hartung@win.ch

Winterthur, 13. Juni 2025