

An das Stadtparlament

W i n t e r t h u r

Zonenplan und kommunaler Richtplan: Umzonung und Richtplanänderung Areal Schweikhof (Kat.-Nr. WU6971): Festsetzung

Antrag:

1. Die Umzonung des Areals Schweikhof Kat.-Nr. WU6971 von der kantonalen Landwirtschaftszone in eine Erholungszone E2 wird gemäss Beilage 1 festgesetzt.
2. Die Richtplanänderung (Erholungsgebiet) gemäss Planungsbericht (Beilage 2) wird im laufenden Festsetzungsverfahren zur Gesamtrevision des kommunalen Richtplans (Parl.-Nr. 2024.74) aufgenommen und mit dieser festgesetzt.
3. Die Parlamentarische Initiative vom 6. März 2023 (Parl.-Nr. 2023.12) wird als erledigt abgeschrieben.
4. Der Stadtrat wird eingeladen, für die Umzonung die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen sowie diese zu publizieren und während der Rekursfrist öffentlich aufzulegen. Die Umzonung tritt nach Ablauf der unbenutzten Rekursfrist respektive der rechtskräftigen Erledigung aller Rekurse am Tag nach der erneuten Publikation in Kraft.

Weisung:

1. Ausgangslage

Das von Umzonung betroffene Areal Schweikhof, Grundstück Kat.-Nr. WU6971, steht im Eigentum der Stadt Winterthur und wird – obwohl in der Landwirtschaftszone gelegen – seit Jahrzehnten faktisch als Erholungsgebiet genutzt, einerseits durch die Pistolensektion und die Sportschützen (Kleinkaliber) des Schützenvereins Wülflingen und andererseits durch den Verein Ponyhof Germann mit seinem Reitbetrieb. Das Grundstück wird den Betreibenden der Sportanlagen verpachtet.

2. Parlamentarische Initiative / Motion

Am 6. März 2023 hat das Stadtparlament die Parlamentarische Initiative betreffend Änderung der Richt- und Nutzungsplanung (Parzelle WU6971): 1. Festsetzung Erholungsgebiet Schweikhof, Reit- und Schiesssport im kommunalen Richtplan / 2. Festsetzung Erholungszone E2 im Zonenplan mit 31 Stimmen vorläufig unterstützt und an die Sachkommission Stadtbau (SBK) überwiesen (Parl.-Nr. 2023.12).

Die Parlamentarische Initiative wurde im Stadtparlament nicht mehr behandelt, weil am 22. Januar 2024 das Stadtparlament eine Motion betreffend Festsetzung Erholungsgebiet Schweikhof, Reit- und Schiesssport (Parl.-Nr. 2024.1) an den Stadtrat überwiesen hat. Am 15. Mai 2024 hat der Stadtrat dem Stadtparlament beantragt, die Motion nicht erheblich zu erklären und falls das Stadtparlament die Motion erheblich erklären würde, beantragte der Stadtrat eine offenere Nutzungsfestlegung für den Standort anzustreben. Denkbar wären zum Beispiel Kleintierhaltungen oder Familiengärten. Am 16. September 2024 hat das Stadtparlament den Motionstext betreffend Festsetzung Erholungsgebiet Schweikhof, Reit- und Schiesssport wie folgt ergänzt:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Stadtparlament, für die Parzelle WU6971 umgehend die Festsetzung eines Erholungsgebiets (kommunalen Richtplan: neue Festlegung 10908 Schweikhof, Reit- und Schiesssport, Kleintierhaltung und Familiengärten) und eine Erholungszone E2 zu beantragen.

Das Stadtparlament hat die Motion mit 29 zu 20 Stimmen erheblich erklärt.

Diese Umzonung (Erholungszone E2) ist Gegenstand der vorliegenden Planungsvorlage. Die für die Umzonung ebenfalls notwendige Änderung des kommunalen Richtplans (Erholungsgebiet) wird vom Stadtparlament im laufenden Festsetzungsverfahren des kommunalen Richtplans (Gesamtrevision) vorgenommen. Darin ist dieser Änderungsantrag noch nicht enthalten, da dieser Auftrag des Stadtparlaments erst nachträglich erfolgt ist. Dieses Vorgehen wurde mit der Spezialkommission Richtplan (SRP) am 7. Januar 2025 und der SBK am 17. Februar 2025 abgesprochen.

Die Baudirektion Kanton Zürich kann die Umzonung (Erholungszone E2) erst genehmigen, wenn auch die Richtplanänderung vom Stadtparlament festgesetzt und vom Kanton genehmigt ist.

3. Beantragte Planänderungen

3.1 Anpassung Richtplankarte

Im kommunalen Richtplan (Gesamtrevision) liegt die Parzelle WU6971 im Stadtrandpark und ist der Freiraumkategorie «Biodiversität verbessern / Vorrangfunktion Natur» zugeordnet. Es soll das Erholungsgebiet E2, überlagert zur Freiraumkategorie «Biodiversität verbessern / Vorrangfunktion Natur», festgesetzt werden.



Richtplanänderung bisher, gemäss Festsetzungsantrag August 2024, und neu mit Änderung Schweikhof

-  Erholungsgebiet
-  Biodiversität verbessern / Vorrangfunktion Natur
-  Stadtrandpark

3.2 Anpassung Richtplanteiltext

Der Richtplanteiltext soll wie folgt ergänzt werden:

Freihalte- und Erholungsgebiete (Ergänzung rot)

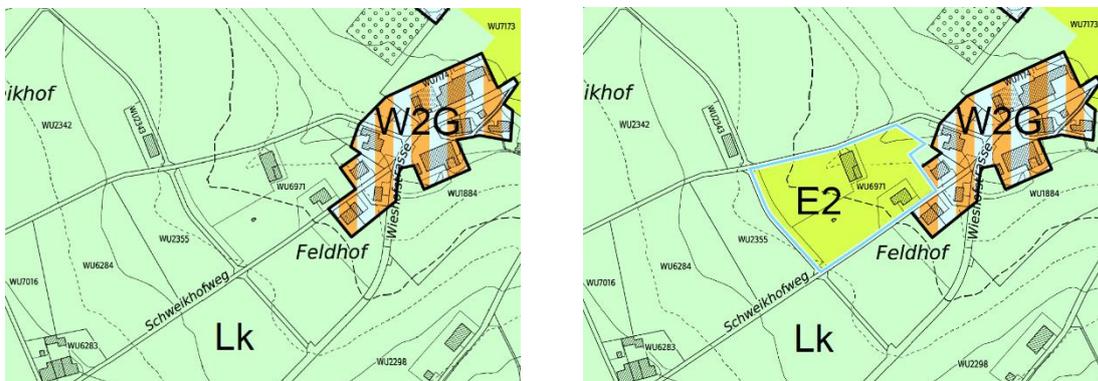
(...)

Für die folgenden E2 gilt eine spezifische Nutzungsfestlegung:

- Sporrer (im Bereich des Gestaltungsplans): Pferdesportanlage mit Reithalle
- Schweikhof, Reit- und Schiesssport, Kleintierhaltung und Familiengärten

3.3 Änderungen Zonenplan

Die Parzelle soll von einer kantonalen Landwirtschaftszone (Lk) in eine Erholungszone E2 umgezont werden.



Zonenplan bisher und neu

4. Ziele der Planänderungen

Mit der Ausscheidung einer Erholungszone E2 wird die planungsrechtliche Grundlage für den Weiterbestand des Pferdesportbetriebs geschaffen. Im Gegensatz zur bestehenden Schiessanlage ist der Pferdesportbetrieb nicht negativ standortgebunden und braucht für den Wiederaufbau der Stallungen nach dem Brand sowie für die Bewilligungsfähigkeit der bestehenden Dressuranlage eine genügende planungsrechtliche Grundlage. Gemäss § 62 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind in einer Erholungszone nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig.

Mit der Umschreibung als Erholungsgebiet für «Reit- und Schiesssport, Kleintierhaltung und Familiengärten» im kommunalen Richtplan (Gesamtrevision) wird für das Areal Schweikhof der Weiterbestand der heutigen Schiesssportanlage sowie der Pferdesportanlage mit Stallungen und Dressuranlage begründet. Und es wird die Möglichkeit geschaffen, die Parzelle auch für die Kleintierhaltung und für Familiengärten zu nutzen, falls der Reitsportbetrieb oder die Schiessanlage einmal nicht mehr weitergeführt werden sollte. Entsprechend sind nach Art. 62 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur lediglich die für die Gewährleistung der richtplan-konformen Nutzung der Freiflächen erforderlichen Infrastrukturbauten und -anlagen zulässig.

Ein weiteres Ziel ist die ökologische Aufwertung und Bewirtschaftung des Areals Schweikhofs, als Teil des Stadtrandparks und des kantonalen Landschaftsfördergebiets Nr. 18, Rumstal-Chomberg-Leisental-Kyburg.

5. Planungsrechtliche Grundlagen

5.1 Kantonaler Richtplan

Das betroffene Grundstück liegt im Landwirtschaftsgebiet gemäss kantonalem Richtplan und wird von der Festlegung Landschaftsförderungsgebiet Nr. 18, Rumstal-Chomberg-Leisental-Kyburg überlagert.¹

Landschaftsförderungsgebiete umfassen ausgeprägte multifunktionale Landschaften, die sich insbesondere durch ihre Eigenart, Natürlichkeit und ihren Erholungswert auszeichnen. Sie weisen eine hohe Dichte an jeweils typischen Landschaftselementen sowie eine gewisse Ursprünglichkeit auf. Landschaftsförderungsgebiete sollen insgesamt in ihrem jeweiligen speziellen Charakter erhalten und weiterentwickelt werden.² Bei den Landschaftsförderungsgebieten, den Landschaftsschutzgebieten, den Freihaltegebieten und teilweise auch bei den Festlegungen des Naturschutzes handelt es sich um überlagernde Anordnungen. Bei der Umsetzung dieser Festlegungen sind die Interessen der Landwirtschaft sachgerecht zu berücksichtigen.³ Zu Gunsten des Landschaftsbilds sollen in diesem Gebiet Zerschneidungen vermieden und unverbaute Räume erhalten werden.⁴

Das Landwirtschaftsgebiet kann für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen durch Festlegungen in überkommunalen Richtplänen oder durch die Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung «durchstossen» werden.⁵ Hierfür sind folgende Kriterien zu erfüllen:

Der Kanton gewährleistet, dass im Rahmen der Genehmigung von Planungsmassnahmen zur Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes hohe Anforderungen an die Interessenabwägung gestellt werden. Es ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können. Werden Fruchtfolgefleichen (hochwertige Ackerflächen) beansprucht, so sind diese zu kompensieren.⁶

Der *regionale* Richtplan von Winterthur und Umgebung macht keine speziellen Vorgaben zu dem Gebiet. Das betroffene Grundstück weist keine Fruchtfolgefleichen auf.

5.2 Öffentliches Interesse

Ursprünglich kam der Stadtrat zum Schluss, dass die raumplanerischen und politischen Interessen am nicht bebauten Landwirtschaftsgebiet gegenüber dem privaten Interesse an einem mit Infrastruktur genutzten Erholungsgebiet überwiegen. Er hat seine Haltung gegen die Umzonung mehrmals ausführlich dargelegt, so zum Beispiel in seiner Antwort vom 25. Januar 2023 auf die Schriftliche Anfrage betreffend Ponyhof Germann in Wülflingen (Parl.-Nr. 2022.94).

Entgegen dieser Einschätzung wurde in der kantonalen Vorprüfung zur Umzonung und Richtplanänderung das öffentliche Interesse für eine «Durchstossung» der Landwirtschaftszone mit einer Erholungszone mit dem Ziel, die bisherige Nutzung dauerhaft zu sichern, als hinreichend beurteilt (vgl. Ziffer 7). Der bestehende Pferdesportbetrieb und die bestehende Schiessanlage befinden sich angrenzend an die bestehende Bauzone und das Siedlungsgebiet und es sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen. Der Siedlungszusammenhang ist somit gegeben. Insgesamt

¹ Kantonaler Richtplan, Ziffer 3.8.2 Karteneinträge

² Kantonaler Richtplan, Ziffer 3.8.1 Ziele

³ Kantonaler Richtplan, Ziffer 3.2.2 Karteeinträge, Überlagerte Festlegungen

⁴ Kantonaler Richtplan, Ziffer 3.8.2 Karteeintrag Nr. 18, LB (Landschaftsbild): Zerschneidung vermeiden, unverbaute Räume erhalten

⁵ Kantonaler Richtplan, Ziffer 3.2.2 Karteeinträge, Durchstossung

⁶ Kantonaler Richtplan, Ziffer 3.2.3 a) Kanton, Durchstossung

zeigt sich, dass das geplante Erholungsgebiet abgesehen von der Beanspruchung von Landwirtschaftsland keine übergeordneten Interessen tangiert. Die Lage am Siedlungsrand ist für den Betrieb dieser Anlagen zweckmässig. Eine vertiefte Standortevaluation der Stadt hat ergeben, dass es auf städtischen Parzellen in Winterthur keine Standortalternativen für den Reitbetrieb gibt. Das Areal Schweikhof ist die einzige mögliche Option für die Weiterführung dieses Reitbetriebs auf Stadtgebiet Winterthur.

5.3 Kommunalen Richtplan schafft Grundlage

Gemäss § 62 Abs. 2 PBG sind in der Erholungszone nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften. Mit der Festlegung im kommunalen Richtplan (Gesamtrevision) wird nun diese Grundlage geschaffen, um eine Erholungszone auszuscheiden, in der die Bauten für eine Schiesssportanlage, für eine Pferdesportanlage mit Stallungen und Dressuranlage oder Kleinbauten für die Kleintierhaltung und Familiengärten zulässig sind. Es handelt sich um die bestehende Schiessanlage sowie den Wiederaufbau der Stallungen nach dem Brandfall sowie die Bewilligungsfähigkeit der bestehenden Dressuranlage. Zusätzlich werden im Sinne einer Langfristperspektive auch die Kleintierhaltung und Familiengärten ermöglicht.

6. Interessenabwägung

Stehen den Behörden gemäss Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie:

- a. die betroffenen Interessen ermitteln;
- b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen;
- c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.

Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

Die Interessenabwägung wurde im Kapitel 4 im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 2) ausführlich dargelegt. Sie kommt zu folgendem Schluss:

Das öffentliche Interesse für die Richtplanänderung und Umzonung des Areals Schweikhof für einen Weiterbestand der Erholungsnutzung auf dem Areal Schweikhof ist übergeordnet begründet. Es wird im Sinne des Stadtrandparks und mit Beachtung der Landschaftsschutz- und Biodiversitätsziele umgesetzt. Die Bedingungen für die Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes sind hinreichend erfüllt. Die weiteren ermittelten Interessen (Nachbarschaftskonflikt, Schutz vor Schiesslärm, Schutz vor Verkehrsbelastung) sind für den Planungsentscheid von geringer Relevanz.

7. Kantonale Vorprüfung

Vorgängig zur Motion hat die SBK im Rahmen der parlamentarischen Initiative bereits ein Planungsdossier für die Richtplanänderung und die Umzonung ausarbeiten lassen. Und sie hat diese Änderungsanträge vom Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich vorprüfen lassen.

In seinen beiden Stellungnahmen vom 1. November 2023 zur Richtplanänderung und zur Umzonung kommt das ARE zum Schluss, dass die Vorlagen grundsätzlich genehmigungsfähig seien. Das öffentliche Interesse an einer Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes am Siedlungsrand für die Sicherstellung der bestehenden Nutzungen sei plausibel begründet. Das ARE weist jedoch auf den Widerspruch im kommunalen Richtplan (Gesamtrevision)⁷ hin. Dort ist das Gebiet der

⁷ Parl.-Nr. 2024.74 vom 3. Juli 2024

Freiraumkategorie «Biodiversität verbessern/Vorrangfunktion Natur» zugeordnet. Im Zuge der weiteren Bearbeitung der Vorlage sei aufzuzeigen, wie dieser Widerspruch bereinigt wird bzw. wie die Vorlage in den kommunalen Richtplan (Gesamtrevision) integriert wird.

Im Entwurf für die öffentliche Auflage ist der Stadtrat in Rücksprache mit der SRP und der SBK diesem möglichen Interessenkonflikt begegnet, indem im Bereich des neuen Erholungsgebiets Areal Schweikhof die überlagerte Freiraumkategorie «Biodiversität verbessern/Vorrangfunktion Natur» herausgenommen wurde.

In der Vorprüfung verlangte das ARE zudem, dass die Standortevaluation für den Reitsportbetrieb in Bezug auf weitere Erholungszonen im Siedlungsgebiet im Planungsbericht deutlicher aufzuzeigen ist. Das Amt für Städtebau hat in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien eine vertiefte Standortevaluation durchgeführt. Diese hat ergeben, dass es auf städtischen Parzellen in Winterthur keine Standortalternativen für den Reitbetrieb gibt. Das Areal Schweikhof ist die einzige mögliche Option für die Weiterführung dieses Reitbetriebs auf Stadtgebiet Winterthur.

8. Öffentliche Auflage und Behandlung der Einwendungen

Der Stadtrat hat die Umzonungsvorlage am 9. April 2025 für die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG freigegeben (SR.24.18-5). Der Beginn der Auflage wurde mit einer Medienmitteilung «Umzonung soll Zukunft des Reitbetriebs im Schweikhof sichern» begleitet. Die öffentliche Auflage dauerte vom 24. April bis 23. Juni 2025. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden zwei Einwendungen eingereicht.

8.1 Einwendung der Naturschutzorganisationen WWF, Pro Natura und Birdlife

8.1.1 Anträge und Begründung

Die Naturschutzorganisationen stellten folgende Anträge:

- Es sei im kommunalen Richtplan eine mindestens gleich grosse Fläche, neu der Vorrangfunktion «Biodiversität verbessern» zuzuweisen, wie sie im Bereich des Erholungsgebiets aufgehoben wird.
- Es soll ausschliesslich die durch den Ponyhof genutzte Fläche umgezont und auf Familiengärten und Kleintierhaltung verzichtet werden.
- Es sei eine ökologisch besonders hochwertige Umgebungsgestaltung auf dem Grundstück vorzuschreiben.

Die Anträge werden mit dem hohen Handlungsbedarf in Bezug auf die Biodiversität begründet. Die Erreichung der Biodiversitätsziele sei sowohl gemäss Strategie Biodiversität Schweiz als auch gemäss kantonalem Naturschutzgesamtkonzept in weiter Ferne. Umso wichtiger sei es, dass jede sich bietende Gelegenheit genutzt wird, Biodiversität zu erhalten und zu fördern.

Die Naturschutzorganisationen anerkennen den Bedarf und das politische Interesse für den Weiterbetrieb des Ponyhofs. Für die mit der vorgesehenen Richtplananpassung zusätzlichen Nutzungsmöglichkeit für Familiengärten und Kleintierhaltung sehen sie jedoch keinen ausgewiesenen Bedarf. Es gäbe in Winterthur bereits eine beträchtliche Menge an Familiengartenarealen.

8.1.2 Behandlung

In der stadtinternen Diskussion zwischen Amt für Städtebau, Stadtgrün und Bereich Immobilien kam man zum Schluss, dass eine Überlagerung der Freiraumkategorie «Biodiversität verbessern/Vorrangfunktion Natur» mit dem Erholungsgebiet vielmehr eine Chance als ein Widerspruch darstellt. Der Richtplaneintrag ist eine behördenverbindliche Verpflichtung der Stadt, ökologische Bewirtschaftungs- und Ausgleichsmassnahmen auf ihrem Grundstück umzusetzen. Das städti-

sche Areal bietet dazu sehr gute Voraussetzungen, da es schon heute eine vielfältige Vegetationsstruktur und ein hohes Biodiversitätspotenzial aufweist. Die Umsetzung kann zum Beispiel im Rahmen von ökologischen Aufwertungsmassnahmen, Pflegevereinbarungen und Bewirtschaftungsauflagen für die Pächter:innen erfolgen. Dies entspricht auch dem Grundsatz zum Stadtrandpark im kommunalen Richtplan (Gesamtrevision), dass sich Erholungsanlagen gut in die naturnahe Umgebung einordnen sollen⁸. Und um die dringenden Biodiversitätsziele zu erreichen, braucht es auch im Siedlungsraum und in Erholungsgebieten ein dichtes Netz an Trittsteinbiotopen und ökologischen Ausgleichsflächen.

8.1.3 Teilweise Berücksichtigung

Die Einwendung der Naturschutzorganisationen wird *teilweise berücksichtigt*, in dem das Erholungsgebiet des Areals Schweikhof im kommunalen Richtplan (Gesamtrevision) neu mit der Freiraumkategorie «Biodiversität verbessern/Vorrangfunktion Natur» überlagert wird. Damit verpflichtet sich die Stadt, auf ihrer Parzelle ökologische Aufwertungsmassnahmen durchzusetzen. Es gehen somit keine Biodiversitätsförderflächen verloren. Der Verzicht auf die Umzonung des Teilbereichs mit der Schiessanlage macht aus Sicht der Stadt jedoch keinen Sinn. Die Umzonung sichert die bedarfsweise Erneuerung und den langfristigen Weiterbetrieb der Schiessanlage, welche durch die heutige Bestandesgarantie nicht gedeckt ist. Und auch im Bereich der Schiessanlagen sollen ökologische Aufwertungsmassnahmen umgesetzt werden. Dies gilt auch für die künftig mit dem Richtplan ebenfalls zulässigen Familiengärten und Kleintierhaltungen. Auch diese Nutzungen sollen mit ökologischen Auflagen umgesetzt werden. Diese erweiterten Erholungsmöglichkeiten entsprechen nach Einschätzung der Stadt einem Bedürfnis der Bevölkerung, weshalb auf diese Nutzungsmöglichkeit im Sinne einer Langfristoption nicht verzichtet werden soll.

8.2 Einwendung aus der Nachbarschaft

8.2.1 Antrag und Begründung

Es wird der Verzicht auf die Richtplananpassung und Umzonung beantragt.

Begründet wird dies mit einem mangelnden öffentlichen Interesse an einer neuen Erholungszone, die eine Durchstossung des kantonalen Landwirtschaftsgebietes bedinge. Dass einzelne Personen auf dem Ponyhof Germann Freizeit verbringen, könne nicht genügen, das städtische Grundstück in die Erholungszone umzuzonen mit dem einzigen Ziel «Weiterbetrieb des Ponyhofs». Im Weiteren wird auf viele negative Erfahrungen mit den Betreibenden des Ponyhofs, unter anderem Vandalenakte, welche ein öffentliches Interesse an einer Legalisierung der Reitbetriebs in Frage stellen, verwiesen.

Der Ponyhof könne problemlos innerhalb des Siedlungsgebiets, in einer Bauzone, betrieben werden. Dass die Stadt in ihrem Immobilien-Portefeuille kein entsprechendes Grundstück für die heutigen Betreibenden findet, rechtfertige die Umzonung des städtischen Grundstückes WU6971 nicht. Ausserdem wird die Rechtmässigkeit der Umzonung in Frage gestellt, mit der Begründung, es handle sich um eine rechtswidrige Kleinbauzone.

8.2.2 Nicht Berücksichtigung

Die Einwendung aus der Nachbarschaft wird aus den folgenden Gründen *nicht berücksichtigt*:

- Das öffentliche Interesse an einer Umzonung und Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes für den Weiterbetrieb der heutigen Freizeitnutzung ist ausgewiesen. Auch das ARE hat in seiner Vorprüfung vom November 2023 bestätigt, dass das öffentliche Interesse an einer Durchstossung der Landwirtschaftsgebietes am Siedlungsrand für die Sicherstellung der bestehen-

⁸ Parl.-Nr. 2024.74 vom 3. Juli 2024, Richtplantext Seite 109

den Nutzungen plausibel begründet sei. Mit den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten im kommunalen Richtplan (Gesamtrevision) auch für Familiengärten und Kleintierhaltungen wird das Freizeitangebot im Stadtrandpark für die breite Bevölkerung erweitert.

- Ein alternativer Standort auf Stadtgebiet Winterthur wird sich kaum finden lassen. Die durchgeführte Standortevaluation hat gezeigt, dass es keine verfügbaren Flächen im Eigentum der Stadt gibt. Und es ist unrealistisch, dafür einen privaten Ersatzstandort zu finden. Es gibt kaum verfügbare Privatflächen in geeigneten Zonen (Erholungszone 2, Gewerbe-, Industriezonen).
- Die Umzonung sichert die bedarfsweise Erneuerung und den langfristigen Weiterbetrieb der Schiessanlage, welche durch die heutige Bestandesgarantie nicht gedeckt ist.
- Der Einwand, es handle sich um eine rechtswidrige Kleinbauzone, ist vorliegend nicht stichhaltig. Eine Erholungszone ausserhalb des Siedlungsgebiets ist eine Sondernutzungszone beziehungsweise Spezialbauzone gemäss Art. 18 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG). Es sind nur betrieblich notwendige Anlagen im Sinne der zulässigen Erholungsnutzung bewilligungsfähig, wie zum Beispiel ein Reitplatz, eine Scheune, ein Gartenschuppen, eine Kleinstallung für Kleintiere, eine Schiessanlage. Und der Siedlungszusammenhang ist klar gegeben, was auch vom ARE in seiner Vorprüfung bestätigt worden ist.

9. Fazit

Der Stadtrat beantragt dem Parlament für den Schweikhof in Wülfigen die Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone E2 und die zuständigen Kommissionen des Stadtparlaments haben einer entsprechenden Anpassung des kommunalen Richtplans im Rahmen der laufenden Gesamtrevision (Parl.-Nr. 2024.74) zugestimmt. So soll der Wiederaufbau der im Jahr 2021 abgebrannten Scheune ermöglicht sowie die Bewilligungsfähigkeit der bestehenden Dressuranlage geschaffen werden, um die Weiterführung des Reitbetriebs Ponyhof Germann zu sichern.

Damit ist der Stadtrat dem Auftrag im Rahmen der Parlamentarischen Initiative (Parl.-Nr. 2023.12) und der Motion (Parl.-Nr. 2024.1) nachgekommen.

Gemäss § 2 lit. b. PBG ist die Baudirektion zuständig für die Genehmigung von kommunalen Richt- und Nutzungsplänen. Stimmt das Parlament dem Antrag zur Umzonung zu, wird die Genehmigung bei der Baudirektion Kanton Zürich beantragt. Auch die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans muss durch die Baudirektion genehmigt werden. Liegen beide Genehmigungen vor, wird die Stadt diese publizieren und während der Rekursfrist auflegen.

Die Festsetzungen der Stadt und die Genehmigungen des Kantons können beim Baurekursgericht angefochten werden. Sollten keine Rechtsmittel ergriffen werden, treten die Planänderungen am Tag nach der erneuten Publikation in Kraft. Gemäss heutigem Stand kann davon ausgegangen werden, dass die beiden Festsetzungen bis Mitte 2026 in Kraft treten können, wenn keine Rechtsmittel ergriffen werden.

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. Umzonung Schweikhof, Genehmigungsdokument
2. Richtplananpassung und Umzonung Schweikhof, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV inkl. Bericht zu den Einwendungen, Stand Festsetzungsantrag

Kanton Zürich

Änderung der Nutzungsplanung

Umzonung Areal Schweikhof: Zonenplan

Situation 1:2500

Festsetzungsbeschluss des Stadtparlaments

Datum:

Präsident/in:

Ratsschreiber/in:

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.:

Schweikhofweg 4

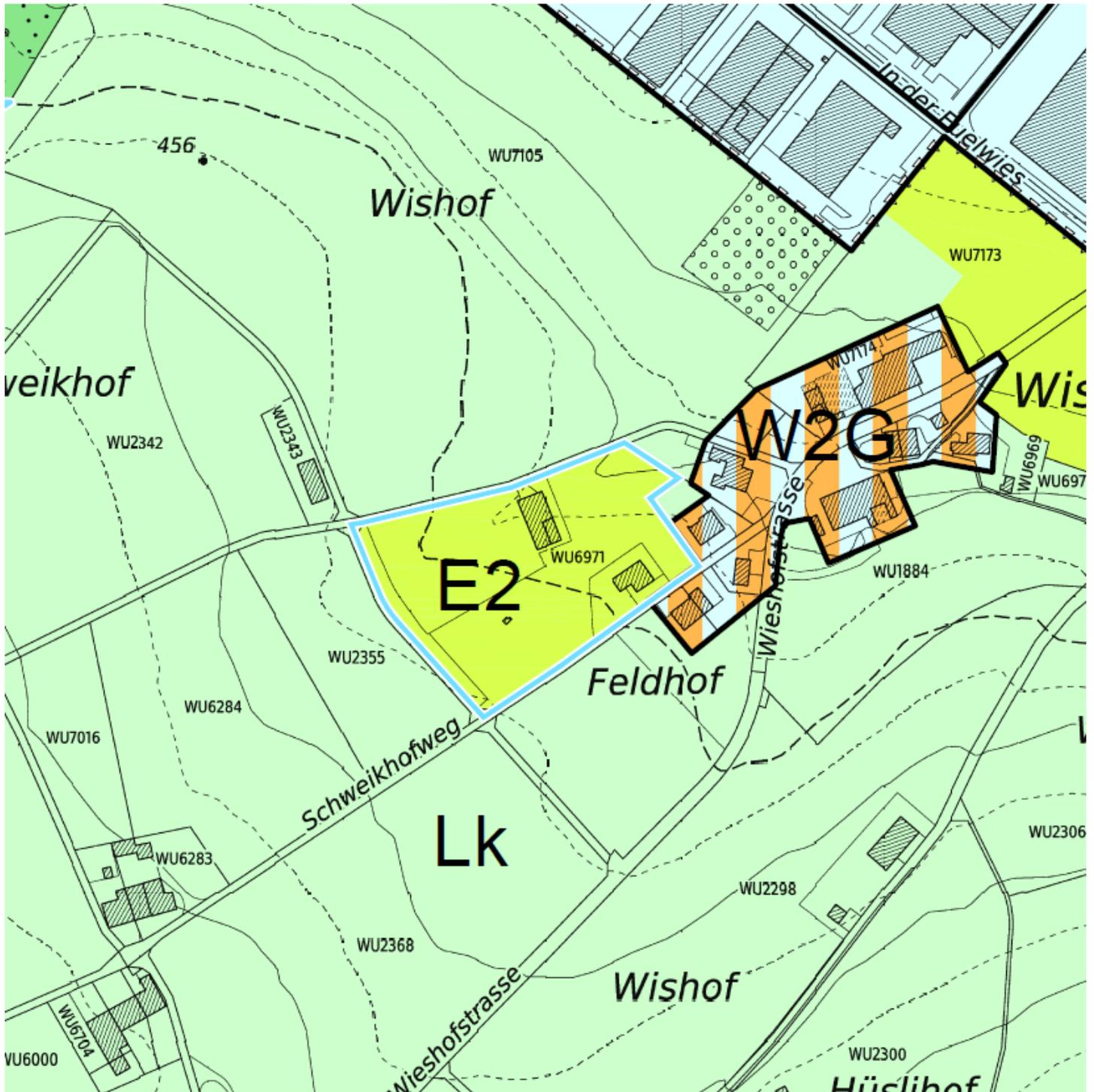
1:2500

Änderung

Neu Erholungszone E2

Bisher Kantonale Landwirtschaftszone (Lk)

Kat.-Nrn. WU6971



Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Richtplananpassung und Umzonung «Areal Schweikhof»

Gemäss Motionsbeschluss Stadtparlament vom 16. September 2024 (Parl.-Nr. 2024.1)

Festsetzungsantrag



Departement, Amt	Bau und Mobilität, Amt für Städtebau
Abteilung	Raumentwicklung
Auftraggeber	Stadtparlament
Autoren	Nicolas Perrez, Kiyon Zala
Klassifizierung	Festsetzungsantrag
Ausgabedatum	08.08.2025

Inhalt

1 Ausgangslage und Auftrag	4
2 Ziele der Planänderungen	4
3 Vorgaben	4
3.1 Planungsrechtliche Grundlagen	4
3.2 Standortevaluation	5
3.3 Erschliessung und Parkierung	6
3.4 Umweltrechtliche Vorgaben	6
3.5 Natur- und Heimatschutz	6
3.6 Fruchtfolgeflächen	7
4 Interessenabwägung	8
4.1 Ermittlung und Beurteilung betroffener Interessen	8
4.2 Abwägung der Interessen	10
4.3 Fazit zur Interessenabwägung	11
5 Änderung Kommunalen Richtplan	11
5.1 Verfahrenskoordination Umzonung mit Gesamtrevision kommunaler Richtplan	11
5.2 Anpassung kommunaler Richtplan	11
5.2.1 Anpassung Richtplankarte	11
5.2.2 Anpassung Richtplantext	12
6 Änderung Zonenplan	13
7 Mehrwertausgleich	13
8 Kantonale Vorprüfung	13
8.1.1 Hinweise zur Teilrevision kommunale Richtplanung «Erholungsgebiet Schweikhof»:	14
8.1.2 Hinweise zur Teilrevision Zonenplan «Erholungszone Schweikhof»:	14
9 Öffentliche Auflage	14
9.1 Bericht zu den Einwendungen	14
9.1.1 Einwendung der Naturschutzorganisationen WWF, Pro Natura und Birdlife	15
9.1.2 Einwendung von Nachbar:innen des Reitbetriebs, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Andreas Tinner	16

1 Ausgangslage und Auftrag

Das Grundstück Kat.-Nr. WU6971 steht im Eigentum der Stadt Winterthur und wird – obwohl in der Landwirtschaftszone gelegen – seit Jahrzehnten faktisch als Erholungsgebiet genutzt, einerseits durch die Pistolensektion und die Sportschützen (Kleinkaliber) des Schützenvereins Wülflingen und andererseits durch den Verein Ponyhof Germann mit seinem Reitbetrieb. Das Grundstück wird den Betreibern der Sportanlagen verpachtet. Es wird nachfolgend auch als Areal Schweikhof bezeichnet.

Die Parlamentarische Initiative vom 23. Januar 2023 und Parlamentarische Motion vom 05. Januar 2024 (Parl.-Nr. 2024.1) betreffend Änderung der Richt- und Nutzungsplanung (Parzelle WU6971) sieht im Zonenplan die Festsetzung einer Erholungszone anstelle der kantonalen Landwirtschaftszone vor. Am 16. September 2024 wurde der Stadtrat mit parlamentarischem Beschluss mit ergänztem Motionstext beauftragt, für die Parzelle WU6971 umgehend die Festsetzung eines Erholungsgebiets (kommunaler Richtplan: neue Festlegung 10908 Schweikhof, Reit- und Schiesssport, Kleintierhaltung und Familiengärten) und eine Erholungszone 2 zu beantragen. Diese Umzonung ist Gegenstand der vorliegenden Planungsvorlage.

2 Ziele der Planänderungen

Gemäss § 62 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind in einer Erholungszone nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig. Mit der Umschreibung als Erholungsgebiet für „Reit- und Schiesssport, Kleintierhaltung und Familiengärten“ im kommunalen Richtplan wird für das Areal Schweikhof der Weiterbestand der heutigen Schiesssportanlage sowie der Pferdesportanlage mit Stallungen und Dressuranlage begründet. Und es wird die Möglichkeit geschaffen, die Parzelle auch für die Kleintierhaltung und für Familiengärten zu nutzen, falls der Reitsportbetrieb oder die Schiessanlage einmal nicht mehr weitergeführt werden sollte. Entsprechend sind nach Art. 62 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur lediglich die für die Gewährleistung der richtplankonformen Nutzung der Freiflächen erforderlichen Infrastrukturbauten und -anlagen zulässig.

Ein weiteres Ziel ist die ökologische Aufwertung und Bewirtschaftung des Areals Schweikhofs, als Teil des Stadtrandparks und des kantonalen Landschaftsfördergebiets Nr. 18, Rumstal-Chomberg-Leisental-Kyburg.

3 Vorgaben

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Das betroffene Grundstück liegt im Landwirtschaftsgebiet (ohne Fruchtfolgefläche) gemäss kantonalem Richtplan und wird von der Festlegung Landschaftsförderungsgebiet Nr. 18, Rumstal-Chomberg-Leisental-Kyburg überlagert. Zu Gunsten des Landschaftsbilds sollen in

diesem Gebiet Zerschneidungen vermieden und unverbaute Räume erhalten werden (vgl. kantonaler Richtplan, Richtplantext, Pte. 3.2.2 und 3.8.2). Der regionale Richtplan macht keine speziellen Vorgaben zu dem Gebiet.

Das Gebiet im Siedlungsrand liegt auch im sogenannten „Stadtrandpark“ gemäss kommunalem Richtplan (Stand Festsetzungsantrag an Stadtparlament vom August 2024). Der Stadtrat strebt in seinen Legislaturzielen 2022 – 2026 an, mit dem Stadtrandpark den grünen Stadtrand für die Bevölkerung und die Natur in Wert zu setzen und das Siedlungswachstum nach aussen zu begrenzen. Angestrebt werden sowohl ein breites Naherholungsangebot wie auch eine hohe ökologische Qualität.

Das Landwirtschaftsgebiet kann für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen durch Festlegungen in überkommunalen Richtplänen oder durch die Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung «durchstossen» werden. Hierfür sind die im kantonalen Richtplan unter Pt. 3.2.3 a) genannten Kriterien zu erfüllen. Es werden hohe Anforderungen an die Interessensabwägung gestellt und es ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können.

Der bestehende Pferdesportbetrieb und die bestehende Schiessanlage befinden sich angrenzend an die bestehende Bauzone und das Siedlungsgebiet und es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Der Siedlungszusammenhang ist somit gegeben. Die Lage am Siedlungsrand ist für den Betrieb dieser Anlagen zweckmässig. Die weiter unten erläuterte Standortevaluation der Stadt hat ergeben, dass es auf städtischen Parzellen in Winterthur keine Standortalternativen für den Reitbetrieb gibt. Das Areal Schweikhof ist die einzige mögliche Option für die Weiterführung dieses Reitbetriebs auf Stadtgebiet Winterthur.

Mit der Festlegung im kommunalen Richtplan wird gemäss § 62 Abs. 2 PBG die Grundlage geschaffen, um eine Erholungszone auszuscheiden, in der nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig sind. Dementsprechend sind in der beantragten Erholungszone nur die Bauten für eine Schiesssportanlage, für eine Pferdesportanlage mit Stallungen und Dressuranlage oder Kleinbauten für die Kleintierhaltung und Familiengärten zulässig. Es handelt sich um die bestehende Schiessanlage sowie den Wiederaufbau der Stallungen nach Brandfall sowie die Bewilligungsfähigkeit der bestehenden Dressuranlage. Zusätzlich werden im Sinne einer Langfristperspektive auch die Kleintierhaltung und Familiengärten ermöglicht.

3.2 Standortevaluation

Im Rahmen einer vertieften Standortevaluation wurden seitens Stadt alle städtischen Erholungszonen systematisch geprüft, ob sie als Alternativstandort für den Ponyhof in Frage kommen könnten.

In einem ersten Schritt wurden die Flächen ermittelt, welche die folgenden Eignungskriterien aufweisen: Erholungszonen in Nähe Siedlungsrand, städtisches Eigentum, unbebaut, Mindestgrösse von 2'000 m², bebaubare Form, mit ebener Teilfläche für Reitplatz (ca. 500 m²). Überlagerungen mit Fruchtfolgeflächen wurden ausgeschlossen. Im zweiten Schritt wurde die mögliche Verfügbarkeit dieser Flächen hinsichtlich heutiger und geplanter Nutzungen geprüft.

Mit dieser Untersuchung konnten jedoch keine geeigneten Alternativstandorte ermittelt werden.

Auch Privatflächen sind in den dafür in Frage kommenden Zonen (Erholungszone 2, Gewerbe-zonen, Industriezonen) für eine solche Nutzung kaum verfügbar. Entsprechend verbleibt das Areal Schweikhof als einzige heute mögliche Option für den Weiterbetrieb des Ponyhofs.

3.3 Erschliessung und Parkierung

Die Planungsmassnahme ist ohne Auswirkungen auf die bestehende Erschliessung des Areals Schweikhof. Für die bestehende Schiessanlage und den Pferdesportbetrieb wie auch für die künftig ebenfalls möglichen Familiengärten und Kleintierhaltungen ist das Areal über die bestehenden Strassen und Wege ausreichend erschlossen. Zudem liegt das Areal an einer bestehenden Veloroute gemäss kommunalem Richtplan und es ist vom Bahnhof Wülflingen in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Für die Nutzung im Rahmen des Schiesssportbetriebs stehen entlang des vom Schweikhofweg abzweigenden Wegs (Grundstück Kat.-Nr. WU2356), der das Areal südwestseitig begrenzt, ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Die vorwiegend jungen Reiterinnen und Reiter kommen überwiegend mit dem Fahrrad zum Reiten. Für die wenigen Zufahrten im Zusammenhang mit der tierärztlichen Versorgung oder dem Einsatz des Hufschmieds sowie der Besuchenden werden bei den Stallungen zwei Abstellplätze ausreichen. Auch durch die künftig ebenfalls zulässigen Kleintierhaltungen und Familiengärten ist kein relevanter Mehrverkehr zu erwarten und die bestehende Erschliessung ist dafür ausreichend. Die Stadt als Eigentümerin des Areals hat es überdies in der Hand, bei Bedarf geeignete Regelungen für die Zufahrt und die Parkierung zu treffen.

3.4 Umweltrechtliche Vorgaben

Mit der Umzonung werden im Vergleich zur bisherigen Nutzung keine neuen oder erweiterten Nutzungen ermöglicht, die aus umweltrechtlicher Sicht (insbesondere Umweltschutz-, Gewässerschutz- oder Forstpolizeirecht) Anlass zu weiteren Ausführungen geben könnten.

Der Lärm des Schiessbetriebs auf der 50 m- und 25 m-Anlage «Wieshof» mit Sport- und Ordonnanzpistolen (Kaliber 9 mm und 7.65 mm) sowie Kleinkalibergewehren (Kaliber 5.6 mm) hat bisher zu keinen Problemen mit der Tierhaltung geführt.

3.5 Natur- und Heimatschutz

Von der Planungsmassnahme sind keine Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 PBG betroffen.

Die Landschaftskammer, die sich vom Siedlungsrand von Wülflingen bis nach Dätt nau erstreckt, und die auch zum kantonalen Landschaftsfördergebiet Nr. 18, Rumstal-Chomberg-Leisental-Kyburg gehört, ist Teil des Stadtrandparks. Sie wurde im neuen kommunalen Richtplan aufgrund ihres hohen Biodiversitätsförderpotenzials der Freiraumkategorie „Biodiversität verbessern / Vorrangfunktion Natur“ zugeordnet.

Das Erholungsgebiet E2 des Areals Schweikhof wird im Richtplan mit der Freiraumkategorie „Biodiversität verbessern / Vorrangfunktion Natur“ überlagert. Durch die vorliegende Festsetzung verpflichtet sich die Stadt für die Bewirtschaftung ihrer Parzelle verbindliche Vorgaben für ökologische Aufwertungsmassnahmen umzusetzen.

Das Areal Schweikhof weist schon heute eine vergleichsweise strukturreiche Vegetation auf. Neben dem Reitplatz, dem Weideland und dem Schiessgelände finden sich div. Bäumen und Hecken. Die Vegetation hebt sich positiv von den strukturarmen Ackerflächen im Umfeld ab. Auch im Einklang mit den heutigen und künftig möglichen Nutzungen hat diese städtische Parzelle ein hohes Biodiversitätsförderpotenzial und kann so einen wichtigen Beitrag an die ökologische Vernetzung in diesem Gebiet leisten.



Abbildung 1: Luftbild des Grundstücks Kat.-Nr. WU6971 (Kanton Zürich 2024)

3.6 Fruchtfolgeflächen

Die zur Umzonung vorgesehene Fläche umfasst keine Fruchtfolgeflächen (hochwertige Ackerflächen gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen und kantonalen Richtplan).

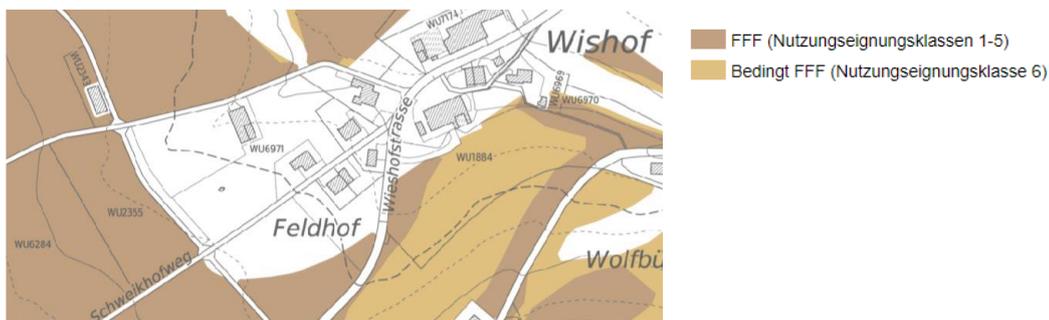


Abbildung 2: Fruchtfolgeflächen (FFF), Quelle: GIS-Browser ZH (<http://maps.zh.ch>)

4 Interessenabwägung

Nach Art. 3 RPV haben die Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben die betroffenen Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und möglichst umfassend zu berücksichtigen. Die Interessen sind zu gewichten und gegeneinander abzuwägen. Die Interessenabwägung ist in der Begründung der Beschlüsse darzulegen.

4.1 Ermittlung und Beurteilung betroffener Interessen

<i>Betroffene Interessen (und Rechtsgrundlagen)</i>	<i>Beurteilung der Interessen</i>	<i>Gewichtung</i>
Weiterbestand Ponyhof (RPG, RPV: Weiterbestand und Wiederaufbau Scheune ist nur mit Umzonung möglich)	Ponyhof bietet Reitkurse für Kinder an und ist ein beliebtes Freizeitangebot in der Stadt Winterthur. Das hohe politische Interesse an diesem Freizeitangebot wurde durch die überwiesene Parlamentsmotion bekräftigt. Der Reitbetrieb existiert bereits seit den 90er Jahren. Er wurde 1998 vom Kanton bewilligt. Aufgrund der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen wäre ein Wiederaufbau der Scheune und der Weiterbetrieb ohne Umzonung nicht möglich. Das kommt einem Härtefall gleich, zumal es keine absehbaren Standortalternativen in Winterthur gibt.	hoch
Stadtrandpark und Förderung Biodiversität (kommunaler Richtplan, NHG, § 238a PBG)	Mit dem Stadtrandpark wird der grüne Stadtrand für die Bevölkerung und die Natur in Wert gesetzt. Angestrebt werden sowohl ein breites Naherholungsangebot als auch eine hohe ökologische Qualität. Im kommunalen Richtplan, Stand Festsetzungsantrag an das Stadtparlament vom August 2024, wurde im Stadtrandpark die Landschaftskammer, wo auch das fragliche Grundstück liegt, aufgrund ihres hohen Biodiversitätsförderpotenzials der Freiraumkategorie „Biodiversität verbessern / Vorrangfunktion Natur“ zugeordnet. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (nachfolgend: ARE ZH) sah in seiner Vorprüfung einen Widerspruch der Erholungsnutzung mit der Freiraumkategorie «Förderung Biodiversität Vorrang Natur». Darum wurde im Entwurf für die öffentliche Auflage, in Rücksprache mit den zuständigen Kommissionen des Stadtparlaments, das Erholungsgebiet von dieser Freiraumkategorie ausgeklammert. Die Naturschutzverbände haben dies in ihrer Einwendung moniert und	hoch

	<p>eine Kompensation der Flächen gefordert. Um dies zu berücksichtigen, wird das Erholungsgebiet mit der Freiraumkategorie «Förderung Biodiversität Vorrang Natur» überlagert. Damit verpflichtet sich die Stadt als Eigentümerin des Grundstückes, ökologische Bewirtschaftungs- und Ausgleichsmassnahmen durchzusetzen, die deutlich über die heutigen Anforderungen gemäss § 238a PBG hinausgehen.</p> <p>Bereits heute weist die Parzelle vielfältige Vegetationsstruktur und ein hohes Biodiversitätsförderpotenzial auf. Die ökologische Aufwertung kann bei guter Begleitung durch die Stadt im Einklang mit den zulässigen Erholungsnutzungen erfolgen.</p>	
<p>Natur- und Heimatschutz</p> <p>(NHG, § 203 Abs. 1 PBG, kant. Landschaftsförderungsgebiet Nr. 18, Rumstal-Chomberg-Leisental-Kyburg)</p>	<p>Es sind keine Schutzobjekte betroffen.</p> <p>Der Nutzung des betroffenen Grundstückes bleibt durch die Richtplanänderung und Umzonung im Wesentlichen unverändert. Auch mit dem neu ermöglichten Spielraum für Familiengärten und Kleintierhaltung bleibt der heutige Nutzungscharakter grundsätzlich erhalten. Durch die neuen ökologischen Auflagen wird das Areal landschaftlich weiter aufgewertet, womit den Zielen des Landschaftsfördergebietes und des Stadtrandparkes entsprochen wird.</p>	hoch
<p>Erhalt Landwirtschaftsgebiet</p> <p>(RPG, kantonaler Richtplan)</p>	<p>Dem Erhalt des Landwirtschaftsgebiets und der unbebauten Landschaft kommt nach Bundes- und kantonalem Recht eine sehr hohe Priorität zu. Gemäss kantonalem Richtplan ist eine Durchstossung für ein Erholungsgebiet nur bei einem übergeordneten öffentlichen Interesse denkbar.</p> <p>Vorliegend geht es darum, den Weiterbestand von bestehenden Erholungsnutzungen zu ermöglichen, denen ein hohes öffentliches Interesse zukommt.</p> <p>Das Areal befindet sich angrenzend an die bestehende Bauzone und das Siedlungsgebiet. Der Siedlungszusammenhang ist somit gegeben. Die Lage am Siedlungsrand ist für den Betrieb dieser Anlagen zweckmässig.</p>	hoch
<p>Weiterbestand Schiessanlage</p> <p>(RPG, Bestandesgarantie)</p>	<p>Es besteht ein privates Interesse des Schiessvereins am Weiterbetrieb der Anlage.</p> <p>Die Bestandesgarantie sichert zwar den Weiterbetrieb der heutigen altrechtlichen Anlage. Der Spielraum für eine künftig Erneuerung der Anlage und damit der langfristige Weiterbestand ist aber nur mit einer Umzonung möglich.</p>	mittel
<p>Lösung Nachbarschaftskonflikt</p>	<p>Der schon lange schwelende Streit zwischen Nachbarn und den Ponyhof-Betreiber:innen konnte trotz</p>	gering

(Privatrecht)	Vermittlungsbemühungen der Stadt leider bisher nicht gelöst werden. Es handelt sich aber um eine privatrechtliche Angelegenheit, der für die langfristig angelegte Planungsmassnahme im öffentlichen Interesse kein grosses Gewicht zukommen kann.	
Schutz vor Schiesslärm (LSV)	Der Lärm des Schiessbetriebs hat bisher zu keinen Klagen und auch zu keinen Problemen mit der Tierhaltung geführt.	gering
Schutz vor Verkehrsbelastung	Die Planungsmassnahme ist ohne Auswirkungen auf die bestehende Arealerschliessung. Für Schiessanlage und Pferdesportbetrieb wie auch für die künftig neu möglichen Familiengärten und Kleintierhaltungen ist das Areal über die bestehenden Strassen und Wege ausreichend erschlossen. Zudem liegt das Areal an einer bestehenden Veloroute gemäss kommunalem Richtplan und es ist vom Bahnhof Wülflingen in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.	gering
Fruchtfolgeflächen (Sachplan FFF, kantonaler Richtplan)	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen	Nicht relevant
Umweltschutz (UGS)	Es werden keine neuen od. erweiterten Nutzungen ermöglicht, die aus umweltrechtlicher Sicht relevant sind.	Nicht relevant

4.2 Abwägung der Interessen

Für den Planungsentscheid kommt den öffentlichen Interessen ein hohes Gewicht zu.

Das grosse öffentliche Interesse am Weiterbetrieb des Reitbetriebes als beliebtes Sport- und Freizeitangebot ist belegt. Das wurde in der Vorprüfung vom ARE ZH bestätigt und durch die überwiesene Parlamentsmotion bekräftigt. Neben Reit- und Schiesssport werden künftig auch Familiengärten und die Kleintierhaltung möglich sein, was einem breiteren Freizeitangebot für die Bevölkerung im Stadtrandpark entgegenkommt.

Von übergeordnetem öffentlichem Interesse ist auch die Wahrung und Förderung der Landschaftsqualität im Stadtrandpark mit einer hohen Biodiversität. Diesem Ziel kann mit den beantragten Planungsmassnahmen entsprochen werden. Mit der überlagerten Freiraumkategorie «Förderung Biodiversität Vorrang Natur» verpflichtet sich die Stadt auf ihrer Parzelle für eine ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung (mit entsprechenden Pflegevereinbarungen und Bewirtschaftungsaufgaben für die Pächter:innen) zu sorgen.

Die für den Planungsentscheid sprechenden öffentlichen Interessen überschneiden sich mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Landwirtschaftsgebietes. Die Bedingungen für eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes mit der Erholungszone sind jedoch erfüllt. Es geht primär um den Weiterbestand der bestehenden Erholungsnutzungen. Fruchtfolgeflächen sind keine betroffen. Das Areal befindet sich angrenzend an die bestehende Bauzone und das Siedlungsgebiet. Der Siedlungszusammenhang ist somit gegeben. Die Lage am Siedlungsrand ist für den Betrieb dieser Anlagen zweckmässig.

Von geringer Relevanz ist der Lärm des Schiessbetriebs. Dieser hat bisher zu keinen Klagen und auch zu keinen Problemen mit der Tierhaltung geführt. Die Verkehrserschliessung wird

sich nicht verändern und eine nennenswerte Verkehrszunahme ist mit den zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Bei der Interesseabwägung kann der von den Nachbarn thematisierte privatrechtliche Streit mit den Betreiber:innen des Ponyhofes kein grosses Gewicht zukommen. Dafür muss eine Lösung auf privater Ebene gefunden werden können. Bei der Umzonung und Richtplanänderung handelt es sich um eine langfristige Massnahme, die auch unabhängig von den heutigen Nutzenden Bestand haben wird.

4.3 Fazit zur Interessenabwägung

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei der Gewichtung der betroffenen Interessen das öffentliche Interesse an der Richtplanänderung und Umzonung des Areals Schweikhof für einen Weiterbestand der Sport- und Freizeitanlagen überwiegt. Es wird im Sinne des Stadtrandparkes und mit Beachtung der Landschaftsschutz- und Biodiversitätsziele umgesetzt. Die Bedingungen für die Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes sind hinreichend erfüllt. Die weiteren aufgeführten Interessen fallen für die Planungsmassnahmen wenig ins Gewicht.

5 Änderung Kommunalen Richtplan

5.1 Verfahrenskoordination Umzonung mit Gesamtrevision kommunaler Richtplan

Die für die Umzonung notwendige Änderung des kommunalen Richtplans wird vom Winterthurer Stadtparlament im laufenden Festsetzungsverfahren der Gesamtrevision des kommunalen Richtplans vorgenommen. Diesem Vorgehen haben die zuständigen parlamentarischen Kommissionen, die Spezialkommission Richtplan am 7. Februar 2025 und die Stadtbaukommission am 17. Februar 2025, zugestimmt. Im Festsetzungsantrag des Stadtrats zum kommunalen Richtplan vom August 2024 ist dieser Änderungsantrag noch nicht enthalten. Das Stadtparlament hat den Motionsauftrag für die Umzonung und Richtplanänderung des Areals Schweikhof im Januar 2025 erteilt.

Die Baudirektion Kanton Zürich kann die Umzonung erst genehmigen, wenn auch die Richtplanänderung vom Parlament festgesetzt und vom Kanton genehmigt ist.

5.2 Anpassung kommunaler Richtplan

5.2.1 Anpassung Richtplankarte

Im Festsetzungsantrag (Stand August 2024) des revidierten kommunalen Richtplans liegt die Parzelle WU6971 im Stadtrandpark und ist der Freiraumkategorie „Biodiversität verbessern / Vorrangfunktion Natur“ zugeordnet.

Dem Stadtparlament wird beantragt, zusätzlich das Erholungsgebiet E2 festzusetzen, überlagert zur Freiraumkategorie „Biodiversität verbessern / Vorrangfunktion Natur“.

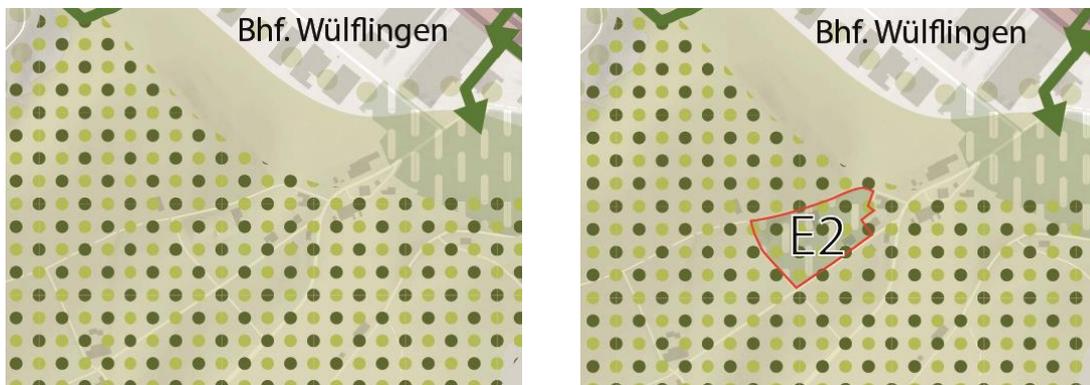
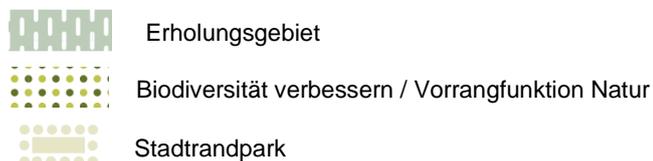


Abbildung 3: Richtplanänderung bisher, gemäss Festsetzungsantrag August 2024, und neu mit Änderung Schweikhof



5.2.2 Anpassung Richtplantext

Aufgrund der neuen Richtplansystematik werden im Richtplantext nur noch die Erholungsgebiete aufgeführt, die eine spezifische Nutzungsfestlegung haben. Auf eine Nummerierung wird neu verzichtet. Entsprechend wird dem Stadtparlament beantragt, den Richtplantext hinsichtlich des Festsetzungsantrags vom August 2024 wie folgt zu ergänzen:

Freihalte- und Erholungsgebiete (Änderung rot)

(...)

Für die folgenden E2 gilt eine spezifische Nutzungsfestlegung:

- Sporrer (im Bereich des Gestaltungsplans): Pferdesportanlage mit Reithalle
- Schweikhof, Reit- und Schiesssport, Kleintierhaltung und Familiengärten

6 Änderung Zonenplan

Die Parzelle wird von einer kantonalen Landwirtschaftszone (Lk) in eine Erholungszone E2 umgezont.

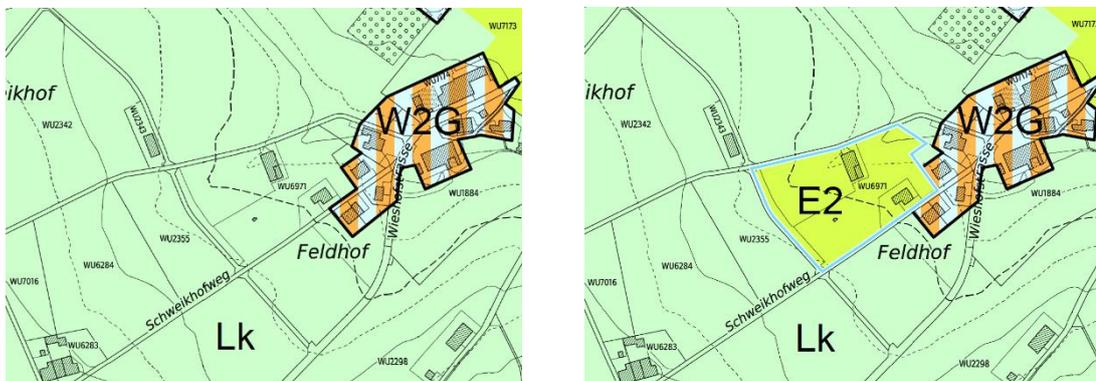


Abbildung 4: Zonenplan bisher und neu

7 Mehrwertausgleich

Am 1. Januar 2021 sind das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Verordnung (MAV) in Kraft getreten und der Kanton erhebt auf gewissen Planungsvorteilen eine Mehrwertabgabe. Die Abgabebetragbestände ergeben sich aus § 2 MAG. Ferner wird bei der Umzonung einer Nichtbauzone in eine Freihalte- oder Erholungszone eine kantonale Abgabe erhoben, wenn das von der Umzonung betroffene Grundstück im Privateigentum steht und weitere Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. Kreisschreiben der Baudirektion zur Aufhebung des Umzonungsverbots vom 21. Dezember 2020).

Im vorliegenden Fall wird das betroffene Grundstück von der Landwirtschaftszone in eine Erholungszone E2 eingezont. Da es sich um ein Grundstück im Eigentum der Stadt Winterthur handelt, ist keine Mehrwertabgabe zu leisten.

8 Kantonale Vorprüfung

Vorgängig zur überreichten Motion hat das Stadtparlament im Rahmen einer parlamentarischen Initiative bereits ein Planungsdossier für die Richtplanänderung und die Umzonung ausarbeiten lassen. Und es hat diese Änderungsanträge vom Amt für ARE ZH vorprüfen lassen.

In seinen beiden Stellungnahmen vom 1. November 2023 zur Richtplanänderung und zur Umzonung kommt das ARE ZH zum Schluss, dass die Vorlagen grundsätzlich genehmigungsfähig seien. Das öffentliche Interesse an einer Durchstossung der Landwirtschaftsgebietes am Siedlungsrand für die Sicherstellung der bestehenden Nutzungen sei plausibel begründet.

Die Hinweise des ARE ZH für die weitere Bearbeitung werden wie folgt berücksichtigt:

8.1.1 Hinweise zur Teilrevision kommunale Richtplanung «Erholungsgebiet Schweikhof»:

Hinweise ARE ZH

Gemäss dem aktuellen Entwurf des gesamtüberarbeiteten kommunalen Richtplans der Stadt Winterthur ist das Gebiet der Freiraumkategorie «Biodiversität verbessern/Vorrangfunktion Natur» zugeordnet. Im Zuge der weiteren Bearbeitung der Vorlage ist aufzuzeigen, wie dieser Widerspruch bereinigt wird bzw. wie die Vorlage in den gesamtüberarbeiteten kommunalen Richtplan integriert wird.

Die Standortevaluation für die Reitsportbetrieb in Bezug auf weitere Erholungszonen im Siedlungsgebiet ist deutlicher im Planungsbericht aufzuzeigen.

Berücksichtigung

Die Überlagerung der Freiraumkategorie «Biodiversität verbessern/Vorrangfunktion Natur» mit dem Erholungsgebiet wird nicht als Widerspruch gesehen, sondern als Verpflichtung der Stadt, ökologische Bewirtschaftungs- und Ausgleichsmassnahmen auf Ihrem Grundstück durchzusetzen.

Bereits heute weist die Parzelle vielfältige Vegetationsstruktur und ein hohes Biodiversitätsförderpotenzial auf. Die ökologische Aufwertung wird durch Stadt begleitet und im Einklang mit den zulässigen Erholungsnutzungen erfolgen.

Von der Stadt wurde eine vertiefte Standortevaluation durchgeführt. Diese hat ergeben, dass es auf städtischen Parzellen in Winterthur keine Standortalternativen für den Reitbetrieb gibt. Das Areal Schweikhof die einzige mögliche Option für die Weiterführung dieses Reitbetriebs in Winterthur.

8.1.2 Hinweise zur Teilrevision Zonenplan «Erholungszone Schweikhof»:

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

Die Zonenplanänderung wurde nach der VDNP-Richtlinie überarbeitet.

9 Öffentliche Auflage

Der Stadtrat hat die Umzonungsvorlage mit Beschluss vom 9. April 2025 für die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage dauerte vom 24. April bis 23. Juni 2025.

9.1 Bericht zu den Einwendungen

Zur Umzonung und zur Richtplanänderung sind zwei Einwendungen eingegangen, die nachfolgend behandelt werden:

9.1.1 Einwendung der Naturschutzorganisationen WWF, Pro Natura und Birdlife

Anträge:

Es sei im kommunalen Richtplan eine mindestens gleich grosse Fläche, neu der Vorrangfunktion "Biodiversität verbessern" zuzuweisen.

Es soll ausschliesslich die durch den Ponyhof genutzte Fläche umgezont und auf Familiengärten und Kleintierhaltung verzichtet werden.

Es sei eine ökologisch besonders hochwertige Umgebungsgestaltung auf dem Grundstück vorzuschreiben.

Begründung:

Die Erreichung der Biodiversitätsziele ist sowohl gemäss Strategie Biodiversität Schweiz als auch gemäss kantonalem Naturschutzgesamtkonzept in weiter Ferne. Umso wichtiger ist es, dass jede sich bietende Gelegenheit genutzt wird, Biodiversität zu erhalten und zu fördern.

Offensichtlich gibt es einen ausgewiesenen Bedarf und offensichtliches politisches Interesse am Ponyhof. Für diesen wurde auch eine Standortevaluation durchgeführt. Es gibt in Winterthur allerdings bereits eine beträchtliche Menge an Familiengartenarealen (Pünten) und die hohen Anforderungen an eine Umzonung sind für diese Nutzung nicht erfüllt ("hohe Anforderungen an die Interessensabwägung und Darlegung, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können.") Entsprechend soll nur ein Teil der Parzelle umgezont werden. Die restliche Fläche soll in der Landwirtschaftszone mit der zugeordneten Kategorie „Biodiversität verbessern / Vorrangfunktion Natur“ belassen werden.

Vgl. Begründung Antrag 1. In Anbetracht der Eigenbindung der Stadt Winterthur sollte eine vorbildhafte ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung, welche über die Forderungen gemäss § 238a PBG hinausgeht, erwartet werden können.

Behandlung der Einwendung:

Die Einwendung der Naturschutzorganisationen wird teilweise wie folgt berücksichtigt:

- Das Erholungsgebiet des Areals Schweikhof wird im kommunalen Richtplan neu mit der Freiraumkategorie «Biodiversität verbessern/Vorrangfunktion Natur» überlagert. Im Entwurf für die öffentliche Auflage wurde dieser Bereich des Erholungsgebiets noch von der Freiraumkategorie ausgeklammert. Mit der behördenverbindlichen Festsetzung im Richtplan verpflichtet sich die Stadt, auf ihrer Parzelle ökologische Aufwertungsmassnahmen durchzusetzen. Damit kann eine ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung, welche über die ohnehin geltenden Anforderungen nach § 238a PBG hinausgehen, umgesetzt werden. Es gehen keine Biodiversitätsförderflächen verloren.
- Der Verzicht auf die Umzonung des Teilbereichs mit der Schiessanlage macht aus Sicht der Stadt jedoch keinen Sinn. Die Umzonung sichert die bedarfsweise Erneuerung und den langfristigen Weiterbetrieb der Schiessanlage, welche durch die heutige Bestandesgarantie nicht gedeckt ist. Und auch im Bereich der Schiessanlagen sollen ökologische Aufwertungsmassnahmen umgesetzt werden.

- Dies gilt auch für die künftig mit dem Richtplan ebenfalls zulässigen Familiengärten und Kleintierhaltungen. Auch diese Nutzungen sollen mit ökologischen Auflagen umgesetzt werden. Diese erweiterten Erholungsmöglichkeiten entsprechen nach Einschätzung der Stadt einem Bedürfnis der Bevölkerung, weshalb auf diese Nutzungsmöglichkeit im Sinne einer Langfristoption nicht verzichtet werden soll.

9.1.2 Einwendung von Nachbar:innen des Reitbetriebs, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Andreas Tinner

Antrag:

Auf die Richtplananpassung und Umzonung Schweikhof sei zu verzichten.

Begründung (Zusammenfassung):

Es gibt kein genügendes öffentliches Interesse an einer neuen Erholungszone, mit welcher eine Durchstossung des kantonalen Landwirtschaftsgebietes begründen kann.

Es gibt viele negative Erfahrungen der Nachbarschaft mit den Betreiber:innen des Ponyhofs, u.a. Vandalenakte, welche ein öffentliches Interesse an einer Legalisierung der Reitbetriebs zusätzlich in Frage stellen. Dass einzelne Personen auf dem Ponyhof Freizeit verbringen, kann nicht genügen, das städtische Grundstück in die Erholungszone umzuzonen mit dem einzigen Ziel «Weiterbetrieb des Ponyhofs».

Der Ponyhof kann problemlos innerhalb des Siedlungsgebietes, in einer Bauzone, betrieben werden. Dass die Stadt in ihrem Immobilien-Portefeuille kein entsprechendes Grundstück für die heutigen Betreiber:innen findet, rechtfertigt die Umzonung des städtischen Grundstückes WU6971 nicht.

Die städtische Parzelle WU6971, welche in die Erholungszone E2 umgezont werden soll, ist praktisch durchwegs von Landwirtschaftsgebiet umschlossen. Nur gerade der südöstliche Grundstücksteil grenzt auf einige wenige Meter an den Weiler Schweikhof, welcher der Zone W2G zugewiesen ist. Mit der Zuweisung der Parzelle zur Erholungszone 2 und der Berechtigung, Infrastrukturbauten für einen Reitbetrieb zu erstellen, würde eine raumplanungsrechtlich verpönte und gemäss ständiger Rechtsprechung unzulässige Kleinbauzone geschaffen (vgl. dazu den Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich vom 13. Juli 2023, VB.2022.00328 E. 4 und 5).

Behandlung der Einwendung:

Die Einwendung der Nachbarn wird aus den folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

- Das öffentliche Interesse an einer Umzonung und Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes ist klar ausgewiesen (siehe Interessenabwägung im Kap. 4). Auch das ARE ZH hat in seiner Vorprüfung vom November 2023 bestätigt, dass das öffentliche Interesse an einer Durchstossung der Landwirtschaftsgebietes am Siedlungsrand für die Sicherstellung der bestehenden Nutzungen plausibel begründet ist.
- Der Ponyhof bietet Reitkurse für Kinder an. Es ist ein beliebtes Sport- und Freizeitangebot. Davon profitieren breite Bevölkerungsschichten. Das hohe politische Interesse an dieser Sport- und Freizeitanlage wurde durch die überwiesene Parlamentsmotion bekräftigt.
- Mit den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten im kommunalen Richtplan auch für Familiengärten und Kleintierhaltungen, wird das Freizeitangebots im Stadtrandpark für die breite Bevölkerung erweitert. Die Umzonung sichert auch die bedarfsweise Erneuerung und den langfristigen Weiterbetrieb der Schiessanlage, welche durch die heutige Bestandegarantie nicht gedeckt ist.
- Ein alternativer Standort auf Stadtgebiet Winterthur wird sich kaum finden lassen. Die durchgeführte Standortevaluation hat gezeigt, dass es keine verfügbaren Flächen im Eigentum der Stadt gibt. Und es ist unrealistisch, dafür einen privaten Ersatzstandort zu finden, da es für eine solche Nutzung kaum verfügbare Privatflächen in geeigneten Zonen (Erholungszone 2, Gewerbe-, Industriezonen) gibt.
- Der Einwand, es handle sich um eine rechtswidrige Kleinbauzone, ist vorliegend nicht stichhaltig. Eine Erholungszone ausserhalb des Siedlungsgebiets ist keine eigentliche Bauzone. Es handelt sich um eine Sondernutzungszone beziehungsweise Spezialbauzone gemäss Art. 18 Abs. 1 RPG (BGer 1C_ 328/ 2015; 1C_ 256/ 2015; VB. 2015.00040; BRGE IV Nr. 0046/ 2018). Es sind nur betrieblich notwendige Anlagen im Sinne der zulässigen Erholungsnutzung bewilligungsfähig, wie z.B. ein Reitplatz, eine Scheune, ein Gartenschuppen, eine Kleinstallung für Kleintiere, eine Schiessanlage. Und der Siedlungszusammenhang ist klar gegeben, was auch vom ARE ZH in seiner Vorprüfung bestätigt worden ist.

Stadt Winterthur 

Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau
Raumentwicklung

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

Kontakt

Nicolas Perrez
Telefon direkt: 052 267 54 67
nicolas.perrez@win.ch

Winterthur, 13.08.2025