

Winterthur, 24. September 2025
Parl-Nr. 2025.61

An das Stadtparlament

W i n t e r t h u r

Beantwortung der Interpellation betreffend Dauercamping, eingereicht von F. Kramer-Schwob (EVP), R. Hugentobler (Grüne/AL), J. Fehr (FDP)

Am 12. Mai 2025 reichten Franziska Kramer-Schwob (EVP), Roman Hugentobler (Grüne/AL), Jan Fehr (FDP) mit 21 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

«Gemäss Weisung Nr. 2025.37 «Campingplatz am Schützenweiher» werden die bisherigen Dauercampierenden auf dem künftigen Campingplatz mangels Zonenkonformität nicht mehr Wohnsitz nehmen können (S. 8). Der Stadtrat sagt zwar, dass er den Dauercampierenden im Bedarfsfall mit den bestehenden Unterstützungsangeboten zur Seite stehen würde. Einen anderen Platz für die Weiterführung dieser Wohnform hat er bisher aber nicht in Aussicht gestellt.

Nicht allen Menschen entsprechen die gängigen Wohnformen in Einfamilienhaus oder Wohnblock, die sehr vieles vorgeben und voraussetzen. Eine inklusive Gesellschaft sollte jedoch auch Menschen, die sich nicht in die üblichen Wohnformen einfügen können oder möchten, einen Platz zum Leben finden lassen. Camping kann eine solche alternative Wohnform darstellen, die damit überdies präventiv oder auffangend wirken kann. Dauercampierende berichten zudem, dass sie diese Wohnform als sehr gemeinschaftsfördernd erleben. Selbstverständlich muss sie in einem legalen Rahmen und in konstruktiver Zusammenarbeit mit der Stadt entstehen und betrieben werden.

Um Dauercampierenden einen CO2-armen Lebensstil zu ermöglichen, sollte ein solches Grundstück sicherlich gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden sein.

1. Wie stellt sich der Stadtrat dazu, Dauercampierenden einen Ersatz für die wegfallende Fläche beim Schützenweiher zur Verfügung zu stellen?
2. Gäbe es alternativ die Möglichkeit, durch eine Zonenänderung oder eine Ausnahme-bewilligung Dauercamping beim Schützenweiher weiterhin zuzulassen? Welche Zone könnte das sein (zumal eine Wohnzone nicht in Frage kommen dürfte) und wie stellt sich der Kanton dazu?
3. Ist die Stadt in Kontakt mit den heutigen Dauercampierenden auf dem Camping Schützen-weiher?
4. Wo gäbe es aus Sicht des Stadtrates ein geeignetes Grundstück, auf dem die Stadt langfristig Platz machen könnte für alternative Wohnformen?
5. Was sind die nächsten Schritte, wenn ein geeignetes Grundstück gefunden ist? Welche Erwartungen hat die Stadt an Dauercampierende betreffend Organisationsform, Selbstverwaltung und Finanzierung von Infrastruktur?
6. Welche Learnings und Erkenntnisse können aus dem Prozess zur Legalisierung des Wagenparks Grien im Jahr 2009 gewonnen werden für die Zukunft der Dauercampierenden vom Schützenweiher?»

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

In der «räumlichen Entwicklungsperspektive Winterthur 2040» («Winterthur 2040») ist der Stadstrandpark als ein Schwerpunktthema der Freiraumentwicklung definiert – und spezifisch das Erholungsgebiet Rosenberg als Schwerpunkttraum (Ziff. 5.2., S. 172 ff.). Die Umsetzung des Stadstrandparks soll im kommunalen Richtplan (laufende Gesamtrevision: SR.23.469-1) konkretisiert und gesichert werden (Richtplantext: Freiraum, Stadstrandpark und Schwerpunkträume Freiraum, S. 107 ff.; F.2.4 Erholungsgebiet Rosenberg, S. 124). Die Realisierung des Stadstrandparks entspricht zudem einem aktuellen Legislaturziel des Stadtrates.

Das Gebiet Rosenberg ist gemäss kantonalem Richtplan als Erholungsgebiet verankert und liegt ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes. Dementsprechend soll das Gebiet auch gemäss kommunalem Richtplan als wichtiger Erholungsraum Winterthurs allen Bevölkerungsgruppen zur Erholung offenstehen und nicht dem Wohnen dienen.

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) verlangt von den Gemeinden den Erlass einer Bau- und Zonenordnung (BZO). Die BZO setzt sich aus den Vorschriften (Bau- und Nutzungsvorschriften) sowie einer dazugehörigen Karte (Zonenplan) zusammen und bildet die sogenannte Grundordnung. Sie liegt in der Kompetenz der Gemeinde und muss mit den übergeordneten Richtplänen übereinstimmen. Der Zonenplan bestimmt die Zonenzugehörigkeit der einzelnen Grundstücke (Bauzone, Freihaltezone, Erholungszone, Landwirtschaftszone oder Reservezone) und die zulässige Nutzungsart (z.B. Wohnen, Gewerbe).

Gemäss kantonalem Recht (§§ 233 ff. PBG) muss ein Grundstück baureif und erschlossen sein. Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist (§ 236 Abs. 1 PBG). Darüber hinaus setzt die Erschliessung eines Grundstücks eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Notzufahrt für Ambulanz und Feuerwehr) voraus (§ 237 Abs. 1 PBG). Sowohl für das dauerhafte Aufstellen von kleinen Häusern (wie Tiny Houses) als auch für Fahrnisbauten wie Bauwagen oder Wohnwagen – unabhängig davon, ob sie auf Rädern stehen oder nicht – ist die Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens erforderlich. Der Standort muss in einer Bauzone liegen, in welcher das Wohnen zulässig ist. Dabei sind die in dieser Zone geltenden Vorschriften zu beachten.

Der Campingplatz am Schützenweiher liegt in der Erholungszone E2. Das dauerhafte Wohnen in der Erholungszone ist damit nicht erlaubt. Dauercampierende müssen über einen ordentlichen Wohnsitz ausserhalb des Campingplatzes verfügen. Mit Blick auf die seit längerer Zeit beabsichtigte Sanierung bzw. die allfällige Stilllegung des Campingplatzes am Schützenweiher und in Nachachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips wurden die auf dem Campingplatz wohnenden Dauercampierenden – trotz zonenwidriger Nutzung – temporär geduldet. Die gegenwärtige Situation wird – angesichts der geplanten Projekte im Erholungsgebiet Rosenberg – noch bis zum Ablauf des Pachtvertrags Ende September 2026 geduldet.

Der Stadtrat anerkennt, dass die Wohnform des Dauercampierens den Bedürfnissen bestimmter Personengruppen entspricht. Campingplätze in Erholungszonen sind grundsätzlich nicht zur Wohnnutzung vorgesehen. Aufgrund der geltenden rechtlichen Vorschriften ist die Fortführung der temporär geduldeten Nutzung auf dem Campingplatz am Schützenweiher – auch bei einer Ablehnung der Vorlage (Weisung Nr. 2025.37) durch das Volk – nicht möglich.

Neben den «Dauercampierenden» existieren in Winterthur weitere Personenkreise mit teils ähnlichen, nicht-klassischen, individualisierten Wohnbedürfnissen (diese Wohnbedürfnisse werden nachfolgend als «alternative Wohnformen» bezeichnet). Im Rahmen der derzeitigen Überprüfung und Aktualisierung der städtischen Wohnpolitik ist deshalb auch der vielfältige Wohnraum ein Thema. Dabei wird geprüft, inwiefern künftig Raum für spezifische Nischenwohnformen (wie z.B. alternative Wohnformen, Wohnexperimente) geschaffen werden kann.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Wie stellt sich der Stadtrat dazu, Dauercampierenden einen Ersatz für die wegfallende Fläche beim Schützenweiher zur Verfügung zu stellen?»

Grundsätzlich bestehen keine Einwände dagegen, den Dauercampierenden einen Ersatzstandort zur Verfügung zu stellen, sofern sie einen angemessenen Mietzins leisten und die Fläche selbst bzw. auf eigene Kosten für ihre Bedürfnisse herrichten und bewirtschaften.

Alternativen zum Wohnen könnten nur in einer Zone, in welcher eine Wohnnutzung zulässig ist, angeboten werden. Das Stadtparlament hat kürzlich die Überweisung eines Postulats an den Stadtrat zum Thema «Schaffung einer Wohnzone für alternative Wohnformen» abgelehnt.

Die Stadt Winterthur verfügt über einige wenige nicht überbaute Grundstücke in der Wohnzone. Das Interesse an städtischem Land ist aber gross und es bestehen zahlreiche Ansprüche (z.B. für Schulraum oder die Umsetzung des Volksauftrags betreffend 120 gemeinnützige Wohnungen pro Jahr). Wichtig ist ein haushälterischer Umgang mit den bereits knappen Landreserven. Einen alternativen Ort des Zusammenlebens gibt es mit der privaten «Grienen Wohngemeinschaft», die über einen legalen Stellplatz für Wagen verfügt und immer wieder freie Plätze hat (vgl. unten Antwort auf Frage 6).

Die betroffenen Dauercampierenden werden nicht alleine gelassen. Bei Bedarf steht ihnen die Stadt mit den bestehenden städtischen Unterstützungsangeboten, insbesondere der Wohnhilfe, zur Seite.

Zur Frage 2:

«Gäbe es alternativ die Möglichkeit, durch eine Zonenänderung oder eine Ausnahmebewilligung Dauercamping beim Schützenweiher weiterhin zuzulassen? Welche Zone könnte das sein (zumal eine Wohnzone nicht in Frage kommen dürfte) und wie stellt sich der Kanton dazu?»

Das PBG und die BZO regeln, wo welche Bauten und Nutzungen zulässig sind und welche Vorgaben es dabei zu beachten gibt (vgl. Einleitung). Für Bauten von Dauercampierenden gelten die gleichen (bau-)rechtlichen Bestimmungen wie für reguläre Wohnbauten (z.B. auch betreffend Brandschutz, Wärmedämmung oder Wohnhygiene).

Dauercamping ist nicht nur in der Erholungszone nicht zulässig, sondern auch in allen anderen nicht für eine Wohnnutzung vorgesehenen Zonen (z.B. in der Zone für öffentliche Bauten, Industriezone, Freihaltezone oder in der Landwirtschaftszone). Die Grundnutzung kann mit einem Gestaltungsplan nicht «ausgehebelt» werden.

Der Stadtrat erachtet eine Zonenänderung in eine Wohnzone (Einzonung) mit Bezug auf den Standort am Schützenweiher als nicht umsetzbar. Die fragliche Fläche muss der Erholung vorbehalten bleiben. Eine allfällige Neueinzonung einer entsprechenden Fläche bedürfte der Legitimation im kantonalen Richtplan; dieser gibt mit dem kantonalen Siedlungsgebiet den planungsrechtlichen Rahmen vor. Der heutige Campingplatz befindet sich gemäss kantonalen Richtplan in einem Erholungsgebiet und somit ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets. Da Dauerwohnen den planungsrechtlichen Grundlagen widerspricht, bestehen hierfür keine Erfolgsaussichten.

Zusammenfassend sieht der Stadtrat aktuell grosse planungsrechtliche Hürden, Dauercamping beim Schützenweiher mittels einer Zonenänderung oder einer Ausnahmebewilligung zu zulassen. Es bleibt abzuwarten, ob sich mit der Revision des PBG «Justierung PBG»¹ der Spielraum für befristete Zwischennutzungen, die von der zulässigen Nutzweise abweichen, vergrössert. Die Vorlage wird zurzeit im Kantonsrat behandelt.

Zur Frage 3:

«Ist die Stadt in Kontakt mit den heutigen Dauercampierenden auf dem Camping Schützenweiher?»

Die Stadt Winterthur hat den Campingplatz am Schützenweiher verpachtet. Der Pachtvertrag läuft Ende September 2026 ab. Dieser Umstand ist der Pächterschaft seit Jahren bekannt. Die Dauercampierenden stehen in einem Vertragsverhältnis mit der Pächterschaft – nicht mit der Stadt Winterthur. Im Pachtrecht gilt das gleiche wie im Mietrecht: Die Pächterschaft muss ihre Campinggäste über mietrelevante Aspekte informieren. Als Eigentümerin hat die Stadt keinen direkten Kontakt zu Untermietenden.

Im Bedarfsfall steht die Stadt den Betroffenen mit den bestehenden städtischen Unterstützungsangeboten, namentlich der Wohnhilfe, zur Seite. Die Stadt Winterthur wird diesbezüglich spätestens im Frühling 2026 auf die Dauercampierenden zugehen.

Zur Frage 4:

«Wo gäbe es aus Sicht des Stadtrates ein geeignetes Grundstück, auf dem die Stadt langfristig Platz machen könnte für alternative Wohnformen?»

Ganz grundsätzlich besteht die Herausforderung darin, unbebautes Land in den Wohn- und Mischzonen zu finden und dass die Bodenpreise entsprechend hoch sind. Die Stadt Winterthur verfügt über einige wenige nicht überbaute Grundstücke in der Wohnzone. Das Interesse an städtischem Land ist aber gross und es bestehen zahlreiche Ansprüche (vgl. Antwort auf Frage 1). Weiter ist zu bedenken, dass – neben den Dauercampierenden – auch weitere Personenkreise Interesse an alternativen Wohnformen haben (vgl. Einleitung). Kommt hinzu, dass bei Kleinhäusern der Bedarf an Bauland pro Kopf wesentlich grösser ist als bei einem Mehrfamilienwohnhaus. Dies widerspricht dem Bedürfnis nach einer verdichteten Bauweise im urbanen Raum.

Sollte der politische Wille bestehen, ein städtisches Grundstück für alternative Wohnformen vorzusehen, wären potenzielle Grundstücke zu evaluieren. Der Stadtrat sieht eine klar geregelte, temporäre Lösung im Sinne einer Zwischennutzung auf städtischen Grundstücken grundsätzlich als gangbaren Weg. Diesfalls wäre die Machbarkeit von zeitlich befristeten alternativen Wohnformen auf städtischen Grundstücken, die in absehbarer Zeit nicht genutzt werden, mittels eines klar definierten Kriterienkatalogs und in Abstimmung mit der städtischen Wohnpolitik zu prüfen.

¹ Vorlage 5889; vgl. [Kantonsrat Zürich | Geschäfte | Planungs- und Baugesetz \(PBG\), Justierungen](#).

Zur Frage 5:

«Was sind die nächsten Schritte, wenn ein geeignetes Grundstück gefunden ist? Welche Erwartungen hat die Stadt an Dauercampierende betreffend Organisationsform, Selbstverwaltung und Finanzierung von Infrastruktur?»

Es besteht bereits ein rechtlicher Rahmen für experimentelle Wohnformen wie Tiny Houses oder Wohnwagen in der heutigen BZO. In diesem Rahmen können Grundeigentümerschaften, Projektentwickelnde und Investor:innen grundsätzlich frei entscheiden, welche Wohnkonzepte baulich realisiert werden sollen.

Grundsätzlich wäre eine private Trägerschaft (natürliche oder juristische Person) zu suchen, die bereit wäre, die Fläche selbst bzw. auf eigene Kosten herzurichten und zu bewirtschaften sowie einen angemessenen Mietzins zu leisten (vgl. Antwort auf Frage 1). Sollte sich die Stadt finanziell beteiligen wollen, bedürfte es entsprechender kreditrechtlicher Beschlüsse. Den Dauercampierenden steht es frei, sich in einer geeigneten Organisationsform (z.B. Verein oder Genossenschaft) zusammenzuschliessen.

Zur Frage 6:

«Welche Learnings und Erkenntnisse können aus dem Prozess zur Legalisierung des Wagenparks Grienens im Jahr 2009 gewonnen werden für die Zukunft der Dauercampierenden vom Schützenweiher?»

Die aufgestellten Behausungen in der Siedlung Grienens (zwischen Winterthur-Seen und Sennhof) liegen in der kantonalen Landwirtschaftszone und waren, da die Wohnnutzung nicht hauptsächlich landwirtschaftlichen Zwecken diente, nicht zonenkonform. Das damalige Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) des Kantons Zürich verlangte daher, dass mit der Festsetzung des Gestaltungsplans auch eine Anpassung des kommunalen Richtplans vorgenommen wird.

Im Februar 2009 setzte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur eine Änderung des kommunalen Richtplans (Siedlung Grienens) fest und stimmte dem privaten Gestaltungsplan «Grienens» zu. Dieser wurde in der Folge vom Kanton genehmigt. Seit dem Sommer 2015 befindet sich die Siedlung Grienens unter dem Dach der Genossenschaft Gesewo.

Gemäss Auskunft des Amts für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich wäre der damals eingeschlagene planungsrechtliche Weg über einen kommunalen Richtplaneintrag in Kombination mit einem privaten Gestaltungsplan (über eine kantonalen Landwirtschaftszone) heute nicht mehr genehmigungsfähig.

Mit der Siedlung «Im Grienens» bzw. der «Grienens Wohngemeinschaft» besteht bereits heute ein alternativer Ort des Zusammenlebens. Dieser verfügt über einen legalen Stellplatz für Wagen und es gibt immer wieder freie Plätze.

Die Berichterstattung im Stadtparlament ist dem Vorsteher des Departements Finanzen übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon