

Winterthur, 4. Juli 2007
GGR-Nr.2007/079

Urs und Nina Schoch
Köhlbergstrasse 10
8405 Winterthur
052 232 25 58

An den Präsidenten des
Grossen Gemeinderates
der Stadt Winterthur
Postfach
8402 Winterthur

Winterthur, 3. Juli 2007

Einzelinitiative betreffend Wohnzone W2/1.2 "Breite" Oberseen

Sehr geehrter Herr Präsident

Als Stockwerkeigentümer an der Köhlbergstrasse 10 stossen wir mit unserer gemeinschaftlichen Liegenschaft an das noch unüberbaute Gebiet W2/1.2 "Breite" in Oberseen an. Als Einzelinitianten stellen wir Ihnen den Antrag

*Es sei das in der Wohnzone W1.2
gelegene Gebiet "Breite" in Ober-
seen im Zonenplan und in der Bau-
und Zonenordnung der Stadt Winter-
thur als Gestaltungsplangebiet zu
bezeichnen.*

Begründung

Schon bei der Einzonung dieses Gebietes im Jahre 2000 haben 25 benachbarte Grundeigentümer bei der Baurekurskommission IV des Kantons Zürich opponiert, und zwar in erster Linie weil befürchtet wurde, dass dieses grosse Baugebiet mit ca. 4,5 ha durch den Dorfkern von Oberseen erschlossen wird. Das Baugebiet

"Breite" ist grösser als die westlich daran angrenzende Kernzone mit dem Oberseener Dorfkern.

Im Entscheid der Baurekurskommission IV Nr. 0013/0014/2002 vom 7. Februar 2002 wurde die Einzonung bestätigt und die Erschliessungsproblematik ausführlich abgehandelt. Gestützt auf die Ausführungen der Vertreter der Stadt Winterthur ist dabei die Baurekurskommission davon ausgegangen, dass die konkrete Erschliessungslösung erst in einem Quartierplanverfahren ausgearbeitet werde. Immerhin hat die Baurekurskommission aber festgestellt, dass sich die Oberseenerstrasse für die vorgesehene Erschliessung "ohne Weiteres als normalienwidrig" erweist und dass der Anschluss des Baugebietes im Süden an die übergeordnete Ricketwilerstrasse eine "in einem künftigen Quartierplanverfahren ernsthaft in Betracht fallende Erschliessungsvariante" ist.

Nun ist aber dieses gesamte Baugebiet von einem Baukonsortium erworben worden und gehört mittlerweile nur noch einer einzigen Eigentümerschaft, so dass die städtische Baubehörde wohl keine Möglichkeit hat, die Durchführung eines Quartierplanverfahrens anzuordnen. Bei dieser Sachlage hätte es sich aufdrängt, dass die Baubehörde über das Baugebiet "Breite" gestützt auf Art. 84 PBG einen öffentlichen Gestaltungsplan festsetzt. Damit hätte in diesem Baugebiet, dessen Ost- und Südgrenze im geltenden Zonenplan als empfindlicher Siedlungsrand bezeichnet ist, verbindlich festgelegt werden können, welche Bauten wie verkehrsmässig erschlossen werden müssen.

Wir haben unser Anliegen um Festsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplans dem Departement Bau vorgetragen, erhielten jedoch mit dem dieser Eingabe beigehefteten Schreiben vom 14.6.2007 eine abschlägige Antwort. Dies im Wesentlichen mit der Begründung, die Eigentümerschaft habe sich freiwillig bereit erklärt, eine Projektierungskonkurrenz durchzuführen und die Vertreter des Departementes Bau im Beurteilungsgremium mit-

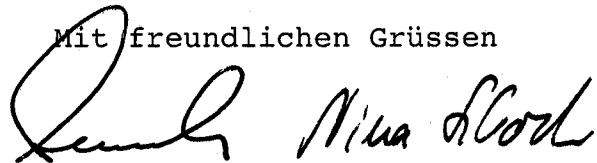
wirken zu lassen, weshalb keine Veranlassung bestehe, ein öffentliches Planungsverfahren durchzuführen.

Dieses Vorgehen des Departementes Bau verunmöglicht es uns, im Rahmen eines öffentlichen Planungsverfahrens durch Erheben von Einwendungen mit konstruktiven Lösungsverschlügen mitzuwirken.

So bleibt uns nur noch, auf dem Weg der Einzelinitiative zu beantragen, dass das Gebiet "Breite" in Oberseen durch den Grossen Gemeinderat als Gestaltungsplangebiet bezeichnet wird.

Wir danken Ihnen im Voraus für die zügige Behandlung unserer Initiative und für Ihre Unterstützung

Mit freundlichen Grüssen



Urs und Nina Schoch

Einschreiben

3-fach

Schreiben Dep. Bau vom 14.6.2007 beigeheftet



Departement Bau

Walter Bossert, Stadtrat

Neumarkt 4
Postfach
8402 Winterthur

Paketadresse:
Neumarkt 4
8400 Winterthur

Telefon 052 267 54 12
Fax 052 267 62 73
walter.bossert@win.ch
www.bau.winterthur.ch

Herr und Frau
Urs und Nina Schoch
Köhlbergstrasse 10
8405 Winterthur

14.06.2007 BAU.07.124-1

Wohnzone W2 / 1.2 "Breite" Oberseen - Gestaltungsplan

Sehr geehrte Frau Schoch
Sehr geehrter Herr Schoch, *über Urs*

Wie Sie richtig ausführen, ist das Baugebiet "Breite" in Oberseen, dessen Einzonung Gegenstand mehrerer Rechtsmittelverfahren war, von einem Konsortium unter Führung der L + B HGV AG erworben worden. Auf Vorschlag der Stadt haben sich die neuen Eigentümer bereit erklärt, für die Überbauung des Areals eine Projektierungskonkurrenz in Anlehnung an die einschlägigen SIA-Normen durchzuführen. Sowohl die teilnehmenden Architekturbüros als auch die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums bieten Gewähr für innovative, qualitative Überbauungsvorschläge. Die Stadt ist im Beurteilungsgremium gut vertreten, denn unserem Stadtbaumeister ist der Vorsitz übertragen worden. Des weiteren wird neben mir auch der Bausekretär als Experte Einsitz nehmen. Das Programm für die Projektierungskonkurrenz wurde von der Eigentümerschaft in enger Zusammenarbeit mit unseren Fachleuten ausgearbeitet, sodass bereits in dieser frühen Phase eine umfassende Berücksichtigung aller relevanten öffentlichen und privaten Interessen durchgesetzt werden konnte. Insbesondere kann mit einem solchen Verfahren auch den empfindlichen Siedlungsändern gebührend Beachtung geschenkt werden. Bei dieser Sachlage besteht unsererseits keine Veranlassung ein öffentliches Planungsverfahren durchzuführen.

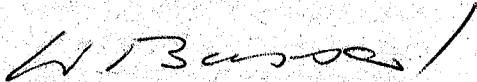
Das Schwergewicht der Erschliessung liegt auf der Zufahrt ab der Ricketwilerstrasse, für deren Erstellung das erforderliche Land von der Landwirtschaftszone in die Bauzone umgezont worden ist. Ein kleiner Teil des Baugebiets – maximal 30 Wohneinheiten – kann von der Oberseenerstrasse her über die zum Reitstall Tobler führende Flurstrasse, die normaliengerecht auszubauen ist, erschlossen werden. Diese Lösung bedingt eine Sperrung der Durchfahrt durch Oberseen zwischen der Zufahrt zum Reitstall Tobler und der Verzweigung Köhlbergstrasse.

Die Rechtsstellung der benachbarten Grundeigentümer wird durch den Verzicht auf ein öffentliches Planungsverfahren nicht verschlechtert. Falls Sie in Ihren Interessen tangiert wer-

den, können Sie sowohl gegen die baurechtliche Bewilligung der Erschliessungsanlagen als auch gegen die nachfolgenden Baubewilligungen im Baugebiet "Breite" rekurrieren.

Sollten sich für Sie weitere Fragen ergeben, stehe ich Ihnen für eine persönliche Besprechung gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Walter Bossert, Stadtrat

Kopie an

- E. Wohlwend, Stadtpräsident
- M. Künzle, Vorsteher Departement Sicherheit und Umwelt
- Dr. M. Gfeller, Vorsteher Departement Technische Betriebe
- Dr. F. Störi, Bausekretär
- M. Hauser, Stadtbaumeister