

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Änderung der Nutzungsplanung – Diverse Umzonungen

Anträge:

1. Umzonungen (Übersichtsplan A)

1.1. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 2/13324, 2/8430, 2/13448, 2/14571, 2/14572 und 2/14573 sowie Teile der Parzellen Kat.-Nrn. 2/14780 und 2/8425 an der Frauenfelderstrasse werden von der Zone für öffentliche Bauten OE, ES II (Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung), bzw. von der Reservezone R in die Industriezone I1, ES IV, umgezont.

1.2. Die Parzelle Kat.-Nr. 3/10536 wird im Zusammenhang mit dem Neubau des Schulhauses Sennhof von der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6, ES II, in die Zone für öffentliche Bauten Oe, ES II, umgezont.

1.3. Ein Teilstück der Parzelle Kat.-Nr. 2/16130 nahe der Schlossackerstrasse wird auf Begehren der privaten Grundeigentümerin von der Industriezone I1, ES IV, in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G, ES III, umgezont.

2. Technische Anpassungen im Zonenplan (Übersichtsplan, Beilage 4)

Den im Übersichtsplan bezeichneten Anpassungen an veränderte Verhältnisse

4A	Oe nach W2/2.0	4E	W3/2.6 nach W2/2.0
4B	Z4 nach Oe	4F	W4/3.4 nach Oe
4C	Z4 nach Oe, Oe nach Z4	4G	W3G nach Oe und Oe nach W3G
4D	I1 AssB nach W3G		

wird zugestimmt.

Weisung:

1. Umzonungen (Beilagen 1 bis 3)

1. 1. Frauenfelderstrasse (Beilage 1)

Das rund 60'000 Quadratmeter grosse Areal befindet sich an attraktiver Lage und verkehrstechnisch bestens erschlossen in der Zone für öffentliche Bauten und der Reservezone. Es liegt an der Peripherie Oberwinterthurs zwischen der Frauenfelderstrasse und der SBB-Linie nach Frauenfeld. In jüngster Zeit stand es verschiedentlich im Fokus potenzieller Investoren, wegen der Belegung durch die Pünften konnte jedoch kein verbindlicher Zeithorizont für eine

neue Nutzung genannt werden. Der Grosse Gemeinderat hat für die Verlegung der Pünten auf den Rietberg und zum Rietgraben am 13. Dezember 2004 einen Kredit von 1,9 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung der Deponie Riet bewilligt. Die Umsiedlung der Pünten steht nun unmittelbar bevor.

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen Private keine Bauprojekte realisieren. Mit der Umzonung des Areals Frauenfelderstrasse von der Zone für öffentliche Bauten in die Industriezone 1 wird die Voraussetzung für die Entwicklung des Areals geschaffen. In einem nächsten Schritt müssen dann die Altlasten saniert werden. Der Stadtrat wird bei der Neuansiedlung von Unternehmen in diesem Areal sehr sorgfältig vorgehen und versuchen, den Anliegen der Anwohnenden möglichst Rechnung zu tragen.

1.3 Sennhof (Beilage 2)

Die Stadt Winterthur beabsichtigt, basierend auf dem Ergebnis des Projektwettbewerbs vom August 2004, im Sennhof ein neues Schulhaus zu erstellen. Die zentral gelegene und im Eigentum der Stadt stehende Parzelle befindet sich heute in der Wohnzone. Sie soll in die Zone für öffentliche Bauten überführt werden.

1.4 Oberwinterthur, Schlossackerstrasse (Beilage 3)

Die Parzelle Kat.Nr. 2/16130 liegt in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G (ca. 2878m², BMZ 3.12), in der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 (ca. 161 m², BMZ 2.6) sowie in der Industriezone I1 (ca. 1012m², BMZ 7.0). Mit Schreiben vom 1. Februar 2005 beantragte die Eigentümerin, die TIAG Aktiengesellschaft (Toggenburger Immobilien AG) die Umzonung des Teilstücks der Parzelle Kat.Nr. 2/16130 von der Industriezone I1 in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G. Die beantragte Umzonung erleichtert die Überbauung der südlich angrenzenden Parzelle mit Wohnbauten.

2. Technische Anpassungen (Beilagen 4, 4A bis 4G)

Die technischen Anpassungen ergeben sich aus laufenden Grenzmutationen wie der Zusammenlegung oder Teilung von Parzellen. Es handelt sich um Bereinigungen veränderter Rahmenbedingungen, welche lediglich untergeordnete Teile einer Parzelle betreffen, jedoch dem Umzonungsverfahren unterliegen.

4A *Oe nach W2/2.0*

Bei einer Grenzmutation wurde die Grenze zwischen den Parzellen Kat.Nrn. 7/1826 und 7/1827 neu definiert. Die Zone öffentliche Bauten Oe und die Wohnzone W2/2.0 sind dem neuen Grenzverlauf entsprechend anzupassen, d.h. ein Teil von Parzelle Kat. Nr. 7/1826 ging an die Parzelle Kat. Nr. 7/1827 und wird mit einem Teilstück der Kehrackerstrasse von der Zone öffentliche Bauten Oe neu zur Wohnzone W2/2.0 umgezont.

4B *Z4 nach Oe*

Bei einer Grenzmutation wurde die Grenze zwischen den Parzellen Kat.Nrn. 1/9613 und 1/9617 neu definiert. Die Zone öffentliche Bauten Oe und die Zentrumszone Z4 sind dem neuen Grenzverlauf entsprechend anzupassen, d.h. ein Teil von Parzelle Kat. Nr. 1/9613 ging an die Parzelle Kat. Nr. 1/9617 über und wird mit einem Teilstück der Schlosshofstrasse neu von der Zentrumszone Z4 zur Zone öffentliche Bauten Oe.

4C *Z4 nach Oe und Oe nach Z4*

Bei einer Grenzmutation wurde die Grenze zwischen den Parzellen Kat.Nrn. 1/9495, 1/9582, 1/9583 und 1/9584 neu definiert. Die Zone Oe und die Zone Z4 sind dem neuen Grenzverlauf entsprechend anzupassen, d.h. ein Teil von Parzelle Kat. Nr. 1/9583 sowie 1/9584 ging an die Parzelle Kat. Nr. 1/9582 über und wird neu von der Zentrumszone Z4 zur Zone öffentliche Bauten Oe. Umgekehrt gingen zwei Teilstücke der Parzelle Kat. Nr. 1/9582 an die Parzelle Kat. Nr. 1/9583 über und werden mit Teilstücken der St.Georgen- und Theaterstrasse neu von der Zone öffentliche Bauten Oe zur Zentrumszone Z4 und ein Teilstück des Bahn-fusswegs von der Zentrumszone Z4 zur Zone öffentliche Bauten Oe.

4D *I1 AssB nach W3G*

Bei einer Grenzmutation wurde die Grenze zwischen den Parzellen Kat.Nrn. 4/5047 und 4/5114 neu definiert. Die Industriezone I1 und die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G sind dem neuen Grenzverlauf entsprechend anzupassen, d.h. ein Teil von Parzelle Kat. Nr. 4/5047 ging an die Parzelle Kat. Nr. 4/5114 und wird mit einem Teilstück der Emil Klöti-Strasse von der Industriezone I1 neu zu Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G.

4E *W3/2.6 nach W2/2.0*

Ein Reststreifen der Parzelle Kat. Nr. 2/16162 ist von der Wohnzone W3/2.6 in die Wohnzone W2./2.0 umzuzonen, damit Parzellen- und Zonengrenze identisch sind.

4F *W4/3.4 nach Oe*

Ein Reststück der Parzelle Kat. Nr. 1/9176 ist von der Wohnzone W4/3.4 in die Zone öffentliche Bauten Oe umzuzonen, damit Parzellen- und Zonengrenze identisch sind.

4G *W3G nach Oe und Oe nach W3G*

Bei einer Grenzmutation wurde die Grenze zwischen den Parzellen Kat.Nrn. 4/5028 und 4/5029 neu festgelegt. Die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G und die Zone öffentliche Bauten Oe sind dem neuen Grenzverlauf anzupassen, d.h. ein Teil von Parzelle Kat. Nr. 4/5028 ging an die Parzelle Kat. Nr. 4/5029 über und wird neu von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G zur Zone öffentliche Bauten Oe und umgekehrt.

3. Einwendungsverfahren und Vorprüfung

Das Departement Bau, Stadtplanungsamt, wurde vom Stadtrat am 26. Oktober 2005 beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren, die Anhörung der nebengeordneten Planungsträger und die Vorprüfung beim Kanton durchzuführen.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) fand während 60 Tagen, vom 14. November 2005 bis zum 12. Januar 2006 statt. Es trafen keine Einwendungen ein.

Das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) stimmte der Änderung der Nutzungsplanung 2005 mit Schreiben vom 22. Februar 2006, gestützt auf die Stellungnahmen des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vom 12. Januar 2006 sowie des Tiefbauamtes (TBA) vom 20. Dezember 2005, zu.

Die Stellungnahme des TBA enthält eine Auflage zum Lärmschutz für standortgebundenes Wohnen an der Frauenfelderstrasse, die aus baurechtlicher Sicht unerheblich ist, sind doch in den Industriezonen ohnehin nur untergeordnete Wohnnutzungen (z.B. für eine Hauswart-Wohnung) zulässig.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Pläne 1 bis 4

Umzonungsantrag Frauenfelderstrasse

Beilage 1



Ausschnitt Zonenplan 2000 mit beantragter Änderung
Mst. 1:5'000

Ausschnitt Zonenplan 2000
Mst. 1:10'000

I1 Umzonung von Oe, ES II & von R, keine ES in die Zone I1, ES IV

4CS043802

Umzonungsantrag Sennhof

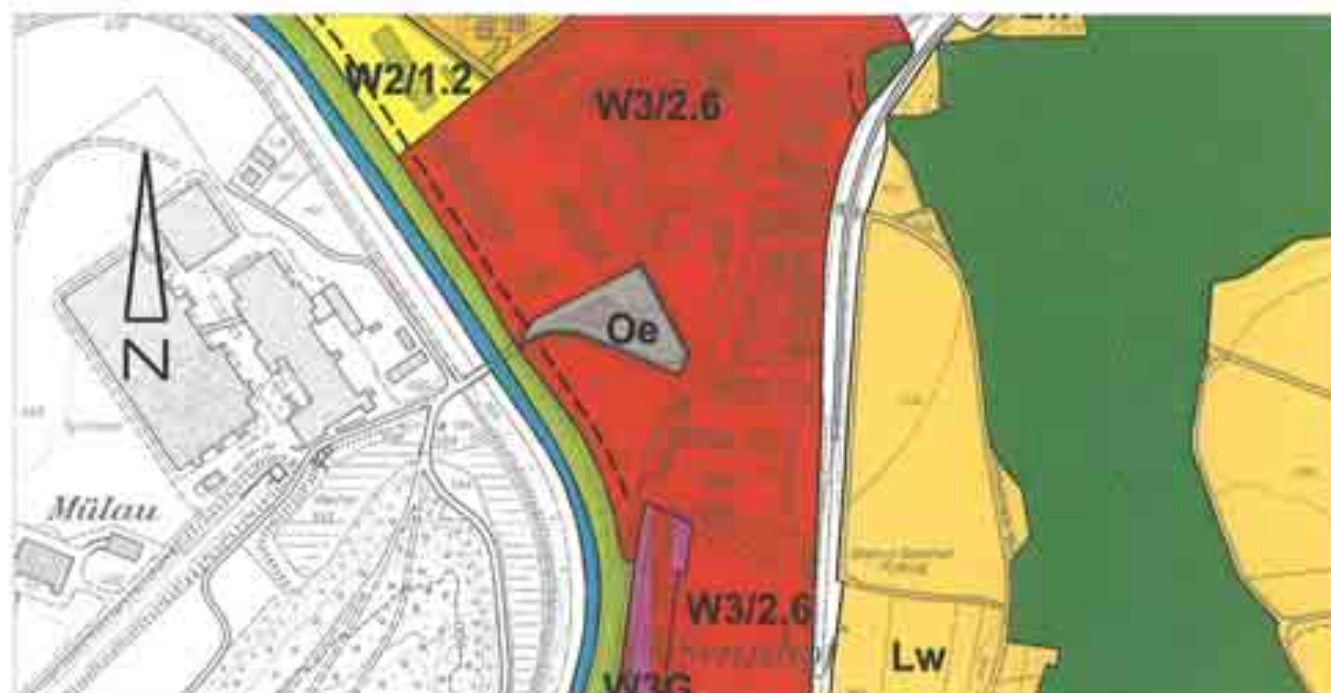
Beilage 2



Ausschnitt Zonenplan 2000 mit beantragter Änderung

Mst. 1:5'000

Oe Umzonung von W3/2.6, ES II in die Zone Oe, ES II



Ausschnitt Zonenplan 2000

Mst. 1:5'000

#CM043608

Umzonungsantrag Schlossackerstrasse

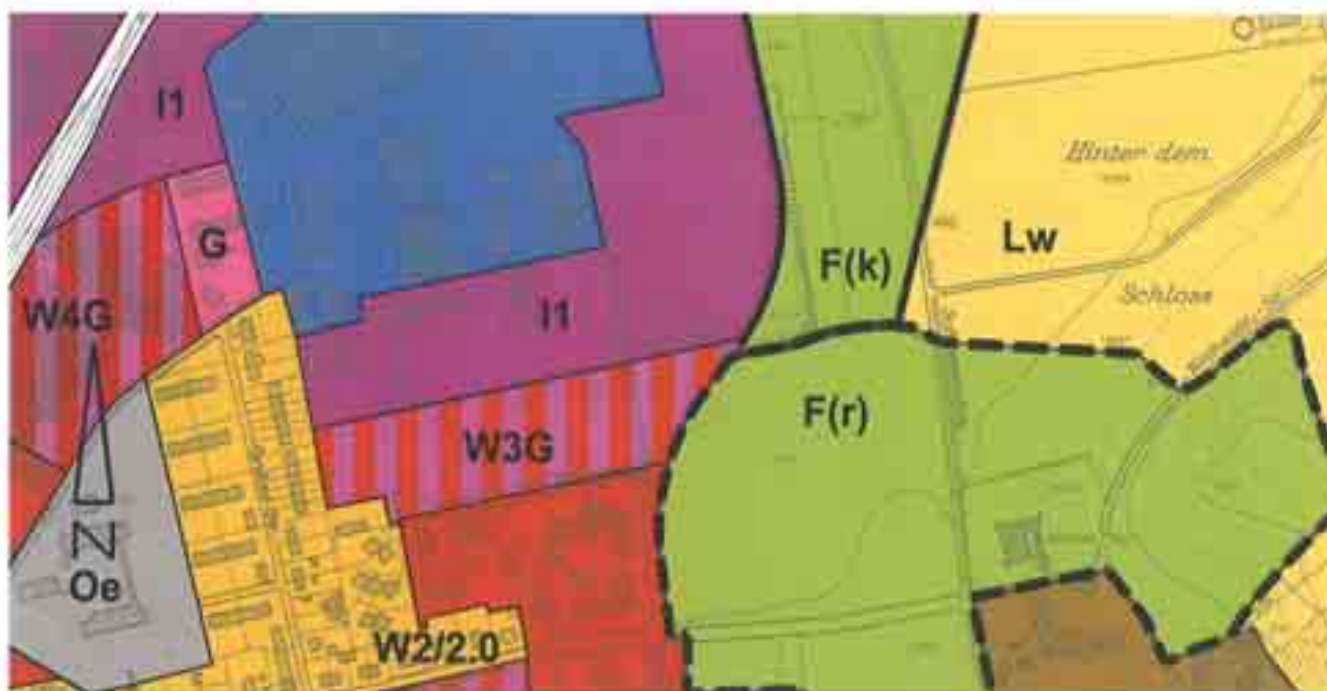
Beilage 3



Ausschnitt Zonenplan 2000 mit beantragter Änderung

Mst. 1:5'000

W3G Umzonung von I1, ES IV in die Zone W3G, ES III



Ausschnitt Zonenplan 2000

Mst. 1:5'000

4CM042803

Änderung der Nutzungsplanung - Technische Anpassungen

Beilage 4

Nr.: 4C0438-12

Datum: 13. September 2005/cm

Stadtplanungsamt

Briefadresse

Technikumstrasse 81

Telefon 052/267 54 62

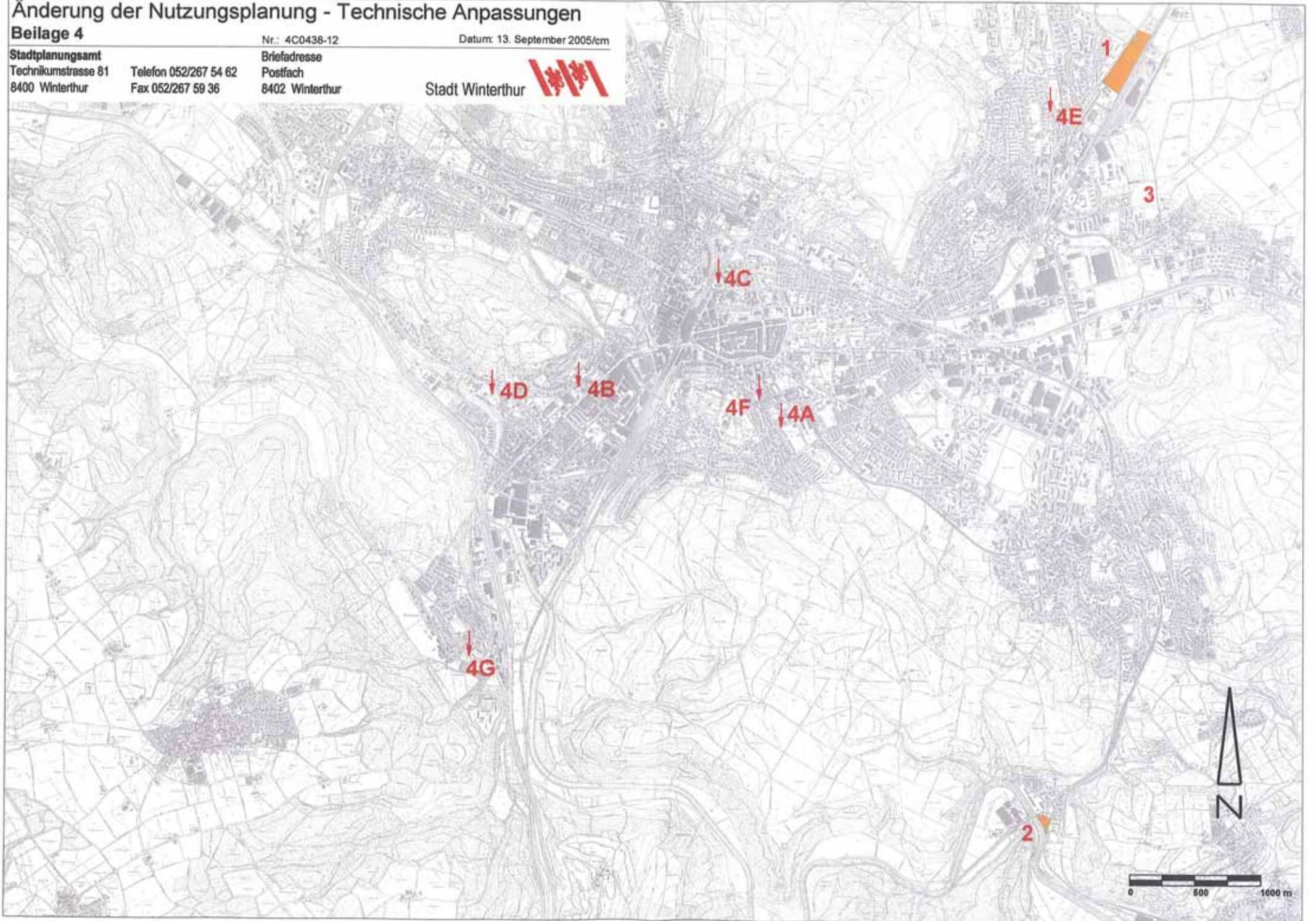
Postfach

8400 Winterthur

Fax 052/267 59 36

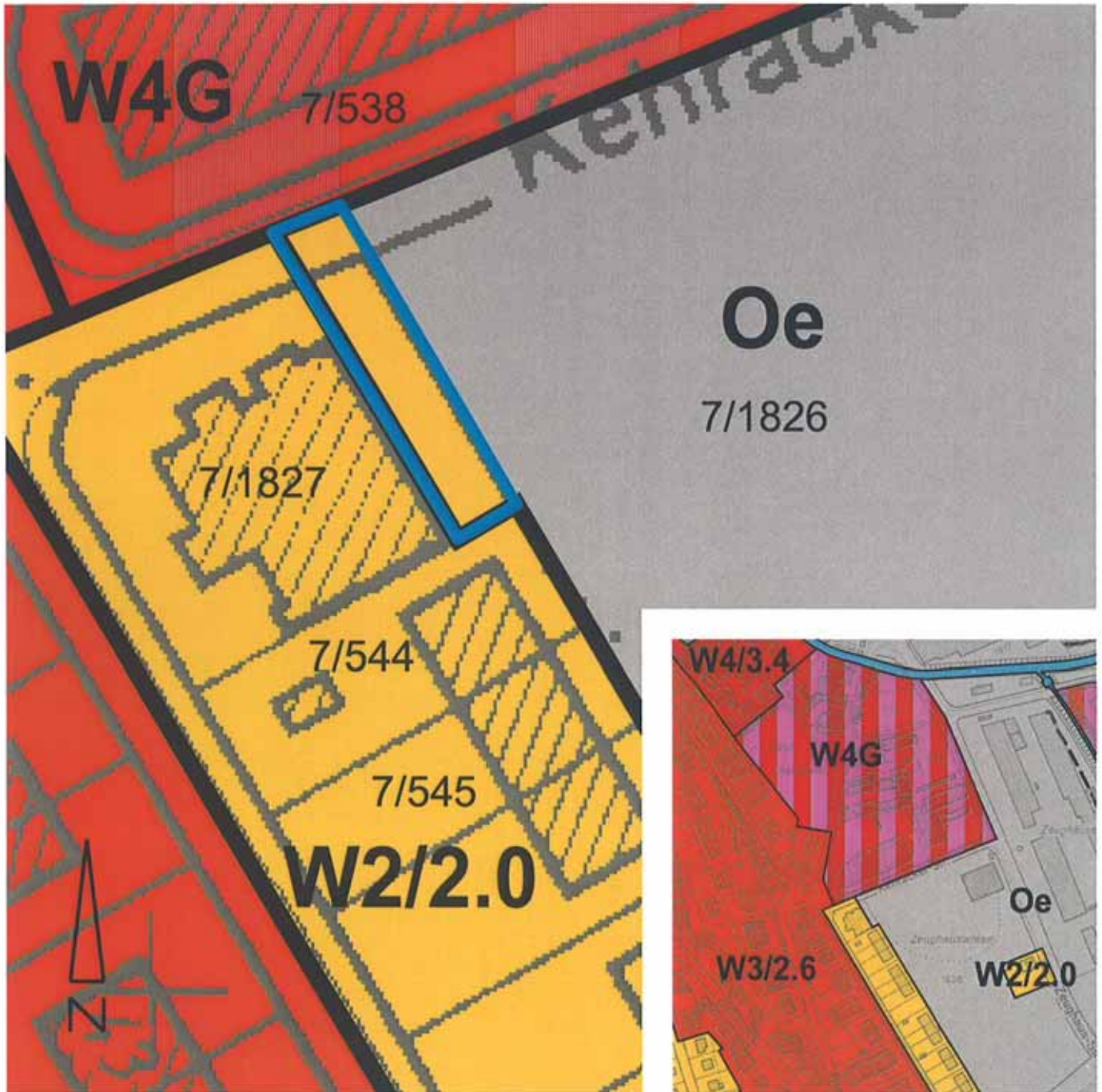
8402 Winterthur

Stadt Winterthur



Umzonungsantrag Kehrackerstrasse

Beilage 4A



Ausschnitt Zonenplan 2000 mit beantragter Änderung
Mst. 1:500

Ausschnitt Zonenplan 2000
Mst 1:5'000

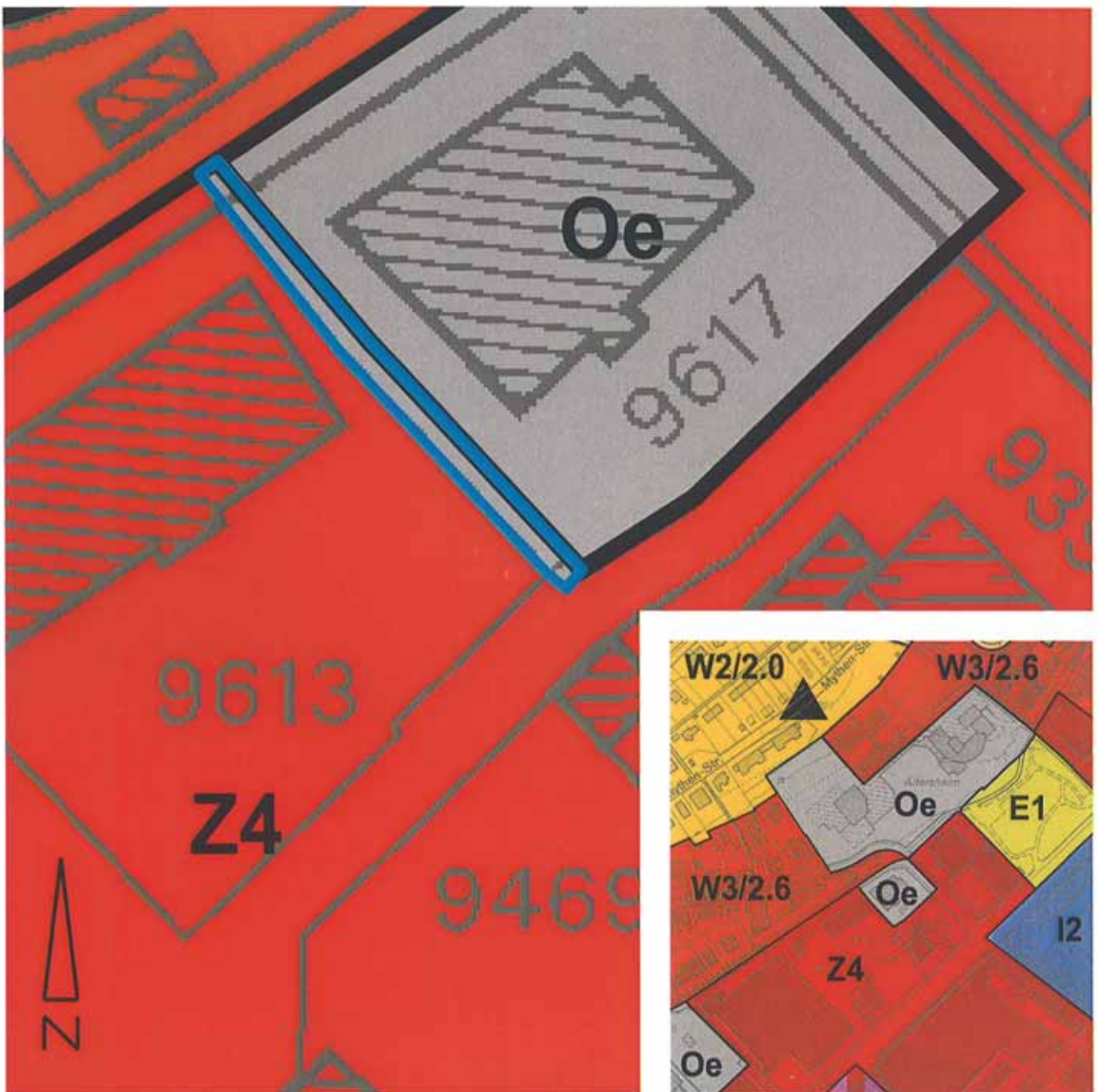


Umzonung von Oe, ES II in die Zone
W2/2,0, ES II

4CM043813

Umzonungsantrag Schlosshofstrasse

Beilage 4B



Ausschnitt Zonenplan 2000 mit beantragter Änderung
Mst. 1:500

Ausschnitt Zonenplan 2000
Mst 1:5'000

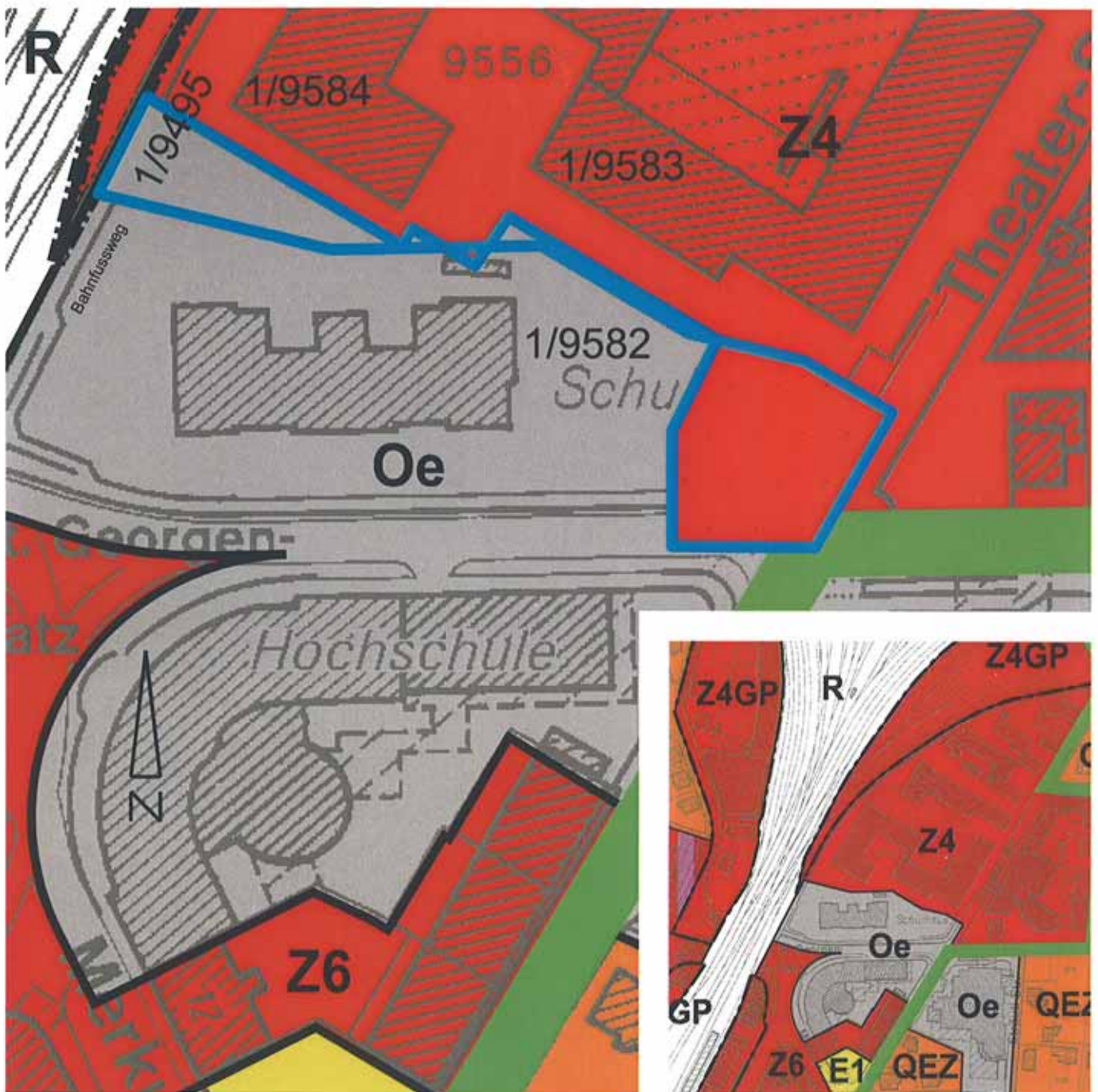


Umzonung von Z4, ES III in die Zone
Oe, ES II

4CM043813

Umzonungsantrag St.Georgenstrasse

Beilage 4C



Ausschnitt Zonenplan 2000 mit beantragter Änderung
Mst. 1:1'000

Ausschnitt Zonenplan 2000
Mst 1:5'000

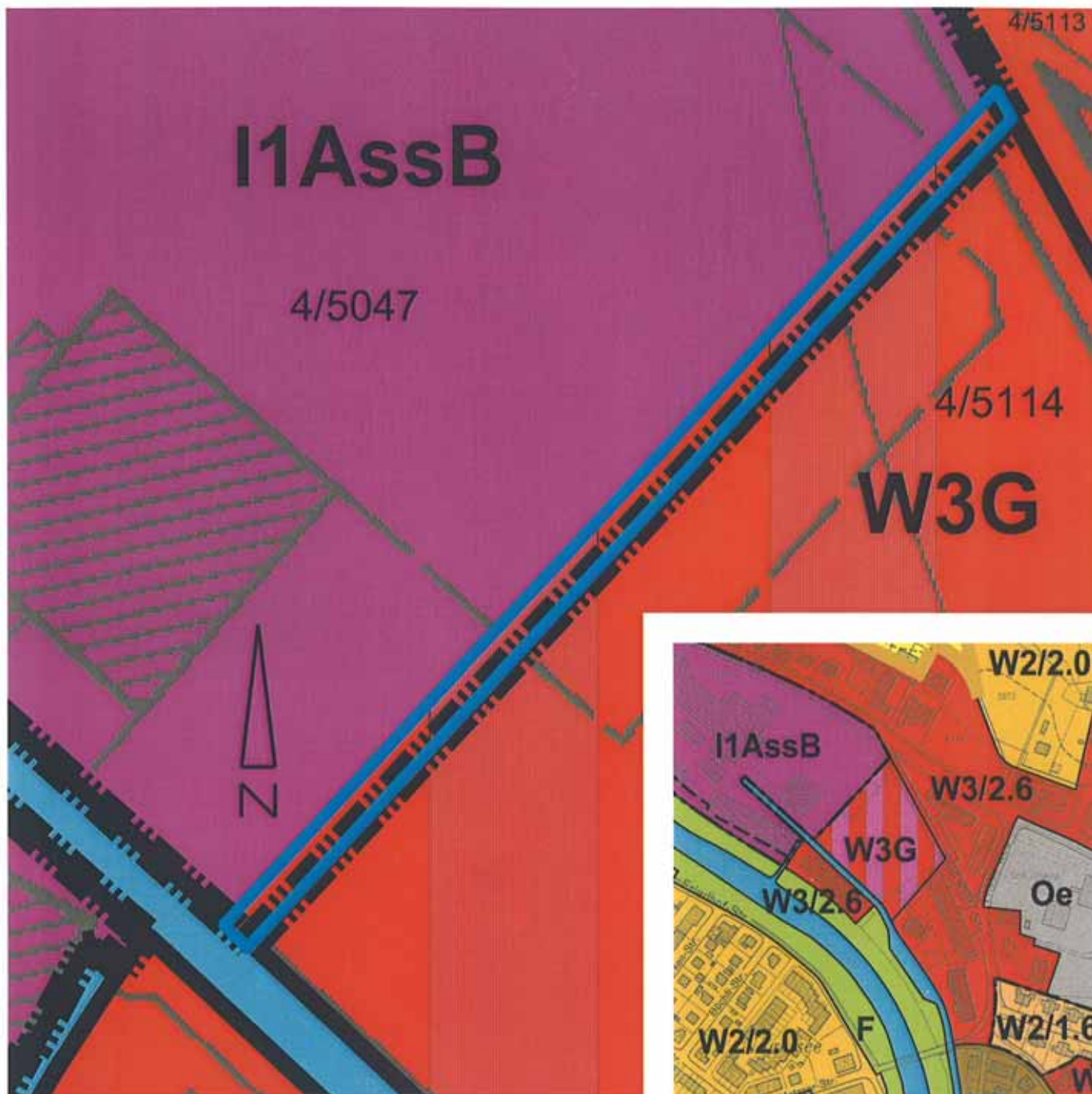
Z4
& Oe

Umzonung von Z4, ES III in die Zone Oe, ES II
und von Oe, ES II in die Zone Z4, ES III

4CM043813

Umzonungsantrag Emil-Klöti-Strasse

Beilage 4D



Ausschnitt Zonenplan 2000 mit beantragter Änderung
Mst. 1:500

Ausschnitt Zonenplan 2000
Mst 1:5'000

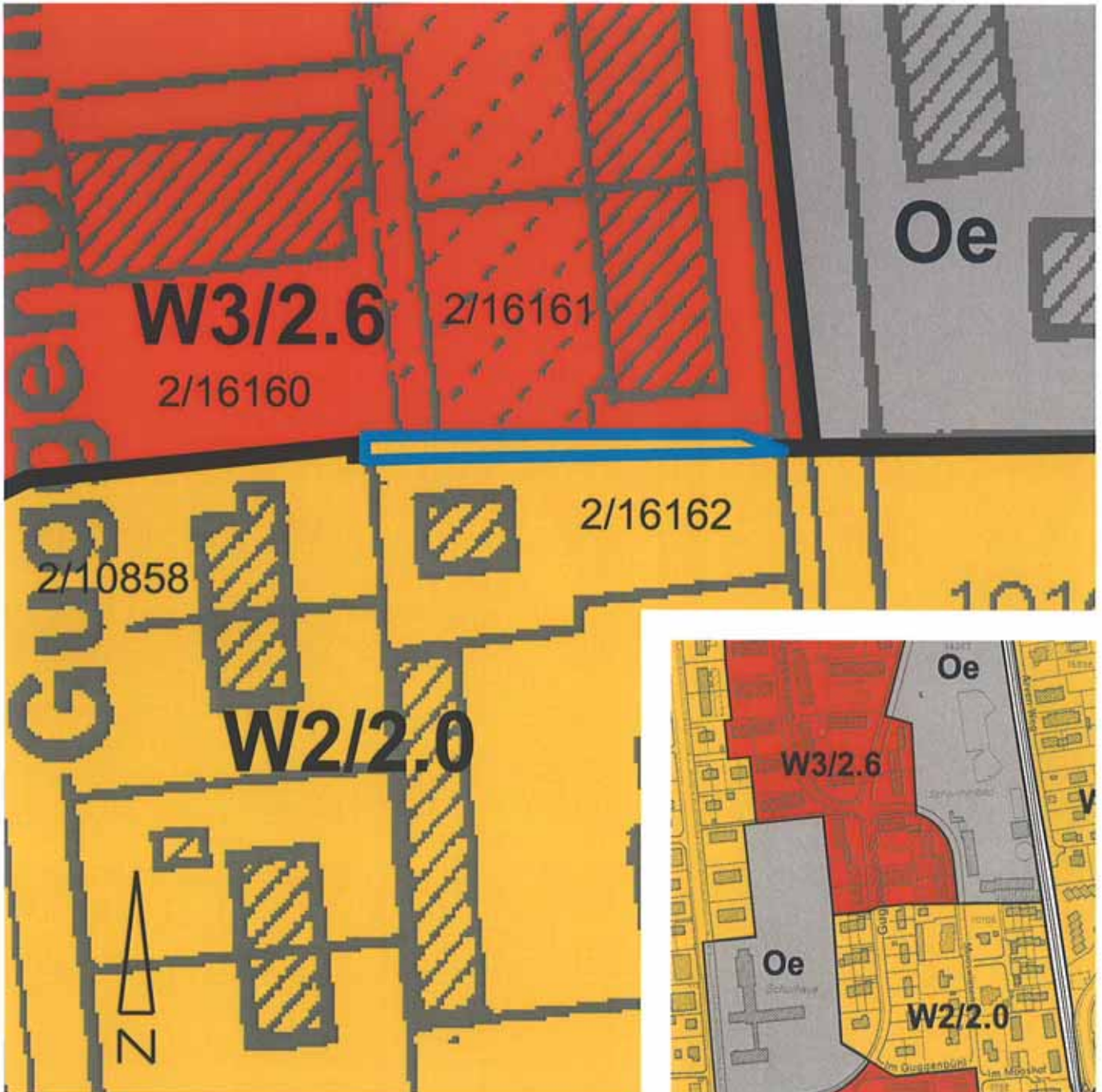


Umzonung von 1AssB, ES III in die Zone
W3G, ES III

4CM043813

Umzonungsantrag Mooswiesenweg

Beilage 4E



Ausschnitt Zonenplan 2000 mit beantragter Änderung
Mst. 1:500

Ausschnitt Zonenplan 2000
Mst 1:5'000

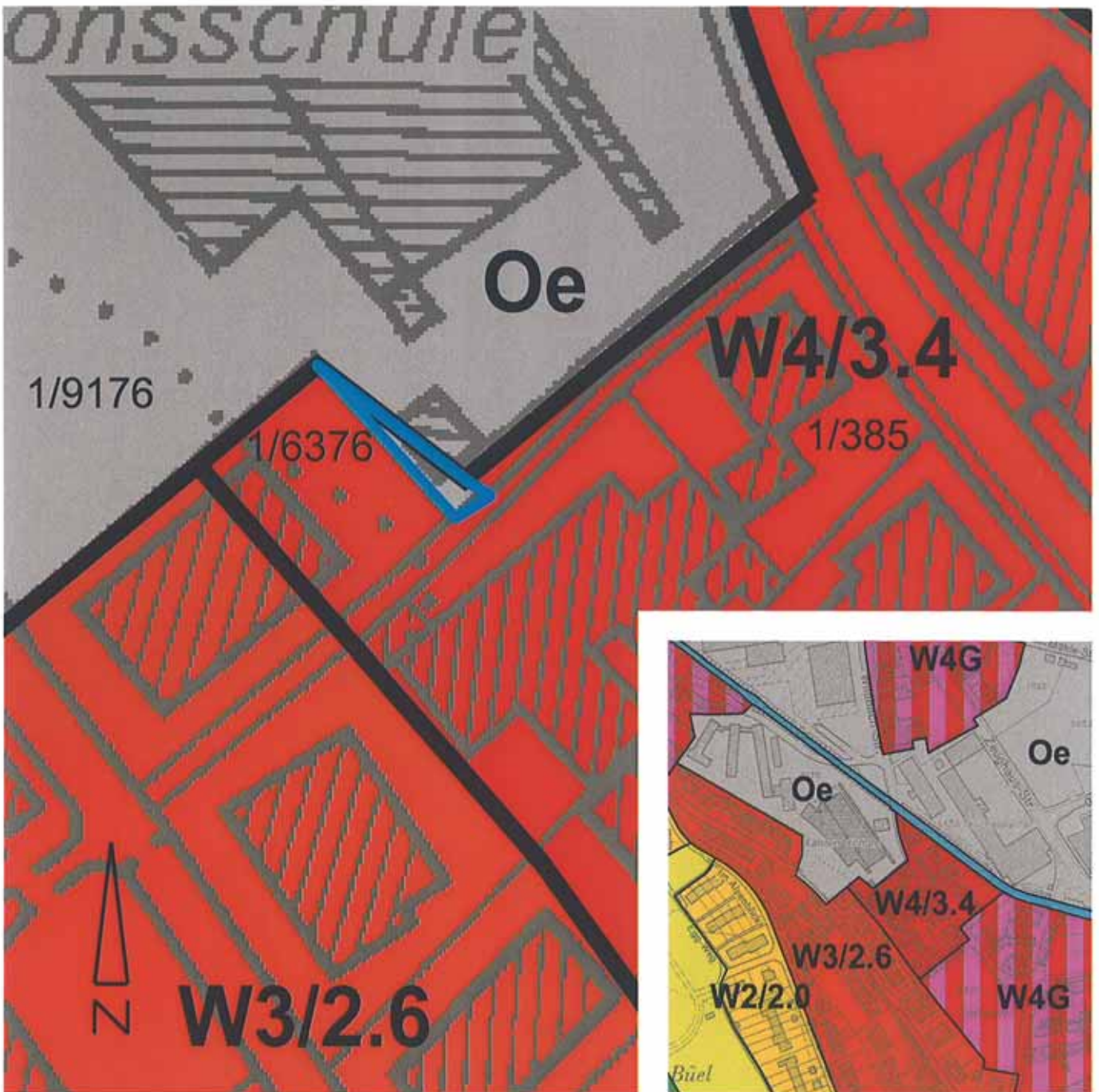


Umzonung von W3/2,6 ES II in die Zone
W2/2,0, ES II

4CM043813

Umzonungsantrag Langgasse / Wildbachstrasse

Beilage 4F



Ausschnitt Zonenplan 2000 mit beantragter Änderung
Mst. 1:500

Ausschnitt Zonenplan 2000
Mst 1:5'000

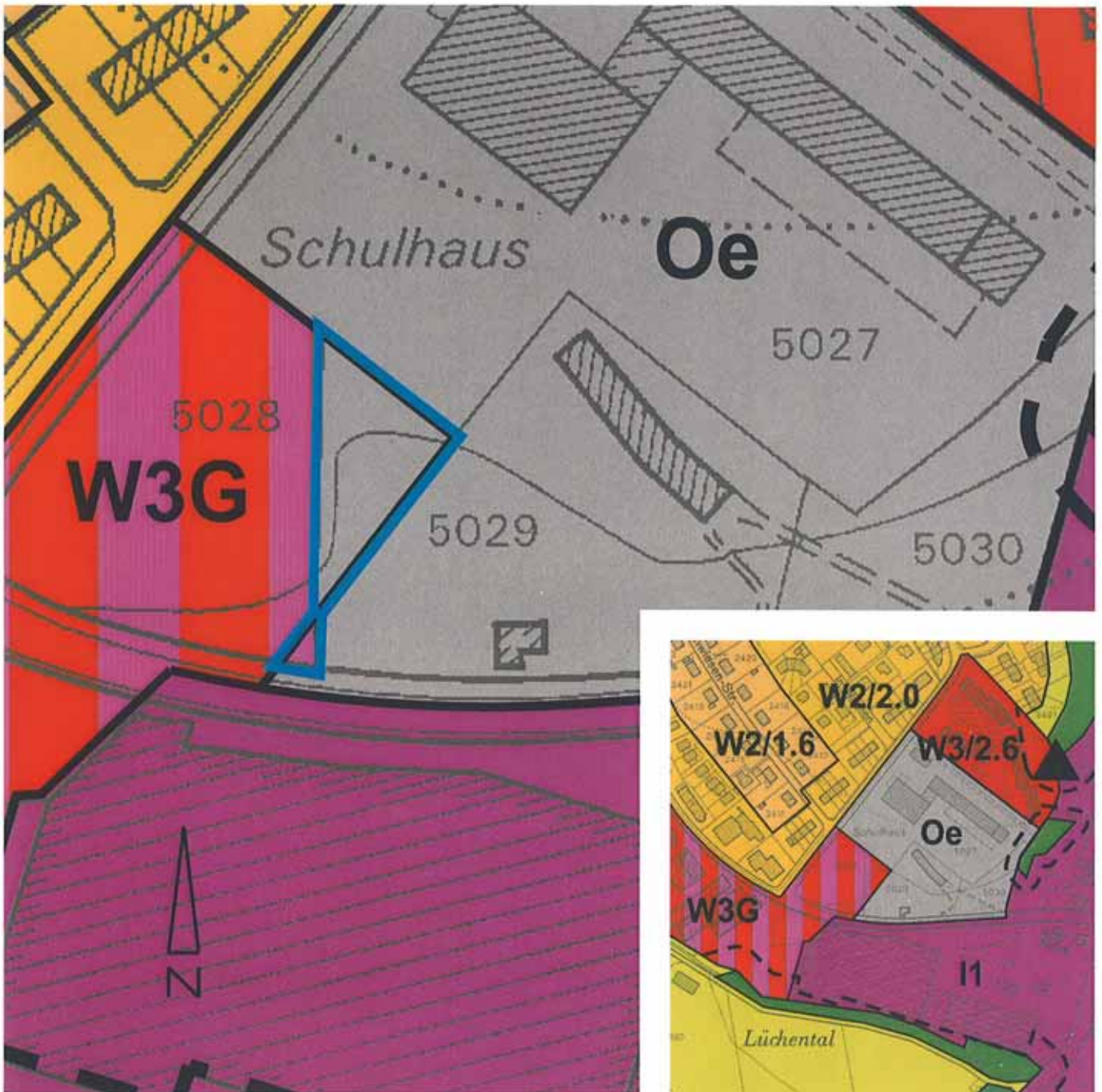


Umzonung von W4/3,4 ES II in die
Zone Oe, ES II

4CM043813

Umzonungsantrag Dättnauer- Hündlerstrasse

Beilage 4G



Ausschnitt Zonenplan 2000 mit beantragter Änderung
Mst. 1:1'000

Ausschnitt Zonenplan 2000
Mst. 1:5'000

**W3G
& Oe**

Umzonung von Oe in die Zone W3G, ES III und
von W3G, ES III in Oe

4CM043813