

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Nutzungsplanung:
Festsetzung des revidierten Ergänzungsplans c) Kernzone Stocken

Anträge:

1. Der Ergänzungsplan c) Kernzone Stocken mit ergänzenden Bauvorschriften wird gemäss Anhang neu festgesetzt. Er ersetzt den Ergänzungsplan gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 2007/012 (Ziffer 3.3) vom 7. Mai 2007, welcher im Übrigen unverändert weiter gilt.
2. Der Stadtrat wird eingeladen, für den revidierten Ergänzungsplan Kernzone Stocken die Genehmigung der Baudirektion einzuholen.

Weisung:

1. Ausgangslage

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates der Stadt Winterthur vom 7. Mai 2007 wurde die Siedlung Stocken, eine mittelalterliche Rodungssiedlung, in eine Kernzone überführt (K III). Gleichzeitig wurde im Ergänzungsplan c) Kernzone Stocken der Baubereich für besondere Gebäude in dieser Kernzone definiert, mit dem Ziel, die Zwischenräume zwischen den Bauten zu erhalten.

Hiergegen wandte sich der betroffene Grundeigentümer mit Rekurseingabe vom 13. Juli 2007 an die Baurekurskommission IV und beantragte die Aufhebung der Umzonung. Das Rekursverfahren wurde am 17. September 2007 sistiert.

Die in der Folge durchgeführten stadtinternen Abklärungen haben ergeben, dass der im Ergänzungsplan vorgesehene Baubereich für besondere Gebäude dazu führen würde, dass mehr als 60 % des Grundstücks Kat.-Nr. 3/9932 mit einem Bauverbot belegt wären. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass bei einem Baulandverlust zwischen 35 – 45 % in der Regel ein wirtschaftlich sinnvoller, bestimmungsgemässer Gebrauch eines Grundstücks nicht mehr möglich ist und eine materielle Enteignung vorliegt. Aufgrund der mit einer materiellen Enteignung verbundenen für die Stadt Winterthur nachteiligen finanziellen Folgen (Entschädigungszahlungen) drängte es sich auf, mit dem Grundeigentümer Verhandlungen über eine einvernehmliche Lösung zu führen.

2. Vereinbarung

Hauptanliegen der Stadt bei der Festsetzung des Baubereichs für besondere Bauten war, die Zwischenräume zwischen den Bauten zu erhalten. Diesem Anliegen stand der Wunsch des Grundeigentümers, im südlichen Bereich des Grundstücks ein Doppel- oder 2-Generationenhaus erstellen zu können, gegenüber. Mit der Festsetzung eines Baubereichs und Bauvorschriften für ein Hauptgebäude im südöstlichen Bereich des Grundstücks kann sowohl dem Anliegen der Stadt als auch demjenigen des Grundeigentümers Rechnung getragen werden, bleibt doch der südwestliche Teil des Grundstücks von Hauptgebäuden verschont.

3. Erläuterungen zum Ergänzungsplan

Der Ergänzungsplan c) Kernzone Stocken definiert einen Baubereich für besondere Bauten (BbbB). Dieser gilt nicht für den südöstlichen Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 3/9932. Dieser Bereich kann mit einem Hauptgebäude (Doppel- oder Einfamilienhaus) unter Einhaltung der im Ergänzungsplan statuierten Bauvorschriften überstellt werden. Im Übrigen finden die Kernzonenvorschriften der Bauordnung Anwendung.

Nach erfolgter Festsetzung des Ergänzungsplans durch den Grossen Gemeinderat ist die Genehmigung der Baudirektion einzuholen (§ 2 PBG).

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

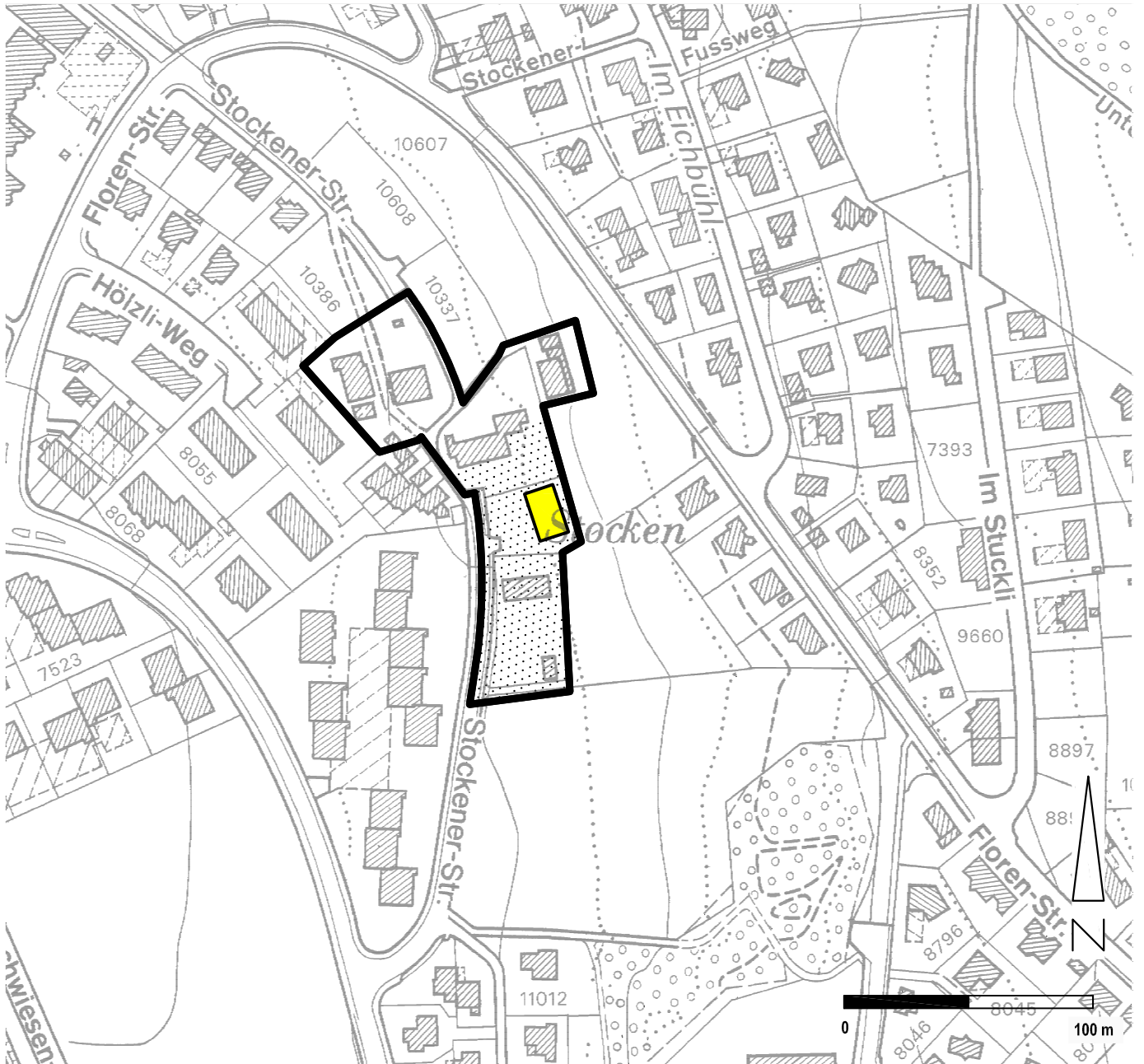
Beilage:

- Ergänzungsplan c) Kernzone Stocken im Massstab 1:2500 mit Bauvorschriften

Ergänzungsplan

c) Kernzone Stocken

Mst. 1 : 2'500



Baubereich für besondere Bauten (BbbB)



Baubereich für Hauptgebäude (Doppeleinfamilienhaus, Einfamilienhaus):

- Gebäudelänge: max. 20m
- Gebäudebreite: max. 12m
- Vollgeschosse: max. 2
- Dachgeschosse: max. 1
- Die Erstellung einer Zufahrt zum Hauptgebäude ist zulässig.