



Protokollauszug vom

29. Juni 2020

## **GGR-Nr. 2020.13**

### **Änderung der Richt- und Nutzungsplanung, Teilrevision 2019:**

**Aufhebung Mindestwohnanteile Sulzerareal Stadtmitte, Änderung Vorschrift für Flachdachbegrünung, Sicherung Altstadtpassagen, Energievorschriften für Gebiete mit erhöhter Ausnützung, Einzonung Sportplatz Hegmatten, Zonenabtausch Stadel, Einzonung Villa Froberg, Umzonung Maierriedweg, Aufhebung Gewässerabstandslinie Mattenbach, Eintrag Aussichtspunkt Alt Wülflingen, div. Korrekturen und Nachführungen**

---

Der Grosse Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 29. Juni 2020 beschlossen:

1. Die Bau- und Zonenordnung (BZO, Verordnungsteil) wird wie folgt geändert:

1.1 Die Grundstücknummern in der Zweckumschreibung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Art. 2a BZO werden gemäss dem neuen Nummerierungssystem aktualisiert.

1.2 In den Speziellen Vorschriften für das Sulzerareal Stadtmitte werden in Art. 53 BZO «Grundmasse und Nutzungsvorschriften» in Absatz 1 lit. b) die Mindestwohnanteile für die Bereiche 1 - 3 gestrichen.

1.3 Art. 74a BZO wird mit folgendem Wortlaut ergänzt (kursiv):

«Flachdachbegrünung: *Die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen entbinden grundsätzlich nicht von dieser Pflicht.*»

1.4 Nach Art. 76 wird neu Art. 76a eingefügt (kursiv):

«*Erhöhte energetische Anforderungen bei Ausnützungsbonus:*

*<sup>1</sup>Folgende Bauvorhaben haben mindestens dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040, dem Minergie P-Standard oder einem mit diesem vergleichbaren Standard zu entsprechen:*

*a. Gebäude in Gebieten mit Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen (T), für die Erleichterungen gemäss Art. 58 Abs. 3 oder 4 BZO gewährt werden.*

*b. Arealüberbauungen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten wird (Art. 64 Abs. 4 BZO). Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.*

*c. Gebäude im Perimeter von Gestaltungsplänen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse oder die Grundmasse der Zentrumszonen überschritten werden.*

*<sup>2</sup>Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Vorschriften und Standards gemäss Abs. 1 die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.»*

1.5 Unter Quartiererhaltungszonen wird Art. 39 wie folgt geändert (kursiv und durchstrichen):

<sup>1</sup>Es gelten folgende Grundmasse:

a. Geschoszahl:

1. Vollgeschosse: ~~QEZ2: 2 3 (In dem im Zonenplan besonders gekennzeichneten Gebieten: 2 Vollgeschosse)~~  
1a. Vollgeschosse QEZ3: 3

1.6 Art. 13 BZO wird mit folgendem Absatz ergänzt (kursiv): «2. Bauweise: <sup>6</sup>Die Altstadtpassagen sind freizuhalten. Aus wichtigen Gründen sind zeitliche Einschränkungen möglich.»

1.7 Unter Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen wird im Art. 41 der Ergänzungsplan Schooren in der Auflistung gestrichen.

2. Im Zonenplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

2.1 Die bestehenden Altstadtpassagen im kommunalen Richtplan Kap. 314 b) werden in den Ergänzungsplan Kernzone Altstadt übernommen.

2.2 Der Perimeteereintrag zum aufgehobenen Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften Schooren wird gelöscht.

2.3 Der Sportplatz Hegmatten auf der städtischen Parzelle OB14999 (künftig OB17261) wird von der Freihaltezone F in die Erholungszone E2 eingezont.

2.4 Das Flugfeld auf der städtischen Parzelle OB14999 (künftig OB17261) wird mit einem Hinweisbereich zum Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL) versehen.

2.5 In Stadel erfolgt ein flächengleicher Abtausch zwischen der Landwirtschaftszone LW und der Kernzone KIII auf den Parzellen OB17229/17230.

2.6 Der Teil der städtischen Villa Froberg auf der Parzelle ST8694 wird von der Zone für öffentliche Bauten öB in die zweistöckige Wohnzone W2/1.2 umgezont.

2.7 Am Maienriedweg 1b wird ein Teil der Parzelle WU6637 von der W2/2.0 in die W2G umgezont.

2.8 Am Mattenbach wird die kommunale Gewässerabstandslinie im Abschnitt Büelhofweg aufgehoben.

2.9 An der Schlosstalstrasse 95 wird die gerodete Waldfläche in die Freihaltezone F umgezont.

2.10 An der Stegackerstrasse 6 wird die Waldfläche und die Waldabstandslinie an die neue Waldgrenze angepasst.

2.11 Der Aussichtspunkt Burgruine Alt Wülflingen wird neu im Zonenplan und im Richtplan text festgesetzt.

2.12 Es werden verschiedene untergeordnete Korrekturen der Zonengrenze vorgenommen an der Lärchenstrasse 9 (Parzelle ST9668), Tösstalstrasse 159 (Parzelle MA32), Neumühlestrasse 38 und 42 (Parzelle TO5031), Schaffhauserstrasse 70 (Parzelle VE4853) und Rychenbergstrasse 376 (Parzelle OB7718).

3. Folgende Einträge im kommunalen Richtplan werden geändert:

3.1 Im Richtplantext Kapitel 101 «Schutzwürdiges Ortsbild» wird der folgende nicht mehr gültige Satz gestrichen (kursiv und durchstrichen): ~~«Mit Ausnahme der Wespimühle entsprechen alle Festlegungen dem gültigen Zonenplan»~~

3.2 Entsprechend zur Anpassung der Kernzone Stadel im Zonenplan, Antrag 2.5, wird der Perimeter des schützwürdigen Ortsbildes Stadel im Siedlungs- und Landschaftsplan angepasst.

3.3 Die Kernzone «Stocken» an der Stockenerstrasse Seen wird gemäss dem gültigen Ergänzungsplan als schutzwürdiges Ortsbild im Siedlungs- und Landschaftsplan aufgenommen und im Richtplantext ergänzt (kursiv):

«101 Schutzwürdiges Ortsbild

(...)

Festlegungen

(...)

10121 Stocken».

3.4 Das Siedlungsgebiet Fridli, Iberg, wird im Siedlungs- und Landschaftsplan entsprechend der im Jahr 2015 erfolgten Einzonung angepasst.

4. Der Stadtrat wird eingeladen, die kantonale Genehmigung einzuholen sowie den Genehmigungsentscheid mit den Festsetzungsbeschlüssen des Grossen Gemeinderates während der Rekursfrist aufzulegen. Der Stadtrat bestimmt gestützt auf Art. 77 BZO den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Für den Grossen Gemeinderat  
Der Ratsschreiber:



M. Bernhard

**Mitteilung an:**

- Dept. Bau, Stadtkanzlei, Bezirksrat.