

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Revision der Nutzungsplanung:  
Staatsrechtliche Beschwerden gegen Entscheide des Verwaltungsgerichtes des Kantons  
Zürich (Entscheide vom 14. November 2002)

---

### Antrag:

- I. Die zur Wahrung der Frist vom Stadtrat vorsorglich erhobenen Beschwerden an das Bundesgericht gegen die nachfolgenden Entscheide des Verwaltungsgerichtes werden zurückgezogen:
  - a) VB.2002.00079 vom 14. November 2002 (Zuweisung des Gebietes Rosenstrasse/Büelrainstrasse mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 1/6094, 1/6351, 1/1199 und 1/1200 zur Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G).
  - b) VB.2001.00391 vom 14. November 2002 (Zuweisung des Gebietes Türlimattstrasse/Kurlistrasse mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 2/10554, 2/10564, 2/9283, 2/9282, 2/10629, 2/9478, 2/9287 und 2/9286 zur Wohnzone W2/1.6).
- II.
  - a) Das Gebiet Rosenstrasse/Büelrainstrasse (begrenzt durch die Eulach im Norden, die Turmhaldenstrasse im Westen, die Büelrainstrasse im Süden sowie die Kantonsschule Büelrain im Osten) mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 1/6094, 1/6351, 1/1199 und 1/1200 wird entsprechend der bisherigen Zonierung der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G zugewiesen.
  - b) Die Grundstücke Kat.-Nrn. 2/10554, 2/10564, 2/9283, 2/9282, 2/10629, 2/9478, 2/9287 und 2/9286 an der Türlimattstrasse/Kurlistrasse werden entsprechend der bisherigen Zonierung der Wohnzone W2/2.0 zugewiesen.

### Weisung:

#### 1. Sachverhalt

In beiden Fällen wurden die vom Grossen Gemeinderat anlässlich der Nutzungsplanungsrevision vom 3. Oktober 2000 erlassenen Festlegungen (Zone W3G im Gebiet „Aspasia“ an der Rosenstrasse/Büelrainstrasse sowie die Zone W2/1.6 an der Türlimattstrasse/Kurlistrasse) bereits von der Baurekurskommission IV aufgehoben und zudem hat auch der Kanton die strittigen Zonenzuweisungen nicht genehmigt. Das Verwaltungsgericht hat nun in beiden Fällen die von der Stadt Winterthur erhobenen Beschwerden abgewiesen und damit die Entscheide der Baurekurskommission IV bestätigt.

## 2. Rechtliche Grundlage

§ 155 Abs. 3 und 4 Gemeindegesetz (GemeindeG) bestimmt betreffend Weiterzug: Ist ein Beschluss des Grossen Gemeinderates aufgehoben worden, bedarf der Weiterzug eines Beschlusses des Grossen Gemeinderates. Gemäss BGE 121 I 163 gilt dies auch für den Entscheid über die Einreichung einer staatsrechtlichen Beschwerde. Der Beschluss der Gemeindeversammlung oder des Grossen Gemeinderates kann nachgereicht werden, wenn die Gemeindevorsteherschaft das Rechtsmittel bereits ergriffen hat.

## 3. Begründung des Verzichtes auf die Weiterzüge

Die in den erwähnten Gebieten vorgenommenen Abzonungen stellen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen dar. Diese sind nur zulässig, wenn ein öffentliches Interesse besteht, und zudem muss die Abzonung geeignet sein, das angestrebte Ziel (öffentliches Interesse) auch effektiv zu erreichen. In beiden Fällen wurden von den Rechtsmittelinstanzen die öffentlichen Interessen als nicht ausreichend für die vorgenommenen Eigentumsbeschränkungen erachtet bzw. die Abzonung als nicht geeignet erachtet, um das angestrebte Ziel zu erreichen.

### Zuweisung des Gebiets „Aspasia“ im Bereich Rosenstrasse/Büelrainstrasse zur Wohnzone W3G (VB.2002.00079):

Aus städtebaulichen Gründen und der mehrheitlichen Baustruktur entsprechend wurde das bisher in der Zone W4G gelegene Gebiet der Zone W3G zugeteilt.

Das Verwaltungsgericht wirft in seinem Entscheid der Stadt vor, dass die für die Abzonung sprechenden Argumente bereits beim Erlass der Bau- und Zonenordnung vom 11. März 1986 bestanden hätten, weshalb im juristischen Sinn gar keine „veränderten Verhältnisse“ vorliegen würden. Zudem habe die Stadt nicht in überzeugender Weise dargelegt, weshalb mit der Festsetzung der Zone W3G besser als mit der Beibehaltung der Zone W4G auf die schützenswerten Gebäude an der Turmhaldenstrasse Rücksicht genommen werde.

Gegen diesen Entscheid des Verwaltungsgerichtes besteht alleine das Rechtsmittel der staatsrechtlichen Beschwerde (Autonomiebeschwerde) an das Bundesgericht. Bei der Autonomiebeschwerde handelt es sich nicht um ein ordentliches Rechtsmittel. Das Bundesgericht beurteilt alleine, ob das Verwaltungsgericht mit der vorgenommenen Auslegung und Anwendung der kantonalen Bestimmung über die Quartiererhaltungzone (§ 50a Abs. 1 PBG) willkürlich entschieden habe. Das Bundesgericht schreitet dabei nur ein, wenn die Sachverhaltsdarstellung und die Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichtes „offensichtlich falsch ist oder auf einem offenbaren Versehen beruhen.“ Angesichts der sehr engen Prüfung durch das Bundesgericht erscheint es insgesamt als opportun auf den Weiterzug zu verzichten.

Das Gebiet Rosenstrasse/Büelrainstrasse (begrenzt durch die Eulach im Norden, die Turmhaldenstrasse im Westen, die Büelrainstrasse im Süden sowie die Kantonsschule Büelrain im Osten) mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 1/6094, 1/6351, 1/1199 und 1/1200 ist somit entsprechend der bisherigen Zonierung der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G zuzuweisen.

Wohnzone W2/1.6 an der Türlimattstrasse/Kurlistrasse in Oberwinterthur  
(VB.2001.00391):

Die Stadt Winterthur hatte ein grösseres zusammenhängendes Gebiet am Lindbergosthang der Wohnzone W2/1.6 zugewiesen. Dabei wurden auch die streitbetroffenen acht mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern überstellten Grundstücke der W2/1.6 zugewiesen.

Bemängelt wurde insbesondere, dass die altrechtliche Wohnzone W2/2.0 (vormals W2/55 %) mit der BZO 2000 in eine primär für den Einfamilienhausbau konzipierte W2/1.6 und eine auch für den zweigeschossigen Mehrfamilienhausbau geeignete W2/2.0 aufgeteilt wurde, im konkreten Fall jedoch zweigeschossige Mehrfamilienhausbauten der W2/1.6 zugewiesen worden seien. Die von der Stadt gewählte grossflächige Zonierung widerspreche hier den konkreten Verhältnissen. Das Verwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung zudem festgehalten, dass selbst dann kein überwiegendes öffentliches Interesse für diese Eigentumsbeschränkung vorliegen würde, wenn die bestehenden Bauten als "Arealüberbauung" (mit dem entsprechenden Ausnutzungsbonus) zu qualifizieren wären.

Da die Prozesschancen auch in diesem Fall sehr gering sind, erscheint es angezeigt, den Entscheid des Verwaltungsgerichtes zu akzeptieren.

Entsprechend der bisherigen Zonierung sind die Grundstücke Kat.-Nrn. 2/10554, 2/10564, 2/9283, 2/9282, 2/10629, 2/9478, 2/9287 und 2/9286 an der Türlimattstrasse/Kurlistrasse damit der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W2/2.0 zuzuweisen.

4. Zusammenfassend wird dem Grossen Gemeinderat deshalb beantragt, die zur Wahrung der Frist vorsorglich eingereichten staatsrechtlichen Beschwerden ans Bundesgericht zurückzuziehen und die fraglichen Gebiete den Nutzungszonen gemäss bisheriger Zonierung zuzuweisen.

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

Vor dem Stadtrat  
Der Stadtpräsident:  
Wohlwend

Der Stadtschreiber:  
Frauenfelder

**Beilagen (nur an die Mitglieder der Ratsleitung und der Sachkommission  
Stadtentwicklung):**

- VB.2002.00079 vom 14. November 2002 inkl. Staatsrechtliche Beschwerde vom 7.2.2003
- VB.2001.00391 vom 14. November 2002 inkl. Staatsrechtliche Beschwerde vom 7.2.2003