Winterthur, 21. Dezember 2011
GGR-Nr. 2011/134

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Änderung der Nutzungsplanung und des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft: Einzonung Untere Vogelsangstrasse

---

Anträge:

1. Der in den Beilagen bezeichnete Teil der Parzelle 1/8449 zwischen Unterer Vogelsangstrasse und Irchelstrasse wird im Zonenplan von der Erholungszone E2 in die dreigeschossige Wohnzone W3/2.6 umgezont.

2. ~~Über die gesamte Wohnzone W3/2.6 entlang der Unteren Vogelsangstrasse südlich Storchenbrücke wird im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht (W3/2.6GP) festgelegt~~.

3. Im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft wird die Fläche gemäss Ziffer 1 aus dem Erholungsgebiet ausgeschieden und neu dem Baugebiet Wohnen zugewiesen.

4. Der Stadtrat wird eingeladen, den Festsetzungsbeschluss für die Einzonung zu publizieren und während der Rekursfrist aufzulegen sowie die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen.

Weisung:

1. Zusammenfassung

An der Unteren Vogelsangstrasse sollen die in die Jahre gekommenen Genossenschaftsbauten der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) durch Neubauten ersetzt werden. Es soll eine zeitgemässe und energetisch vorbildliche Gesamtüberbauung mit günstigen Mietzinsen und einer guten Einordnung sowie sorgfältig vernetzten Aussenräumen entstehen. Das Angebot an Wohnraum an dieser Lage soll mit der Gesamtüberbauung erweitert und ergänzt werden. Aufgrund der Anzahl und Grösse der Wohnungen dürften die geplanten Ersatzneubauten deutlich mehr Familien Wohnraum bieten, als dies bei den bestehenden Bauten der Fall ist. Um diese Ziele und Vorgaben zu erreichen, muss ein Teil des benachbarten städtischen Landes in der Erholungszone neu in die Wohnungszone W3/2.6 ~~mit Gestaltungsplanpflicht~~ eingezont und der kommunale Richtplan entsprechend angepasst werden. Für die zu verlegenden Pünten kann in der Nähe Ersatz geschaffen werden. Mit der Umzonung und der Änderung der kommunalen Richtplanung können die Anforderungen an zeitgemässe Wohnungen im Vogelsang unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten der Umgebung erreicht werden.

Im "Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV" ("Rückseite" des Zonenplans) wird für den neu eingezonten Bereich der Wohnzone W3/2.6 die Einhaltung des Planungswerts festgeschrieben.

2. Ausgangslage

Die Wohnhäuser (Baujahr 1939 - 1941) an der Unteren Vogelsangstrasse Nr. 177 - 207, südlich der Breitestrasse, sind in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr dem heutigen Wohnstandard. Die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) hat die Bauten von einem spezialisierten Beratungsunternehmen für Immobilien energetisch, bautechnisch und nutzungsbezogen umfassend prüfen lassen. Die problematische Bausubstanz, nicht mehr zeitgemässe Wohnungsgrössen, der hohe Energieverbrauch und gefangene Zimmer sind Mängel, die dringend behoben werden müssen. Die GWG hat sich aufgrund der vielfältigen technischen und strukturellen Mängel der Liegenschaften für einen Ersatzneubau entschieden. Sie will damit ihr günstiges Wohnungsangebot für Familien erweitern und ergänzen.

Aufgrund der heute gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) hätten Neubauten auf den heutigen Bauparzellen der GWG zur Folge, dass weniger als die momentan 72 Wohnungen gebaut werden könnten. Weil die hangaufwärts gelegenen Pünten in den letzten Jahren nur rund zur Hälfte belegt waren, entstand die Idee, das städtische Land zu erwerben und für die Erweiterung auf 110 – 130 Wohnungen und Sicherstellung eines zeitgemässen Wohnungsangebots zu nutzen. In diesem Zusammenhang hat die GWG die Stadt 2004 angefragt, ob sie das städtische Land zwischen dem Höhenweg und den Parzellen der GWG im Rahmen ihres Bauvorhabens erwerben könnte.

In einem Beschluss zur Strategie für die Siedlung und den Neubau Vogelsang hat der Vorstand der GWG die Ziele der Genossenschaft für den Neubau, ihre geplanten Standards und Kostenziele sowie ihre soziale Verpflichtung festgehalten.

3. Ergebnis der städtebaulichen Studie

Als Entscheidungsgrundlage für eine mögliche Umzonung wurden verschiedene Bebauungsszenarien im Rahmen einer städtebaulichen Studie geprüft. Die GWG, die Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW), das Amt für Städtebau, der Bereich Immobilien der Stadt, die Stadtentwicklung, die Stadtgärtnerei und Vertreterinnen und Vertreter des Quartiervereins Breite-Vogelsang und des Vereins Pünten im Vogelsang wurden bei der Erarbeitung der Studie beigezogen und über die Resultate der Studie informiert.

Im Rahmen der städtebaulichen Studie wurden die Quartiertypologie, der Siedlungsrand, der Perimeter, die Erschliessung, die Baumasse, die Zonierung, die Lärmimmissionen und eine Höhenbeschränkung untersucht. Die Studie kommt zum Schluss, dass ein Teil der Erholungszone oberhalb der bestehenden Siedlung eingezont werden soll. Die Einzonung ermöglicht neben einer massvollen Siedlungserweiterung, einen besseren Lärmschutz und eine gute Aussenraumvernetzung. Mittels Höhenbeschränkung im Landkaufvertrag wird der Schutz der Aussicht vom Höhenweg und von den Liegenschaften an der Irchelstrasse sichergestellt. Für die verpachteten Pünten, welche bei einer Bebauung nicht mehr weiter bestehen können, wird südlich des Baugebiets Ersatz geschaffen. Zur Sicherstellung einer sorgfältigen baulichen Lösung wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt.

4. Umzonung und Richtplananpassung

Das von der Erholungszone (E2) einzuzonende Gebiet umfasst eine Fläche von rund 9'440 m^2. Es wird neu der Wohnzone W3/2.6 zugeordnet. ~~Zudem wird das ganze Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen.~~

Das einzuzonende Gebiet ist Teil des im Jahr 1997 per Volksinitiative ausgezonten Püntenareals. Auch der kommunale Richtplan wurde damals entsprechend angepasst und das ausgezonte Areal dem Erholungsgebiet zugewiesen. Entsprechend muss das Gebiet nun im Richtplan wieder ins Baugebiet zurückgeführt werden. Im Unterschied zum gescheiterten Überbauungsvorschlag anfangs 1990er Jahre sollen neu keine zusätzlichen Reiheneinfamilienhäuser inklusive neuer Quartierstrassen entstehen. Heute sollen lediglich die alten Bauten aus den 1940er Jahren ersetzt und durch weitere Neubauten (Mehrfamilienhäuser) ergänzt werden. Die Erschliessung der Neubauten erfolgt Freiraum schonend direkt von der Unteren Vogelsangstrasse in eine Tiefgarage. Die bestehende Längsparkierung halb auf der Strasse und halb auf dem Trottoir, welche oft zu unübersichtlichen und gefährlichen Verkehrssituationen auf der Unteren Vogelsangstrasse geführt hat, fällt dann weg.

5. Baulinien

Die heutige Baulinie entlang der Vogelsangstrasse lässt nur wenig Spielraum für die Setzung neuer Gebäude. Das Verschieben der Baulinie Richtung Untere Vogelsangstrasse verbessert die Möglichkeit für eine Bebauung mit hochwertigem Freiraum und für die Sicherstellung des gesetzlich vorgeschriebenen Lärmschutzes an diesem von Bahn- und Strassenlärm vorbelasteten Ort wesentlich. Die Baulinie im Nordbereich der Vogelsangstrasse weist ebenfalls Korrekturbedarf auf. Mit dem kantonalen Amt für Verkehr wurden die Rahmenbedingungen für eine Baulinienverschiebung vorbesprochen. In seiner Vorabklärung hat sich der Kanton grundsätzlich mit der vorgeschlagenen Baulinienverschiebung einverstanden erklärt, vorausgesetzt, dass sich die Abbiegestreifen für die Erschliessung der Siedlung nicht über den ganzen Abschnitt erstrecken. Nach Abschluss des Projektwettbewerbes und dem Vorliegen eines konkreten Projektes wird über eine Verschiebung der Baulinie entschieden werden können.

6. Lärmschutz

Für die bestehende Wohnzone an der unteren Vogelsangstrasse gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (60/50 Dezibel [db] für Empfindlichkeitsstufe [ES] II). Mit der Einzonung des hinterliegenden Areals von der Erholungszone in die Wohnzone gelten dort die Planungswerte der Lärmschutzverordnung (55/45 dB für ES II).

Die Lärmbelastung durch den Strassenverkehr beträgt an der Baulinie berechnet 65/57 dB(A). Da Massnahmen an der Quelle (Geschwindigkeits- oder Verkehrsreduktion) nicht in Frage kommen, verlangt die Überschreitung der Lärmgrenzwerte Massnahmen, welche auf dem Ausbreitungsweg oder organisatorisch in den Grundrissen der Wohnungen den notwendigen Lärmschutz und die gewünschte Wohn- und Lebensqualität sicherstellen.

~~Um die Einhaltung der Planungswerte bei der Realisierung der Neubauten zu gewährleisten, müssen die notwendigen Lärmschutzmassnahmen für das gesamte Areal in einem Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich geregelt werden. Für die Regelung genügt ein privater Gestaltungsplan innerhalb der Grundordnung der BZO, der vom Stadtrat festgesetzt werden kann.~~

Die Einhaltung des Planungswerts gemäss Lärmschutzverordnung wird grundeigentümerverbindlich gesichert durch einen entsprechenden Eintrag im "Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV" ("Rückseite" des Zonenplans). Die Vorgaben des Lärmschutzes werden als Rahmenbedingungen in den geplanten Architekturwettbewerb einfliessen. So oder so ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis der Einhaltung des Planungswerts durch die Grundeigentümerschaft zu erbringen.

7. Mitwirkungsverfahren

7.1 Einbezug Quartier

Sowohl die beteiligten Wohnbaugenossenschaften GWG und HGW, als auch die Stadt haben grossen Wert auf den Miteinbezug der betroffenen Mieterinnen und Mieter[1], der Püntikerinnen und Püntiker und des Quartiers Breite-Vogelsang gelegt. Unter anderem wurden die Mieterinnen und Mieter von der GWG und der HGW regelmässig über den Stand des Verfahrens orientiert und Stadt und Grundeigentümerinnen führten verschiedene Informationsveranstaltungen für alle Betroffenen durch.

Am 8. Oktober 2010 reichte die IG pro Pünten im Vogelsang eine Petition für den Erhalt der Pünten im Vogelsang beim Stadtrat ein. Dies ermöglichte es dem Stadtrat, den Petitionärinnen und Petitionären die Haltung des Stadtrates zu den geplanten Ersatzneubauten ausführlich darzulegen und folgende Zusicherungen schriftlich abzugeben:

- "Der Stadtrat ist überzeugt, dass im Vogelsang die Ansprüche an einen zeitgemässen, genossenschaftlichen Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Anliegen des Quartiers und der Püntikerinnen und Püntiker sowie unter Bewahrung der Winterthurer Gartenstadt sehr gut berücksichtigt werden können.
- Für den Stadtrat ist es wichtig, dass für die bewirtschafteten Pünten, welche durch die Umzonung betroffen wären, eine vertretbare Lösung mit einer Verlegung östlich des Weges und südlich des Baugebietes gefunden werden konnte."

7.2 Öffentliche Auflage

Innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage vom 18. April bis 16. Juni 2011 trafen insgesamt sieben Einwendungsschreiben ein. Ein Einwender beantragt, das ganze Areal oberhalb der bestehenden Wohnzone einzuzonen, um damit den Bau von mehr Wohnungen mit günstigeren Mieten zu ermöglichen.

Die übrigen Einwenderinnen und Einwender beantragen, auf die Einzonung ganz zu verzichten oder sie höchstens auf einen schmalen Streifen oberhalb der bestehenden Wohnzone zu beschränken. Die Einwendungen stellen den mit der städtebaulichen Studie aufgezeigten Lösungsansatz somit grundsätzlich in Frage.

Der Stadtrat hält an der geplanten Einzonung fest, weil sie eine optimale Bebauung mit einer zur Quartiertypologie passenden massvollen Verdichtung ermöglicht. Der Freiraumqualität wird auch künftig besondere Beachtung geschenkt. Der Stadtrat möchte Winterthur in allen Dimensionen (Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft) nachhaltig weiterentwickeln. Die Bevölkerung in Winterthur nimmt nach wie vor zu. Der Wohnungsmarkt ist ausgetrocknet und es besteht ein Bedarf nach zeitgemässen, genossenschaftlichen Wohnungen. Klimaschutz und sorgfältiger Umgang mit den Ressourcen setzt der Stadtrat über die Vision für eine 2000 Watt/1t-CO_2-Gesellschaft um. Der zur Verfügung stehende nicht überbaute Boden wird, auch in Winterthur, zusehends knapper. Innere Verdichtungen anstatt Zersiedelung ist eine der Möglichkeiten, für die Bevölkerung zusätzlichen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dabei achtet der Stadtrat insbesondere auch auf den Aspekt der Quartierverträglichkeit und auf die Ansprüche an die Gartenstadt Winterthur. Den Bau von zusätzlichen preisgünstigen Genossenschaftswohnungen im Vogelsang erachtet der Stadtrat in diesem Sinn als zweck-

---

[1] - Wenn Baugenossenschaften vor umfassenden Erneuerungen stehen: Empfehlungen zur Entscheidfindung und zur Kommunikation, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW), Sektion Zürich
- Bausteine für eine sozialverträgliche Umsiedlung, Merkblatt Nr. 70, SVW, Juli 2009

mässig, insbesondere auch weil es für die zu verlegenden Pünten einen gleichwertigen Ersatz in nächster Nähe gibt.

7.3 Vorprüfung Kanton

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat im Rahmen seiner Vorprüfung die vorgesehene Umzonung als grundsätzlich zweckmässig und angemessen beurteilt. Bemängelt ~~wird~~ wurde jedoch die fehlende planungsrechtliche Qualitätssicherung für den Lärmschutz. ~~Aus diesem Grund wird für die Zonenzuweisung eine Gestaltungsplanpflicht verlangt (siehe Kapitel 6 Lärmschutz).~~ *

Die Auswirkungen der geplanten Überbauung auf die Siedlungsentwässerung sind im Rahmen der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) aufzuzeigen.

8. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Einzonung und Richtplanänderung soll auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Studie vom Februar 2010 ein Architekturwettbewerb für das Bauprojekt durchgeführt werden. Das Ziel ist eine energetisch und städtebaulich vorbildliche Gesamtüberbauung mit günstigen Mietzinsen und einer guten Einordnung in das Quartier sowie sorgfältig gestalteten Aussenräumen. Im Wettbewerb sind auch Lösungen für den Lärmschutz zu ermitteln, ~~die im privaten Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich verankert werden müssen.~~

Die Käuferin GWG ist statutarisch der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Damit besteht Gewähr, dass die auf dem neu erworbenen Land erstellten Wohnungen nicht gewinnstrebig vermietet oder gar veräussert werden.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

* In einem klärenden Gespräch konnten die Vertreter des Kantons davon überzeugt werden, dass ein "Lärmgestaltungsplan" ein unnötiges zusätzliches Verfahren sowie den "Missbrauch" eines bewährten Planungsinstruments darstellt. Der Vorschlag von Seiten der Stadt, die Sicherung des Planungswerts gemäss Lärmschutzverordnung durch einen entsprechenden Eintrag im Ergänzungsplan Empfindlichkeitsstufen ("Rückseite" des Zonenplans) vorzunehmen und im Rahmen des nachgelagerten qualifizierten Verfahrens (geplanter Wettbewerb) zu konkretisieren, wurde grundsätzlich akzeptiert.

Beilagen:
- Festsetzungsbeschluss Zonenplan
- Festsetzungsbeschluss kommunale Richtplanung
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur

Nutzungsplanung

ZONENPLAN

Einzonung:

Untere Vogelsangstrasse

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift: BDV Nr.

Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur

Winterthur Stadt, Vogelsangstrasse **1:2'500**

Umzonung **Dreigeschossige Wohnzone ~~mit Gestaltungsplanpflicht~~ W3/2.6GP, ES II**

Bisher **Erholungszone E2 ~~und dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, ES II~~**

Kat.-Nrn. ~~1/5726, 1/5732-1/5739~~, 1/8449

Datum: 7. Oktober 2011 MAC

Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur

Kommunale Richtplanung

SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Erweiterung Baugebiet

Gebiet Vogelsang

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin Ratsschreiber

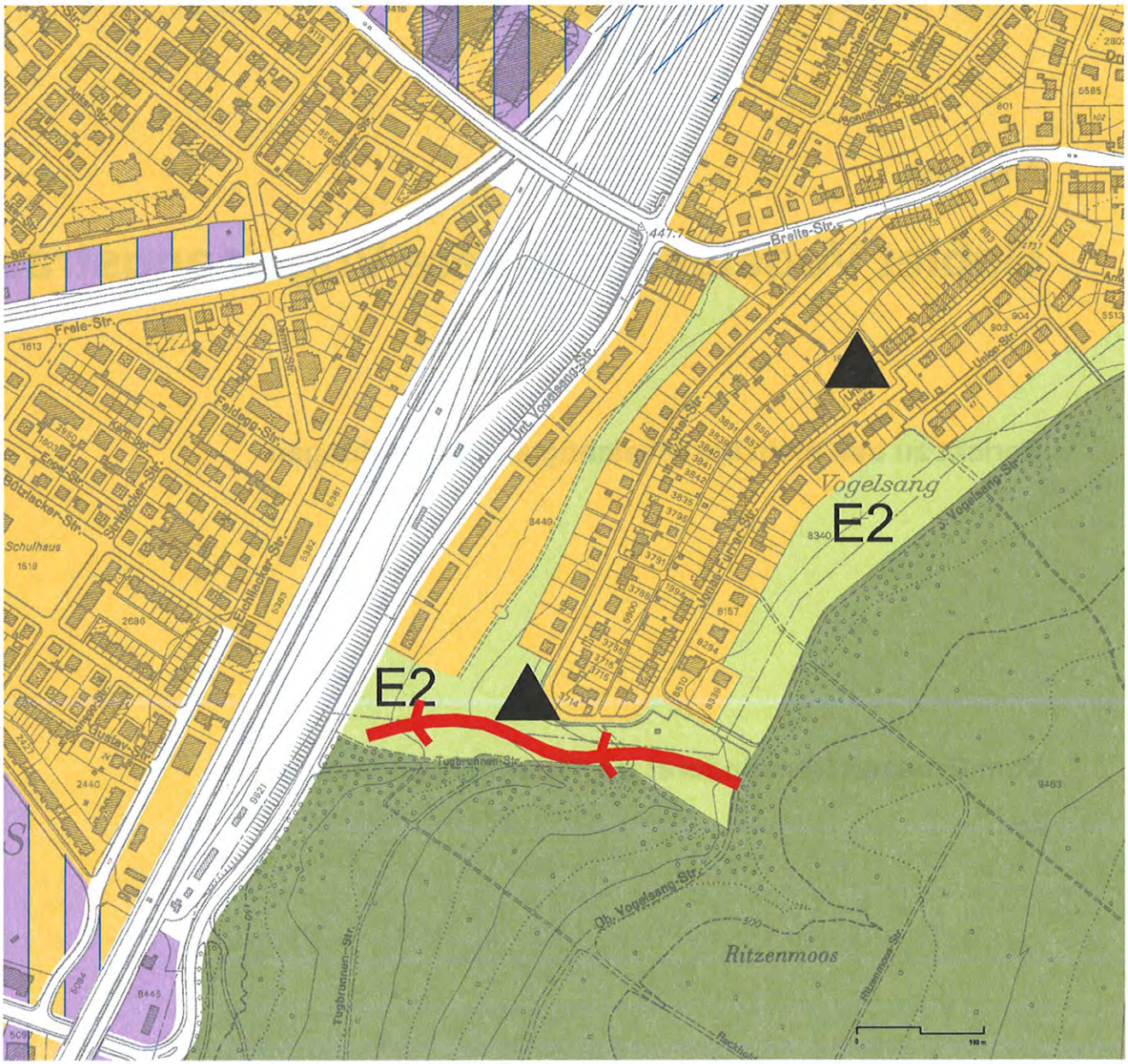
Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift: BDV Nr.

Siedlung und Landschaft

Planänderung im Siedlungs- und Landschaftsplan:


E2
E2
Vogelsang
Ritzenmoos
Freie-Str.
Breite-Str.
Unt. Vogelsang-Str.
Ob. Vogelsang-Str.
Tugbrunnen-Str.
Ritzenmoos-Str.
Eichlacker-Str.
Feldweg-Str.
Schulhaus
Unt. Zürcher-Str.
Union-Str.
Sonnenhalden-Str.
Gustav-Str.
Bötzlacker-Str.
Dorn-Str.
Kirch-Str.
Engel-Str.
Unt. Vogelsang-Str.
Unt. Zürcher-Str.
Union-Str.
Sonnenhalden-Str.
Gustav-Str.
Bötzlacker-Str.
Dorn-Str.
Kirch-Str.
Engel-Str.
Eichlacker-Str.
Feldweg-Str.
Tugbrunnen-Str.
Ob. Vogelsang-Str.
Ritzenmoos-Str.
Reichhof

Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur

Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Zonenplan
Teilrichtplan Siedlung und Landschaft

Änderung

Gebiet Vogelsang, Untere Vogelsangstrasse

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen

am

1. Einwendungsverfahren

Das Einwendungsverfahren dient gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) der Mitwirkung der Bevölkerung. Es handelt sich nicht um ein Rechtsmittelverfahren.

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 30. März 2011 beauftragt, das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 18. April bis 16. Juni 2011 statt. Es trafen innerhalb der Frist sieben Einwendungsschreiben ein.

Die eingetroffenen Begehren, welche nicht berücksichtigt werden konnten, sind unter Ziffer 2 dieses Berichts ausgeführt. Die Unterlagen zur Revision und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen stehen zur Einsicht offen (§ 7 Abs. 4 PBG).

2. Nicht berücksichtigte Einwendungen

Ein Einwender beantragt, die ganze Erholungszone oberhalb der bestehenden Wohnzone an der Unteren Vogelsangstrasse einzuzonen, um damit den Bau von mehr Wohnungen mit günstigeren Mieten zu ermöglichen.

Mit der geplanten Einzonung lassen sich bis 130 Wohnungen gegenüber heute 72 Wohnungen realisieren, was einer wesentlichen Erweiterung gleichkommt. Die oberhalb des Höhenwegs liegende Erholungszone soll erhalten bleiben, um die Freiraumqualität im Quartier und den Schutz der Aussicht der Liegenschaften an der Irchelstrasse sicherzustellen.

Fünf Privatpersonen und der Verein Pünten im Vogelsang beantragen auf die Einzonung zu verzichten oder sie höchstens auf einen schmalen Streifen oberhalb der bestehenden Wohnzone zu beschränken. Sie kritisieren den mit der Verlegung der Pünten verbunden Verlust von wertvollem Natur- und Erholungsraum im Quartier, der im Widerspruch zum Naturschutzleitbild der Stadt stehe. Jemand verweist auch auf die wichtige Bedeutung der Pünten für die Integration von Neuzuzügern im Quartier.

Auch mit der Neuüberbauung bleibt ein grosser Freiraumanteil bestehen, der naturnah gestaltet werden kann. Die Erholungszone oberhalb des Höhenwegs bleibt unverändert. Für die verpachteten Pünten, welche bei einer Bebauung nicht mehr weiter bestehen können, kann südlich des Baugebiets Ersatz geschaffen werden. Mit der Lage am Waldrand des Eschenbergs weist das Gebiet Vogelsang auch zukünftig eine überdurchschnittliche Freiraum- und Naherholungsqualität auf. Das Gebiet Vogelsang liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die mit der Einzonung angestrebte Nachverdichtung an dieser Lage entspricht dem raumplanerischen Gebot der haushälterischen Bodennutzung.

Zwei Einwender und der Verein Pünten im Vogelsang sehen auch ohne die geplante Einzonung genügend Spielraum für eine Siedlungserweiterung mit Nachverdichtung gegeben, insbesondere auch durch die angestrebte Baulinienverschiebung Richtung Untere Vogelsangstrasse. Sie sehen einen Widerspruch zur angestrebten inneren Verdichtung, wenn weiterer Freiraum verloren geht und neue Wohnungen mit grösseren Wohnflächen pro Person geschaffen werden sollen.

Die optimale Bebaubarkeit wurde mit der städtebaulichen Studie vom Februar 2010 nachgewiesen. Es wird eine zur Quartiertypologie passende massvolle Verdichtung angestrebt, für deutlich mehr preisgünstige Genossenschaftswohnungen mit zeitgemässem Ausbaustandard und nicht für Luxuswohnungen.

Der Verein Pünten im Vogelsang sieht den Volkswillen übergangen, wenn der Stadtrat schon 9 Jahre nach dem Volksentscheid zur Auszonung wieder eine Einzonung will.

Die Zielsetzung unterscheidet sich heute grundsätzlich von der kontroversen Vorstellung einer Siedlungsentwicklung anfangs der 1990er Jahre. Damals waren zusätzliche Reiheneinfamilienhäuser mit neuen Quartierstrassen geplant. Die geplante Einzonung will den Ersatz und die massvolle Erweiterung der bestehenden Genossenschaftssiedlung ermöglichen, ohne neue Strassen. Die Erschliessung soll freiraumschonend direkt von der Unteren Vogelsangstrasse in eine Tiefgarage erfolgen.

Der Verein Pünten im Vogelsang erachtet auch das Argument "Land für Genossenschaftswohnungen" mit Verweis z.B. auf das an private Unternehmer verkaufte Zelgliareal als wenig stichhaltig.

Die geplante Siedlungserweiterung im Vogelsang deckt sich mit den stadträtlichen Legislaturschwerpunkten in der Wohnbaupolitik, wonach ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden soll, dass der gerade in den charakteristischen Wohnsiedlungen in den Quartieren vorhandene günstige Wohnraum nicht zu stark unter Druck gerät. Dabei kommt den Wohnbaugenossenschaften eine wichtige Rolle zu.

Der Verein Pünten im Vogelsang wirft die Frage auf, wieso er bei der Erarbeitung der Studie nicht einbezogen worden sei, sondern nur über das Ergebnis informiert, mit der Auflage, die Unterlagen vertraulich zu behandeln.

Der vom Quartier- und vom Püntenverein delegierte Vertreter wurde von der Stadt an alle Planungssitzungen eingeladen und stets über den Stand der Planung informiert. Ausser an der Startsitzung hat der Betreffende jedoch trotz mehrmaliger Nachfrage von Seiten Stadt an keiner der Sitzungen teilgenommen.

Änderung kommunaler Richtplan, Siedlungs- und Landschaftsplan Änderung Nutzungsplanung

Einzonung und Richtplanänderung Untere Vogelsangstrasse

Erläutender Bericht nach Art. 47 RPV
Vom Grossen Gemeinderat am .... zur Kenntnis genommen

1. Änderungen im Überblick 2
1.1 Änderung der Richtplanung 2
1.2 Änderung der Nutzungsplanung 2

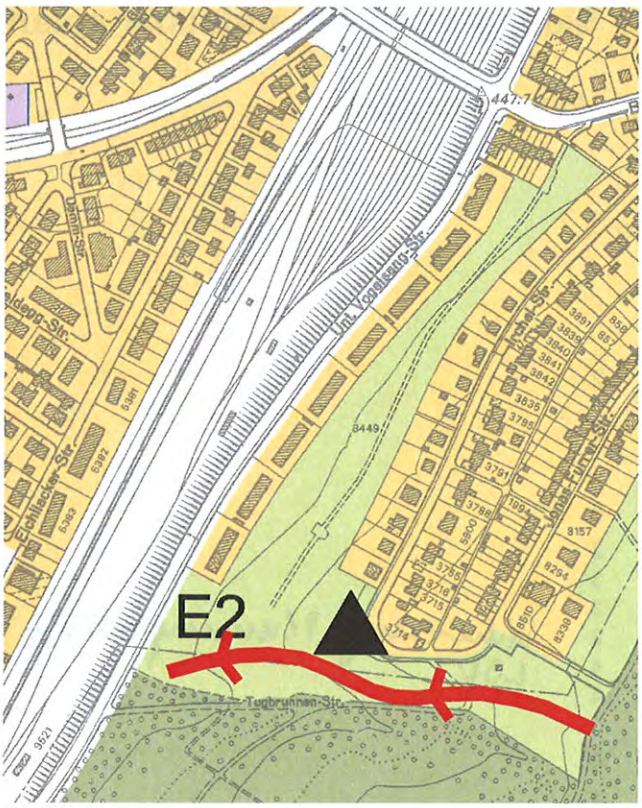
2. Erläuterung 3
2.1 Ausgangslage 3
2.2 Geplanter Architekturwettbewerb 3
2.3 Lärmschutz 3
2.4 ~~Gestaltungsplanpflicht~~ 3
2.5 Siedlungsentwässerung 4
2.6 Störfallvorsorge 4

3. Mitwirkungsverfahren 4
3.1 Öffentliche Auflage 4
3.2 Vorprüfung durch die Baudirektion 4
3.3 Einwendungen 4

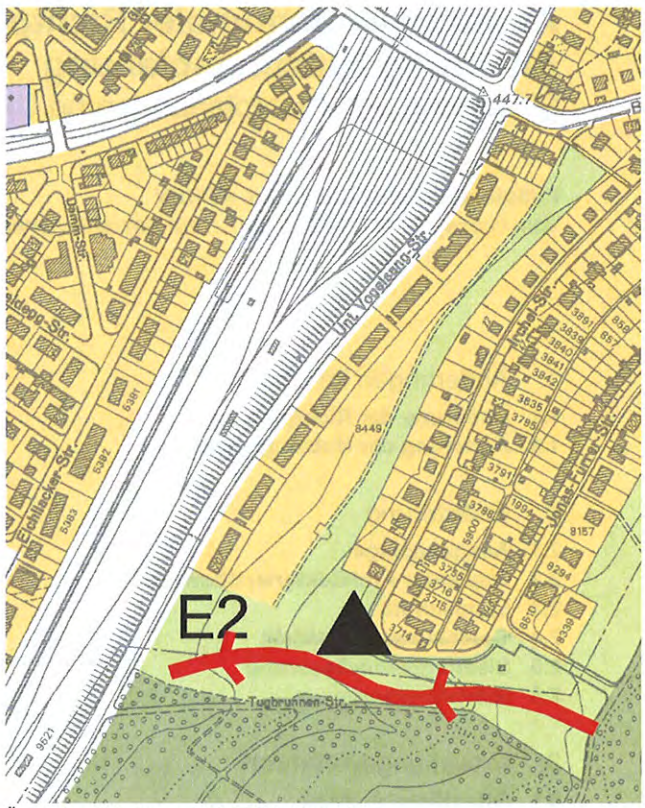
Sicherung Planungswert gemäss LSV

1. Änderungen im Überblick

1.1 Änderung der Richtplanung

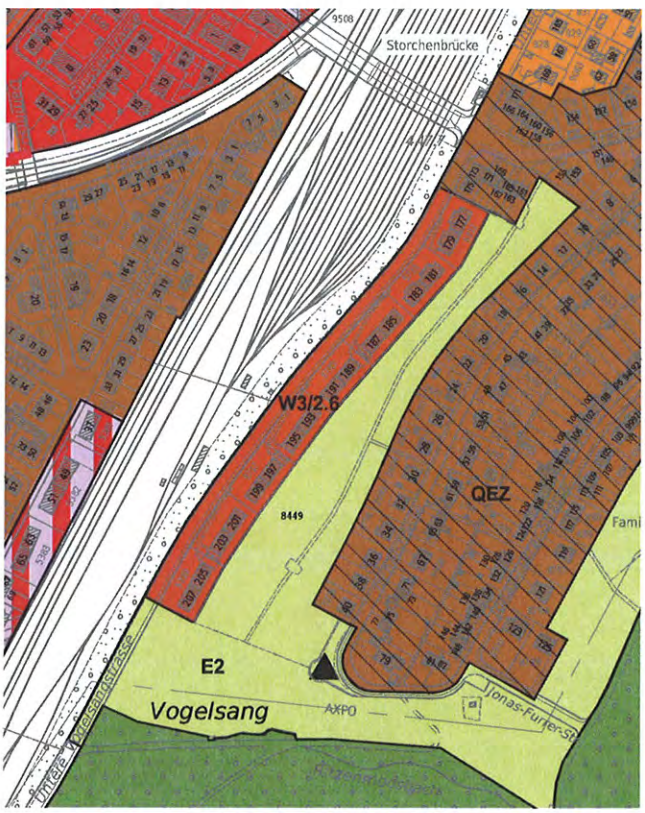


Alte Situation

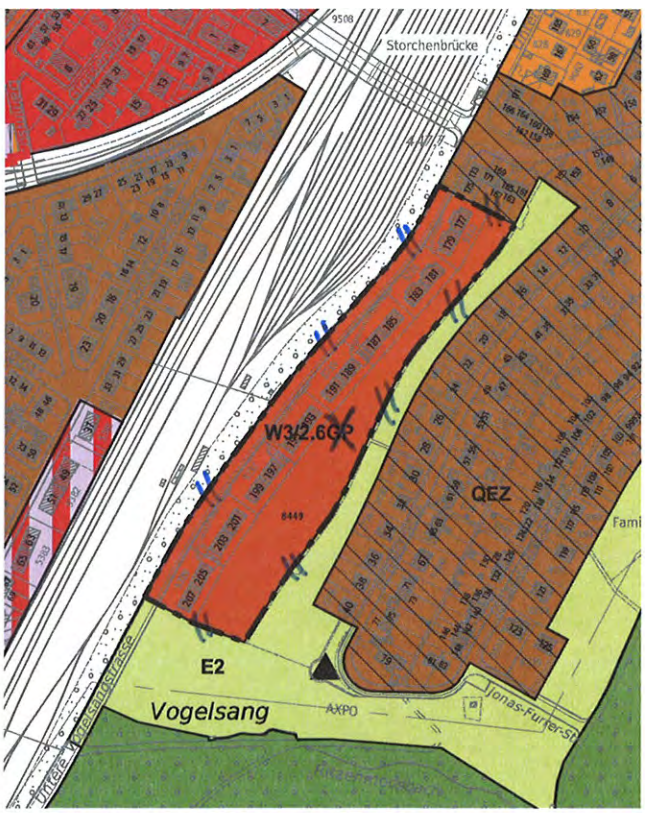


Änderung Erholungsgebiet E2 in Baugebiet

1.2 Änderung der Nutzungsplanung



Alte Situation



Einzonung von E2 in W3/2.6GP

2. Erläuterung

2.1 Ausgangslage

Die in den Jahren 1939 bis 1941 erstellten Wohnhäuser an der Unteren Vogelsangstrasse, südlich der Breitestrasse, weisen eine marode Bausubstanz auf und entsprechen nicht mehr dem heutigen Wohnstandard. Deswegen plant die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG), die Wohnbauten (heute 72 Wohnungen) durch zeitgemässe Neubauten (mit 110 – 130 Wohnungen) zu ersetzen.

Als Entscheidungsgrundlage für eine mögliche Umzonung wurden verschiedene Bebauungsszenarien im Rahmen einer städtebaulichen Studie geprüft. Die GWG, die Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW), das Amt für Städtebau (AfS), der Bereich Immobilien der Stadt, die Stadtentwicklung, die Stadtgärtnerei und Vertreter/innen des Quartiervereins Breite-Vogelsang und des Vereins Pünten im Vogelsang (PIV) wurden bei der Erarbeitung der Studie beigezogen und über die Resultate der Studie informiert. Die Studie kommt zu Schluss, dass die Gesamtgestaltung der Siedlung besser ausfallen kann, wenn der Teil der Erholungszone oberhalb der Siedlung bis zum Höhenweg eingezont wird. Die Einzonung ermöglicht neben einer massvollen Siedlungserweiterung, einen besseren Lärmschutz und eine gute Aussenraumvernetzung. Mittels Höhenbeschränkung im Landkaufvertrag kann der Schutz der Aussicht vom Höhenweg und von den Liegenschaften am Irchelweg sichergestellt werden. Für die verpachteten Pünten, welche bei einer Bebauung nicht mehr weiter bestehen können, kann südlich des Baugebiets Ersatz geschaffen werden.

Das einzuzonende Gebiet umfasst eine Fläche von rund 9›440 m2. Es ist Teil des im Jahr 1997 per Volksinitiative ausgezonten Püntenareals. Auch der kommunale Richtplan wurde damals entsprechend angepasst und das ausgezonte Areal dem Erholungsgebiet zugewiesen. Entsprechend muss das Gebiet auch im Richtplan wieder ins Baugebiet zurückgeführt werden.

Im Unterschied zur kontroversen Vorstellung einer Siedlungsentwicklung anfangs der 1990er Jahre sollen keine zusätzlichen Reiheneinfamilienhäuser mit neuen Quartierstrassen entstehen, sondern die alten Bauten an der Vogelsangstrasse ersetzt und durch weitere Neubauten ergänzt werden. Der Miteinbezug des heute als Erholungszone zonierten Grünstreifens oberhalb der bestehenden Wohnhäuser soll neben einer sinnvollen Siedlungserweiterung auch eine gute Aussenraumgestaltung ermöglichen. Die Erschliessung soll freiraumschonend direkt von der Unteren Vogelsangstrasse in eine Tiefgarage erfolgen. Die bestehenden Parkplätze am Stras-senrand fallen dann weg.

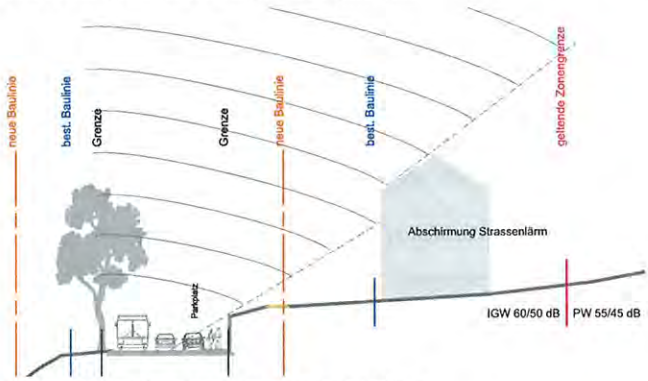
2.2 Geplanter Architekturwettbewerb

Nach erfolgter Einzonung und Richtplanänderung wird auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Studie vom Februar 2010 ein Architekturwettbewerb für das Bauprojekt durchgeführt. Das Ziel ist eine energetisch und städtebaulich vorbildliche Gesamtüberbauung mit günstigen Mietzinsen und einer guten Einordnung in das Quartier sowie sorgfältig gestalteten Aussenräumen. Im Wettbewerb sind auch Lösungen für den Lärmschutz zu ermitteln, die in einem privaten Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich verankert werden müssen.

2.3 Lärmschutz

Für die bestehende Wohnzone an der unteren Vogelsangstrasse gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärmschutzverordnung (60/50 dB für ES II). Mit der Einzonung des hinterliegenden Areals von der Erholungszone in die Wohnzone gelten dort die Planungswerte (PW) der Lärmschutzverordnung (55/45 dB für ES II).

Von Seiten SBB werden zurzeit Lärmschutzmassnahmen umgesetzt, welche die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an der Baulinie oberhalb der Vogelsangstrasse gewährleisten. Die Lärmbelastung durch den Strassenverkehr beträgt an der Baulinie berechnet 65/57 dB(A). Da Massnahmen an der Quelle (Geschwindigkeits- oder Verkehrsreduktion) nicht in Frage kommen, verlangt die Überschreitung der Lärmgrenzwerte Massnahmen, welche auf dem Ausbreitungsweg oder organisatorisch in den Grundrissen der Wohnungen den notwendigen Lärmschutz und die gewünschte Wohn- und Lebensqualität generieren. Die Böschung und die bestehenden viergeschossigen Wohnbauten entlang der Vogelsangstrasse bilden schon heute einen teilweisen Lärmschutz für die neue Wohnzone. Durch die geplanten Ersatzbauten und die vorgesehene Verschiebung der Baulinie Richtung Untere Vogelsangstrasse kann der Lärmschutz an diesem vorbelasteten Ort noch wesentlich verbessert werden.



Schnitt Untere Vogelsangstrasse, Lärmsituation

2.4 ~~Gestaltungsplanpflicht~~ Sicherung Planungswert gemäss LSV

Um die Einhaltung der Planungswerte bei der Realisierung der Neubauten sicherzustellen, müssen die notwendigen Lärmschutzmassnahmen für das gesamte Areal in einem Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich geregelt werden. Für die Regelung genügt ein privater Gestaltungsplan innerhalb der Grundordnung der Bau- und Zonenordnung, der vom Stadtrat festgesetzt werden kann.

Die Einhaltung des Planungswerts gemäss Lärmschutzverordnung wird grundeigentümerverbindlich gesichert durch einen entsprechenden Eintrag im "Ergänzungsplan mit der Festsetzung der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV" ("Rückseite" des Zonenplans). Die Vorgaben des Lärmschutzes werden als Rahmenbedingungen in den geplanten Architekturwettbewerb einfliessen. So oder so ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis der Einhaltung des Planungswerts durch die Grundeigentümerschaft zu erbringen.

2.5 Siedlungsentwässerung

Die Auswirkungen der geplanten Überbauung auf die Siedlungsentwässerung sind im Rahmen der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) aufzuzeigen.

2.6 Störfallvorsorge

Die Wohnzone liegt an der Hauptbahnlinie Zürich Winterthur, auf welcher auch Gefahrengüter transportiert werden. Ein Teil des Areals liegt innerhalb des 100 Meter Konsultationsbereichs, der durch Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge entlang von risikorelevanten Bahnanlagen» des Bundes vorgegeben ist. Aufgrund des Wirkungsradius des hier vor allem massgebenden Leitstoffs Benzin kann die relevante Gefahrenzone auf 50 Meter reduziert werden. Damit liegt der Projektperimeter knapp ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs, weshalb die Behörde keine risikomindernden Massnahmen verlangen kann. Im Sinne der freiwilligen Vorsorge werden trotzdem geeignete Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss der erwähnten Planungshilfe empfohlen.

3. Mitwirkungsverfahren

3.1 Öffentliche Auflage

Das Departement Bau, AfS, wurde vom Stadtrat am 30. März 2011 beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 18. April bis 16. Juni 2011 statt.

3.2 Vorprüfung durch die Baudirektion

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit dem Schreiben vom 10. Februar 2011 die Umzonung unter Einbezug der betroffenen kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Die vorgesehene Umzonung wird als grundsätzlich zweckmässig und angemessen beurteilt. Bemängelt wird jedoch die fehlende planungsrechtliche Qualitätssicherung insbesondere für den Lärmschutz. ~~Aus diesem Grund wird für die Zonenzuweisung eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG abgestimmt auf die zur Bebauung vorgesehene Fläche verlangt~~.

In einem klärenden Gespräch konnten die Vertreter des Kantons davon überzeugt werden, dass ein "Lärmgestaltungsplan" ein unnötiges zusätzliches Verfahren sowie den "Missbrauch" eines bewährten Planungsinstruments darstellt. Der Vorschlag von Seiten der Stadt, die Sicherung des Planungswerts gemäss Lärmschutzverordnung durch einen entsprechenden Eintrag im Ergänzungsplan Empfindlichkeitsstufen ("Rückseite" des Zonenplans) vorzunehmen und im Rahmen des nachgelagerten qualifizierten Verfahrens (geplanter Wettbewerb) zu konkretisieren, wurde grundsätzlich akzeptiert.

Gemäss kantonalem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sind die Auswirkungen der geplanten Überbauung auf die Siedlungsentwässerung im Rahmen der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) aufzuzeigen. Das AWEL weist im Weiteren darauf hin, dass ein Teil des Areals innerhalb des Konsultationsbereichs für die Störfallvorsorge entlang von risikorelevanten Bahnanlagen liegt, wodurch geeignete Vorsorgemassnahmen zu prüfen seien. Nach Rücksprache des AfS beim AWEL zeigte sich jedoch, dass der Projektperimeter knapp ausserhalb des relevanten Gefahrenbereichs liegt, weshalb die Behörde keine risikomindernden Massnahmen verlangen kann.

Gemäss kantonalem Amt für Verkehr (AFV) darf die Funktion sowie spätere Anpassungen der Vogelsangstrasse, wie die im kantonalen Richtplan vorgesehene Tieferlegung, durch die geplanten Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

3.3 Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage trafen sieben Einwendungsschreiben ein. Ein Einwender beantragt, das ganze Areal oberhalb der bestehenden Wohnzone einzuzonen, um damit den Bau von mehr Wohnungen mit günstigeren Mieten zu ermöglichen.

Die übrigen Einwenderinnen und Einwender beantragen, auf die Einzonung ganz zu verzichten oder sie höchstens auf einen schmalen Streifen oberhalb der bestehenden Wohnzone zu beschränken. Sie begründen dies mit dem Verlust des wertvollen Natur- und Erholungsraums im Quartier, der im Widerspruch zum Naturschutzleitbild der Stadt stehe. Sie weisen auch auf die wichtige Bedeutung der Pünten für die Freizeitgestaltung vieler Menschen im Quartier hin, die eine wichtige integrationsfördernde Wirkung habe. Es wird auch ein Widerspruch zur angestrebten inneren Verdichtung gesehen, wenn weiterer Freiraum verloren geht und neue Wohnungen mit grösseren Wohnflächen pro Person geschaffen werden. Es wird bezweifelt, dass es für einen erweiterten Ersatzneubau überhaupt eine Einzonung brauche. Im Weiteren sieht man den Vokswillen übergangen, wenn der Stadtrat bereits 9 Jahre nach dem Volksentscheid zur Auszonung das Gebiet wieder einzonen will. Die Einwendungen stellen den mit der städtebaulichen Studie aufgezeigten Lösungsansatz grundsätzlich in Frage.

Der Stadtrat hält an der geplanten Einzonung fest, weil sie eine optimale Bebauung mit einer zur Quartiertypologie passenden massvollen Verdichtung ermöglicht. Der Freiraumqualität wird auch künftig besondere Beachtung geschenkt. Der Bau von zusätzlichen preisgünstigen Genossenschaftswohnungen an dieser Lage ist im Sinn der stadträtlichen Wohnbaupolitik. Für die zu verlegenden Pünten gibt es einen gleichwertigen Ersatz in nächster Nähe.