

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Nutzungsplanung:
Revision der Baulinien an der Weststrasse vom Hinterwiesliweg bis zur Schlosserstrasse

Antrag:

Die Verkehrsbaulinien an der Weststrasse vom Hinterwiesliweg bis zur Schlosserstrasse werden gemäss beiliegendem Plan revidiert.

Weisung:

Ausgangslage

Am 11./22.12.2003 (Ergänzungen vom 23.2.2004) reichte die Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur ein Baugesuch zur Erneuerung ihrer Wohnbauliegenschaften Hinterwiesliweg 4/6, Weststrasse 15 - 45 und 36 + 42 sowie Schlosserstrasse 3 + 4 ein. Das Bauvorhaben umfasste Wohnzimmervergrößerungen mit Balkonausbauten, die Isolation der Fassaden, den Bau einer Tiefgarage für 43 Personenwagen sowie zwei Treppenüberdachungen. Bei den Liegenschaften Schlosserstrasse 3 und Weststrasse 36 kommen die Ausbauvorhaben jedoch in den Baulinienbereich der Weststrasse zu liegen. Um das Ausbauvorhaben in einheitlicher Form an der ganzen Genossenschaftssiedlung realisieren zu können, ersuchte der zuständige Architekt mit Schreiben vom 10.12.2003 um Verschiebung der Baulinie Richtung Strassenrand (15 m Baulinienabstand).

Die Baubewilligung wurde am 22.4.2004 erteilt (BAB-Nr. A 2004/145). Für das einzelfallweise Überstellen der Baulinie wurde eine Ausnahmegewilligung gemäss § 220 Abs. 1 PBG erteilt, weil die Durchsetzung des Baulinienabstandes unter den gegebenen Umständen unverhältnismässig erschien (BAB, Erwägungen Ziff. 7). Die besonderen Verhältnisse zur Erteilung der Ausnahmegewilligung lagen darin, dass ein dem Baulinienabstand entsprechender oder auch geringfügigerer Ausbau der Weststrasse ausser Betracht fällt. Im übrigen wurde eine Anpassung der heutigen Baulinie in Aussicht gestellt, wobei darauf hingewiesen wurde, dass die Baulinie aus ortsbaulichen Gründen nur so weit zur Weststrasse hin verschoben wird, dass die geplante Erweiterung ermöglicht wird.

Formelles

Für das interne Verfahren und die Aufstellung der Baulinienpläne sind die Festlegungen der Verkehrspläne des kommunalen Richtplanes vom 27.4.1998 massgebend: Die Weststrasse

ist im fraglichen Abschnitt als kommunaler Fuss- und Wanderweg eingetragen. Damit ist das Verfahren nach Planungs- und Baugesetz (PBG) §§ 108 und 109 anzuwenden.

Materielles

Die bestehenden Baulinien im Gebiet innerhalb der Wülflinger-, Bachtel-, Wiesen-, Feld- und Walkestrasse gehen auf einen Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 23.2.1948 zurück (RRB Nr. 2588 vom 25.8.1948). Der dieses Geschäft betreffenden Weisung des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat von Winterthur vom 6.12.1947 ist folgendes zu entnehmen:

- 1948 wurden die vorbestandenen, im Jahr 1892 festgesetzten Baulinien revidiert. Die Korrektur war nötig, weil die Überbauung des Gebietes nicht entsprechend den Baulinien von 1892, sondern nach anderen verkehrstechnischen Grundsätzen erfolgt ist. Im vorliegenden Zusammenhang wurde die wichtigste Abweichung darin erkannt, dass auf die Fortsetzung der parallel zur Wülflingerstrasse verlaufenden Ruhtalstrasse als Hauptverbindungsstrasse zwischen Schaffhauser- und Wiesenstrasse verzichtet wurde, und dass die als Verbindungsstrasse zwischen Walke- und Bachtelstrasse ursprünglich in geradliniger Führung festgelegte Weststrasse bei der Kreuzung mit dem Hinterwiesliweg versetzt wurde, um ihr den Charakter einer Quartierstrasse zu verleihen.
- Die Weststrasse wurde als Wohnstrasse ausgebaut. Die Baulinien wurden der bestehenden Überbauung entsprechend angeordnet, weshalb sie verschiedene Abstände aufweisen. Zitat: „Auf der Teilstrecke zwischen Schlosserstrasse und Hinterwiesliweg wird die nordseitige Baulinie auf die bestehenden Bauten zurück verlegt, sodass das Vorgartengebiet auf 17 m erweitert wird und der Baulinienabstand total 27 m beträgt.“

Mit dem im fraglichen Abschnitt weiten Baulinienabstand wurden folglich nicht verkehrstechnische, sondern ortsbauliche Zwecke verfolgt. Für den erweiterten Baulinienabstand sprechen auch aus heutiger Sicht keine verkehrstechnischen, hingegen ortsbauliche Gründe. Die Festlegung von Baulinien für ortsbauliche Zwecke ist gestützt auf § 97 PBG möglich.

Im Rahmen der Zonenplanrevision 2000 wurde die Festsetzung von Sonderbauvorschriften zur Schonung der Genossenschaftssiedlung geprüft, aber verworfen. Aus aktueller Sicht wird die städtebauliche Situation wie folgt beurteilt:

Die Raumaufweitung im Abschnitt Schlosserstrasse bis Hinterwiesliweg steht in räumlichem Zusammenhang mit dem versetzten Strassenverlauf der Weststrasse (fortlaufende Bauflucht in westlicher Richtung). In Ergänzung zum mittig gelegenen öffentlichen Kleinpark Schneeballweg / Fliederweg tragen die Vorgärten zum Charakter eines räumlichen Zentrums des Wohngevierts bei. Die Raumaufweitung steht auch in Zusammenhang mit der rhythmischen Abfolge der verschiedenen Baufluchten der Weststrasse im Abschnitt Bachtelstrasse bis Walkestrasse.

Im Hinblick auf die Qualität des Wohnumfeldes und der Gestalt des kommunalen Fussweges soll die räumliche Disposition deshalb erhalten werden. Mit dem vorgesehenen Baulinienabstand von 24 m werden den heutigen Ansprüchen genügende Ausbauten möglich gemacht. Ein weiter gehender Schutz der bestehenden Gebäudefassaden gehört nicht zu den Zwecken einer Baulinie. Aufgrund verschiedener Bauzeiten und Zustände (teils erneuert, teils erkennbar renovationsbedürftig) variieren die Fassaden zudem schon heute.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

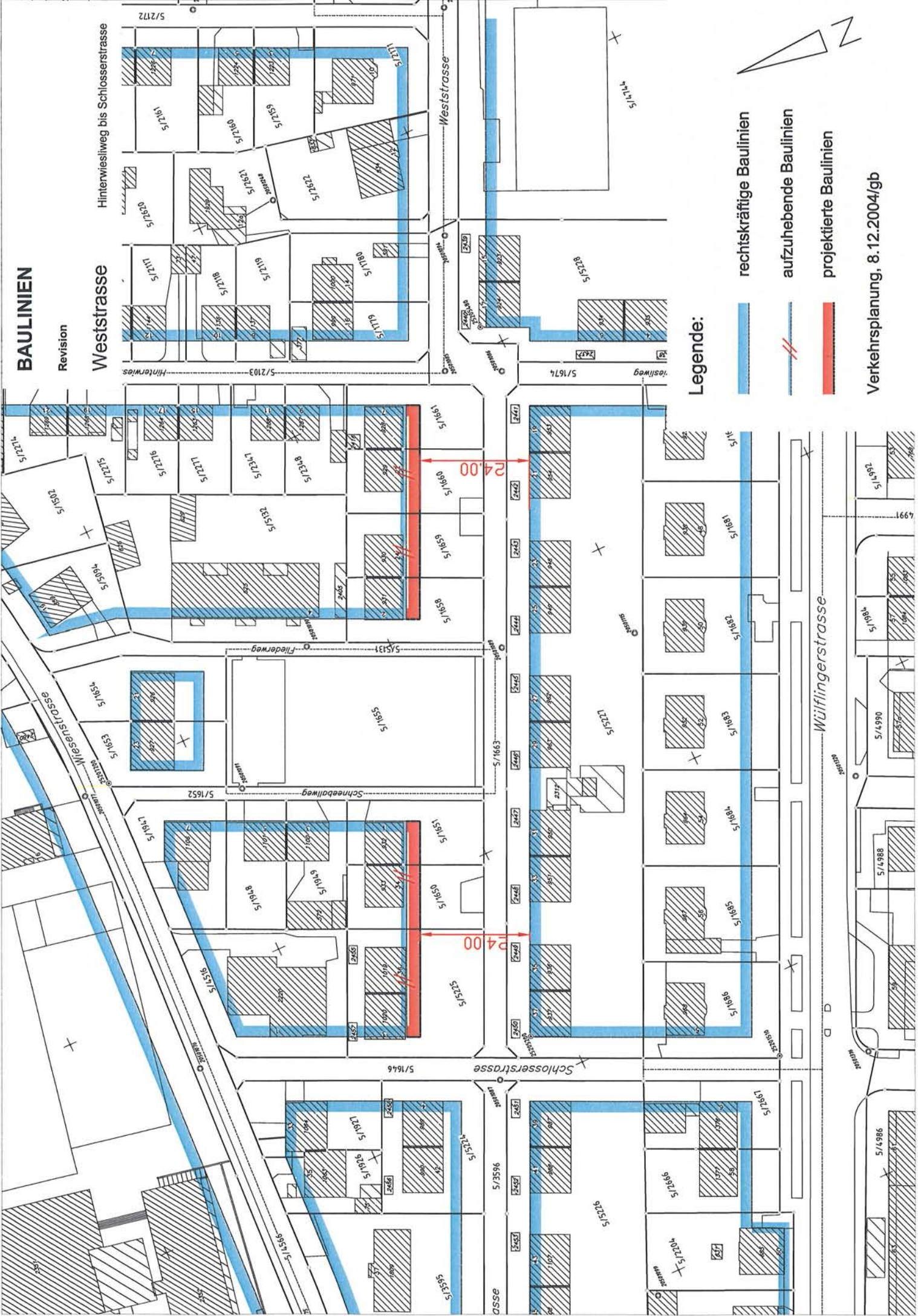
E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilage:

- Baulinienplan



BAULINIEN

Revision

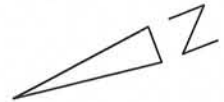
Weststrasse

Hinterwiesweg bis Schlosserstrasse

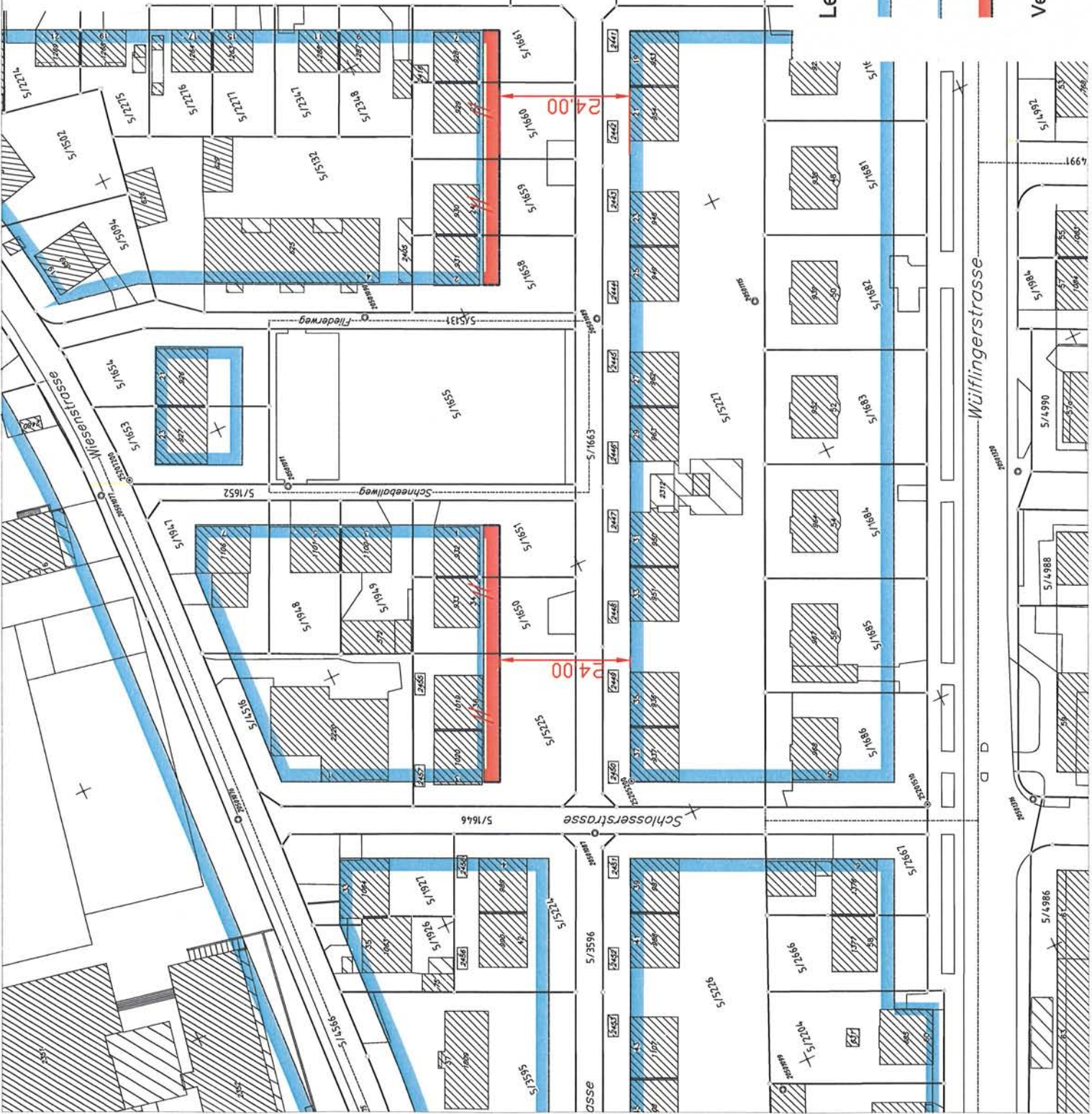
Weststrasse

Legende:

- rechtskräftige Baulinien
- aufzuhebende Baulinien
- projektierte Baulinien



Verkehrsplanung, 8.12.2004/gb



BAULINIEN

Revision

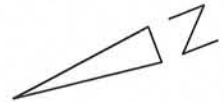
Weststrasse

Hinterwiesweg bis Schlosserstrasse

Weststrasse

Legende:

- rechtskräftige Baulinien
- aufzuhebende Baulinien
- projektierte Baulinien



Verkehrsplanung, 8.12.2004/gb