

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Änderung der Richt- und Nutzungsplanung, Teilrevision 2019:
Aufhebung Mindestwohnanteile Sulzerareal Stadtmitte, Änderung Vorschrift für Flachdachbegrünung, Sicherung Altstadtpassagen, Energievorschriften für Gebiete mit erhöhter Ausnutzung, Einzonung Sportplatz Hegmatten, Zonenabtausch Stadel, Einzonung Villa Froberg, Umzonung Maienriedweg, Aufhebung Gewässerabstandslinie Mattenbach, Eintrag Aussichtspunkt Alt Wülflingen, div. Korrekturen und Nachführungen

Antrag:

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 Ausnutzungsbonus:*
*¹Folgende Bauvorhaben haben mindestens dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040, dem Miner-
gie 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.
²Der 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):

¹Es 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: ⁶Die 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 Frohberg 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 Richtplantext 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 schützwürdiges Ortsbild im Siedlungs- und Landschaftsplan aufgenommen und im Richtplantext ergänzt (kursiv):

«101 Schützwürdiges 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.

Weisung:

1. Wichtigste Inhalte der Teilrevision 2019

Die letzte grössere Teilrevision der Nutzungsplanung wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung enthält die seither neu eingegangenen und vom Amt für Städtebau gesammelten Änderungsbegehren und notwendigen Korrekturen. Von inhaltlicher Relevanz sind dabei vor allem die folgenden Änderungen:

- Die Mindestwohnanteile für die Teilbereiche 1-3 im Sulzerareal Stadtmitte, Art. 53, werden aufgehoben, zugunsten von mehr Spielraum für Gewerbe- und Büronutzungen.
- Die Vorschrift zur Flachdachbegrünung Art. 74 a wird präzisiert, mit dem Ziel, die Biodiversität, den Regenwasserrückhalt und das Stadtklima zu verbessern.
- Die bestehenden Altstadtpassagen, die bisher nur im kommunalen Richtplan aufgeführt waren, werden im Ergänzungsplan für die Kernzone Altstadt grundeigentümergebunden gesichert. Der neue Art. 13 Abs. 6 schreibt vor, dass sie freizuhalten sind und nur aus wichtigen Gründen zeitliche Einschränkungen bewilligt werden können.
- Für Gebiete mit Arealüberbauungen, Terrassenüberbauungen und in Gestaltungsplänen mit erhöhten Ausnutzungen gelten strengere Energievorschriften (mindestens Minergie P, SIA Effizienzpfad 2040 oder vergleichbare Standards). Die entsprechende Dienstanweisung des Stadtrates gemäss SR.14.118-2 vom 26.2.2014 wird in den neuen Art. 76a überführt. Sobald Art. 76a rechtskräftig festgesetzt ist, wird das Baupolizeiamt dem Stadtrat eine Revision der Dienstanweisung mit den verbleibenden Bestimmungen zum Verkauf von städtischen Grundstücken oder Abgabe im Baurecht beantragen.
- Der Sportplatz Hegmatten wird auf Weisung des Kantons von der Freihaltezone in die Erholungszone eingezont.
- Das in der Freihaltezone verbleibende Flugfeld Hegmatten wird mit einem Hinweisbereich gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) versehen. Innerhalb des Flugplatzperimeters haben Flugplatzanlagen Priorität.
- Im schützwürdigen Ortsbild Stadel erfolgt auf Antrag der Eigentümerschaft ein flächengleicher Abtausch von 311 m² von der Landwirtschafts- und der Kernzone. Mit der neuen Zonengrenze erhält das ehemalige landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude eine

zweckmässiger Lage in der Kernzone mit einem massvollen Abstand zur Landwirtschaftszone.

- Der Teil der städtischen Villa Froberg wird von der Zone für öffentliche Bauten in die zweigeschossige Wohnzone umgezont. Die Umnutzung für Wohnen wird angestrebt, weil mit dem Auszug von Militär und Kindergarten keine öffentliche Nutzung mehr für das Haus in Sicht ist.
- Auf Antrag der Eigentümerschaft wird eine Restfläche ihrer Parzelle am Maienriedweg von der W2/2.0 in die W2G umgezont, wo der Hauptteil des Grundstücks liegt. Die Restfläche wäre sonst nicht überbaubar.
- Der Mattenbach wird im Abschnitt Büelhofweg saniert und renaturiert. Die bisherige kommunale Gewässerabstandslinie wird aufgehoben zugunsten des neuen Gewässerraums, der die öffentlichen Schutzinteressen sichert (vgl. auch Projektgenehmigung Renaturierung SR.19.5-1 vom 9.1.2019).
- Der Aussichtspunkt der Burgruine Alt Wülflingen wird neu wie alle übrigen regionalen Aussichtspunkte im kommunalen Richtplandtext und im Zonenplan festgesetzt.

2. Korrekturen und Nachführungen

Bei den übrigen Anpassungen handelt es sich um untergeordnete Korrekturen und Nachführungen im Zonenplan, im kommunalen Richtplandtext sowie im Siedlungs- und Landschaftsplan. Die entsprechenden Detailpläne und -begründungen sind in den Kapiteln 4-5 des erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV enthalten.

3. Erläuterungen im beiliegenden Bericht nach Art. 47 RPV

Die beantragten Änderungen der Bau- und Zonenordnung, des Zonenplans und des kommunalen Richtplans sind im beiliegenden erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV im Detail aufgeführt und begründet. Darin wird auch ausgeführt, wie die Anträge aus der kantonalen Vorprüfung und aus der öffentlichen Auflage berücksichtigt worden sind.

Die im Bericht Seite 16 ebenfalls aufgeführte Änderung des Waldgrenzenplans an der Schlossackerstrasse liegt in der direkten Festsetzungskompetenz des kantonalen Amtes für Landschaft und Naturschutz und ist deshalb nicht Bestandteil des Antrags an den Grossen Gemeinderat.

4. Ausblick auf nächste grössere Revision der Richt- und Nutzungsplanung

Seit der letzten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 2000 hat sich die Stadt stark weiterentwickelt. Daher wird mittelfristig eine grundlegende Revision angestrebt. Mit dem Projekt «Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040» werden seitens Stadt bis Mitte 2020 Leitideen für die langfristige räumliche Gestaltung der Stadt erarbeitet. Die Resultate des Projekts «Winterthur 2040» sollen dann als Entscheidungsgrundlage für eine grössere Revision der Richt- und Nutzungsplanung dienen.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen der Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung 2019:

- Erläuternder Bericht nach RPV 47
- Änderungen Bau- und Zonenordnung
- Änderungen Zonenplan
- Änderung Ergänzungsplan Kernzone Altstadt
- Änderung Ergänzungsplan Kernzone Stadel
- Änderung Lärmempfindlichkeitsstufen Veltheim, Schaffhauserstrasse
- Änderung Gewässerabstandslinie Büelhofweg
- Änderung Waldgrenzenplan Schlosstal (informativ, ist nicht Teil des GGR-Festsetzungsantrags)
- Änderung Waldabstandslinie Stegackerstrasse
- Änderungen Richtplantext
- Änderungen Richtplan Siedlung und Landschaft

Änderung der Richt- und Nutzungsplanung

Teilrevision 2019

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Vom Grossen Gemeinderat am xx.yyyy.2019 zur Kenntnis genommen

1.	Einleitung	2
2.	Änderungen in der Bau- und Zonenordnung	3
2.1	Änderung Wohnanteilregelung Sulzerareal Stadtmitte Art. 53	3
2.2	Ergänzung der Vorschrift zur Flachdachbegrünung Art. 74a	4
2.3	Erhöhte energetische Anforderungen bei Ausnützungsbonus Art. 76a	5
2.4	Präzisierung zu den Quartierhaltungszonen Art. 39	6
2.5	Übernahme Altstadtpassagen in Ergänzungsplan Kernzone Altstadt und neue Regelung Art. 13 Abs. 6	7
2.6	Aufhebung Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften Schooren Art. 41a (Nachvollzug)	8
2.7	Aktualisierung der Grundstück-Nummern in der Zweckumschreibung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Art. 2a	9
3.	Änderungen Zonenplan	10
3.1	Einzonung Flugfeld Hegmatten	10
3.2	Hinweisbereich zum Flugfeld Hegmatten	11
3.3	Stadel: Flächengleicher Abtausch LW und Klll mit Anpassung Ergänzungsplan	12
3.4	Umzonung Villa Froberg	14
3.5	Umzonung Maienriedweg 1b	15
3.6	Aufhebung Gewässerabstandslinie Mattenbach, Büelhofweg	16
3.7	Umzonung gerodetes Waldstück, Schlosstalstrasse 95	17
3.8	Anpassung Waldfläche und Waldabstandslinie, Stegackerstrasse 6	18
3.9	Aufnahme Aussichtspunkt Burgruine Alt-Wülflingen in Zonenplan und Richtplantext	19
4.	Korrekturen und Nachführungen Zonenplan	20
4.1	Zonenkorrekturen Winterthur-Stadt	20
4.2	Zonenkorrekturen Mattenbach	21
4.3	Zonenkorrekturen Töss	22
4.4	Zonenkorrekturen Veltheim	23
4.5	Zonenkorrekturen Oberwinterthur	24
5.	Nachführungen im kommunaler Richtplan	25
5.1	Korrektur Schutzwürdiges Ortsbild Wespimühle im Richtplantext	25
5.2	Anpassung schützwürdiges Ortsbild Stadel im Siedlungs- und Landschaftsplan	26
5.3	Aufnahme Kernzone Stocken in Siedlungs- und Landschaftsplan	27
5.4	Anpassung Siedlungsgebiet Fridli, Iberg im Siedlungs- und Landschaftsplan	28
6.	Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren	29
6.1	Mitwirkungsverfahren	29
6.2	Antrag für neue BZO-Vorschrift zur Begrünung von Freiflächen	29
6.3	Anpassung der Vorschrift zur Dachbegrünung	29
6.4	Kantonale Vorprüfung	29
6.5	Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat	31

1. Einleitung

Die vorliegende Teilrevision enthält verschiedene Änderungen der Bau- und Zonenordnung, des Zonenplans und des kommunalen Richtplans Siedlung- und Landschaft.

Von inhaltlicher Relevanz sind dabei vor allem die folgenden Änderungen:

- Die Mindestwohnanteile für die Teilbereiche 1-3 im Sulzerareal Stadtmitte, Art. 53, werden aufgehoben, zugunsten von mehr Spielraum für Gewerbe- und Büronutzungen.
- Die Vorschrift zur Flachdachbegrünung, Art. 74 a wird präzisiert, mit dem Ziel, die Biodiversität, den Regenwasserrückhalt und das Stadtklima zu verbessern.
- Die bestehenden Altstadtpassagen, die bisher nur im kommunalen Richtplan aufgeführt waren, werden im Ergänzungsplan für die Kernzone Altstadt grundeigentümerverschrieben gesichert. Der neue Art. 13 Abs. 6 schreibt vor, dass sie freizuhalten sind und nur aus wichtigen Gründen zeitliche Einschränkungen bewilligt werden können.
- Für Gebiete mit Arealüberbauungen, Terrassenüberbauungen und in Gestaltungsplänen mit erhöhten Ausnützungen gelten strengere Energievorschriften (mindestens Minergie P, SIA Effizienzpfad 2040 oder vergleichbare Standards). Die entsprechende Dienst-anweisung des Stadtrates wird in den neuen Art. 76a überführt.
- Der Sportplatz Hegmatten wird auf Weisung des Kantons von der Freihaltezone in die Erholungszone eingezont. Und das in der Freihaltezone verbleibende Flugfeld wird mit einem Hinweisbereich gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) versehen.
- Im schutzwürdigen Ortsbild Stadel erfolgt auf Antrag der Eigentümerschaft ein flächengleicher Abtausch von der Landwirtschafts- und der Kernzone. Mit der neuen Zonengrenze erhält das ehemalige landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude eine zweckmässigere Lage in der Kernzone mit einem massvollen Abstand zur Landwirtschaftszone.
- Der Teil der städtischen Villa Froberg wird von der Zone für öffentliche Bauten in die zweigeschossige Wohnzone umgezont. Die Umnutzung für Wohnen wird angestrebt, weil mit dem Auszug von Militär und Kindergarten keine öffentliche Nutzung mehr für das Haus in Sicht ist.
- Auf Antrag der Eigentümerschaft wird eine Restfläche ihrer Parzelle am Maienriedweg von der W2/2.0 in die W2G umgezont, wo der Hauptteil des Grundstücks liegt. Die Restfläche wäre sonst nicht überbaubar.
- Der Mattenbach wird im Abschnitt Büelhofweg saniert und renaturiert. Die bisherige kommunale Gewässerabstandslinie wird aufgehoben zugunsten des neuen Gewässerraums, der die öffentlichen Schutzinteressen sichert.
- Der Aussichtspunkt der Burgruine Alt Wülflingen wird neu wie alle übrigen regionalen Aussichtspunkte im kommunalen Richtplantext und im Zonenplan festgesetzt.

Bei den übrigen Anpassungen handelt es sich um untergeordnete Korrekturen und Nachführungen im Zonenplan, im kommunalen Richtplantext sowie im Siedlungs- und Landschaftsplan.

Die Darstellungen im Zonenplan entsprechen der neuen kantonalen Darstellungsverordnung vom 11. Mai 2016, die vereinheitlichte Signaturen vorgibt.

Seit der letzten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 2000 hat sich die Stadt stark weiterentwickelt. Daher wird mittelfristig eine grundlegende Revision angestrebt. Mit dem Projekt «Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040» werden seitens Stadt bis Mitte 2020 Leitideen für die langfristige räumliche Gestaltung der Stadt erarbeitet. Die Resultate des Projekts «Winterthur 2040» sollen dann als Entscheidungsgrundlage für eine grössere Revision der Richt- und Nutzungsplanung dienen.

2. Änderungen in der Bau- und Zonenordnung

2.1 Änderung Wohnanteilregelung Sulzerareal Stadtmitte Art. 53

3.3. Spezielle Vorschriften für das Sulzerareal Stadtmitte

Art. 53 (geändert) Grundmasse / Besondere Nutzungen

¹ Für die Gestaltungspläne gelten folgende Grundmasse und Nutzungsvorschriften:

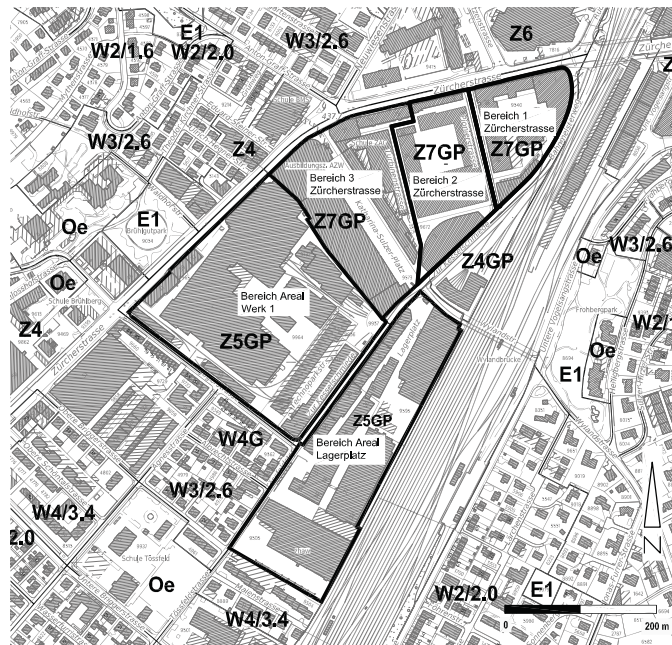
- a. (...)
- b. Wohnanteil:
 1. Bereich 1: mind. 15 %
 2. Bereich 2: mind. 20 %
 3. Bereich 3: mind. 25 %
 4. Bereich Areal Lagerplatz: max. 35 %
 5. Bereich Areal Werk 1: mind. 20 % / max. 55 %

Mit der letzten BZO-Gesamtrevision im Jahr 2000 wurde für die Bereiche 1 bis 3 im Sulzerareal, von Kesselhaus bis Katharina-Sulzerplatz, je ein unterschiedlicher Mindestwohnanteil festgelegt. Das Ziel war eine Nutzungsdurchmischung, die nicht von Büro-, Gewerbe- und Freizeitflächen dominiert wird. Die Umsetzung wurde in diesen Baufeldern mit Gestaltungsplänen geregelt. In der Zwischenzeit ist Wohnen im Sulzerareal beliebt geworden. Damit die Wohnnutzungen nicht überhandnehmen, hat man für die später umgezonten Areale Lagerplatz und Werk 1 (neu: Lokstadt) maximale Wohnanteile festgelegt. Im Werk 1 wird das Maximum des Wohnanteils voraussichtlich ausgeschöpft werden.

Insgesamt hat sich im Sulzerareal ein vielfältiger urbaner Nutzungsmix etabliert, in dem Wohn-, Bildungs-, Freizeit-, Büro- und Gewerbenutzungen ausgewogen vertreten sind.

In den Bereichen 2 und 3 liegt der Wohnanteil heute jedoch unter dem zulässigen Minimum. Grund dafür sind die dort realisierten Bürogebäude des Superblocks mit AXA-Versicherung und Stadtverwaltung und wegen der Bildungsnutzungen von ZHAW, ZAG und AZW. Gesuche für zusätzliche Gewerbeflächen können dort mit der alten BZO-Regelung nicht mehr bewilligt werden.

Um auch in den Bereichen 1 bis 3 zusätzliche Dienstleistungen und Gewerbeflächen ermöglichen zu können, wird dort der Mindestwohnanteil aufgehoben. Reine Wohnnutzungen sind gemäss BZO Art. 53 Abs. 1 lit. c) auch künftig nicht erlaubt. Die bestehenden Gestaltungspläne schreiben für die Erdgeschosse publikumsorientierte Nutzungen vor.



Ausschnitt Ergänzungsplan Sulzerareal Stadtmitte

2.2 Ergänzung der Vorschrift zur Flachdachbegrünung Art. 74a

9. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 74a (bisher) Flachdachbegrünung

¹ Nicht genutzte Flachdächer sind in der Regel fachgerecht zu begrünen.

9. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 74a (geändert) Flachdachbegrünung

¹ 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.

Begrünte Flachdächer sind wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie speichern Wasser und bilden eine kühlende Schicht an heißen Sommertagen. Sie leisten somit einen wirkungsvollen Beitrag zur notwendigen Anpassung der Städte an den Klimawandel.

Die alte Formulierung im Art. 74a BZO hat sich als wenig griffig erwiesen, da die Anforderungen an eine «fachgerechte» Begrünung nicht klar definiert waren. Im Vollzug wurde damit nicht immer die gewünschte Wirkung erreicht.

Für die Funktionen eines Ersatzlebensraums mit angemessener Artenvielfalt und wirksamer Retention ist eine genügend starke Vegetationstragschicht erforderlich. Die aus fachlicher Sicht für den Vollzug der BZO geltende Praxis soll in einem öffentlichen Merkblatt festgehalten werden. Darin werden die erforderliche Mindeststärke von 12 cm sowie auch detailliertere Vorgaben zu den Eigenschaften «wasserspeichernd» und «ökologisch wertvoll» definiert.

Die Kosten wie auch die Dachlasten für eine solche Extensivbegrünung sind mit einem unbegrünten Kiesklebedach vergleichbar und somit für eine Bauherrschaft verhältnismässig und zumutbar.

Die Begrünungspflicht gilt auch für Flachdächer mit Solaranlagen. Die solare Energienutzung auf Flachdächern wird damit nicht eingeschränkt. Mit den heutigen technischen Möglichkeiten lassen sich Solaranlagen in der Regel gut mit einer Dachbegrünung kombinieren. Auf Dächern, wo das nachweislich nicht möglich sein sollte, können Ausnahmen für Solaranlagen ohne Dachbegrünung bewilligt werden.



Beispiel einer extensiven Flachdachbegrünung (Quelle: fekuplast.de)



Gründach mit zweiseitigen, vertikalen Solarmodulen auf der Seniorenresidenz Eichgut, Winterthur (Quelle Solarspar)

2.3 Erhöhte energetische Anforderungen bei Ausnützungsbonus Art. 76a

9 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 76a (neu). Erhöhte energetische Anforderungen bei Ausnützungsbonus

¹ 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.

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

Gestützt auf die Dienstanweisung des Stadtrates vom 26. Februar 2014 galten schon bisher erhöhte energetische Anforderungen für alle Planungs- und Baubewilligungsverfahren, bei denen ein Ausnützungsbonus gewährt wurde. Mit der Überführung in die BZO wird die rechtliche Grundlage dafür gestärkt.

Die Vorschrift deckt sich mit den Zielen der 2000 Watt-Gesellschaft und dem städtischen Energiekonzept 2050.

Eine erhöhte Ausnützung kann in Gebieten mit Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen, für Arealüberbauungen und im Rahmen von Gestaltungsplänen gewährt werden, wenn im Gegenzug erhöhte Anforderungen, z.B. bezüglich Gestaltung und Energie, erfüllt werden.

Gemäss der Dienstanweisung gelten die erhöhten energetischen Anforderungen auch weiterhin für Bauten auf Grundstücken, welche durch die Stadt Winterthur verkauft oder im Baurecht abgegeben werden.

2.4 Präzisierung zu den Quartierhaltungszonen Art. 39

2.2 Quartierhaltungszonen

Art. 39 (bisher)

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

- a. Geschosszahl:
 - 1. Vollgeschosse: 3 (In dem im Zonenplan besonders gekennzeichneten Gebieten: 2 Vollgeschosse)
- (...)



2.2 Quartierhaltungszonen

Art. 39 (geändert)



¹ Es gelten folgende Grundmasse:

- a. Geschosszahl:
 - 1. Vollgeschosse QEZ2: 2
1.a. Vollgeschosse QEZ3: 3
- (...)

Präzisierung in der Legende des Zonenplans:

-  QEZ: Quartierhaltungszone zweigeschossig (ESII)
-  QEZ: Quartierhaltungszone dreigeschossig (ESII)

Präzisierung in der Legende des Zonenplans:

-  QEZ2: Quartierhaltungszone zweigeschossig (ESII)
-  QEZ3: Quartierhaltungszone dreigeschossig (ESII)

Diese redaktionelle Änderung dient der besseren Unterscheidung von der zweigeschossigen und der dreigeschossigen Quartierhaltungszone im Zonenplan. Aus rechtlicher Sicht ändert sich nichts gegenüber der früheren Formulierung.

2.5 Übernahme Altstadtpassagen in Ergänzungsplan Kernzone Altstadt und neue Regelung Art. 13 Abs. 6



Ergänzungsplan Kernzone Altstadt mit neu violett bezeichneten Altstadtpassagen

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

Es hat sich aufgrund eines Baugesuches gezeigt, dass der behördenverbindliche Richtplaneintrag nicht genügt, um die Durchgänge dauerhaft offenzuhalten, insbesondere wenn der Richtplaneintrag schon länger besteht und nicht grundeigentümergebunden umgesetzt wurde. Mit der Aufnahme in den Ergänzungsplan werden die Altstadtpassagen nun grundeigentümergebunden gesichert.

Nicht übernommen wird der nicht mehr existierende Durchgang «Post» zwischen Obertor-Stadthausstrasse, der 2015 mit dem Bau der Migros aufgehoben worden ist.

Ergänzend dazu wird im neuen Art. 13 Abs. 6 die Freihaltung der Altstadtpassagen geregelt:

2.1.2 Kernzone für die Altstadt (K)

Art. 13 (ergänzt) 2. Bauweise

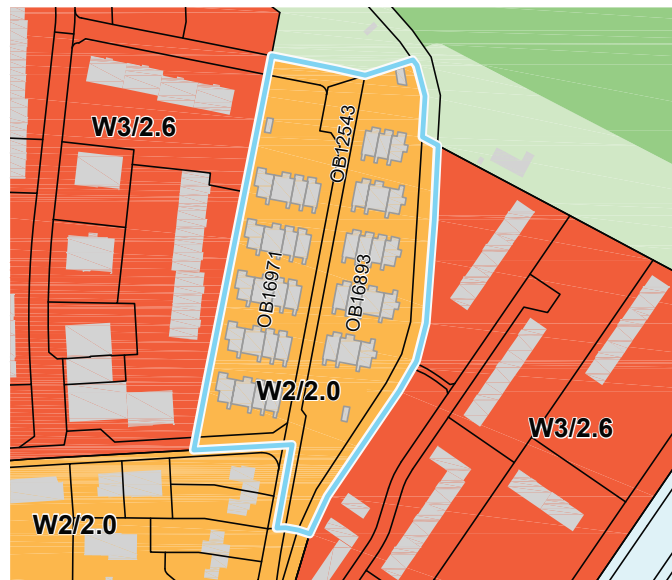
(...)

⁶ Die Altstadtpassagen sind freizuhalten. Aus wichtigen Gründen sind zeitliche Einschränkungen möglich.

2.6 Aufhebung Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften Schooren Art. 41a (Nachvollzug)



Zonenplan Schooren mit Ergänzungsplan, bisher



Zonenplan Schooren ohne Ergänzungsplan, neu

2.3. Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (S)

Art. 41a (geändert) Geltungsbereich

¹ Die Vorschriften dieses Abschnittes gelten für die nachstehenden Siedlungen, die unter dem bisherigen Recht nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut worden sind und im Zonenplan als «Gebiete mit Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen» bezeichnet sind:

(...)

h. **Schooren****

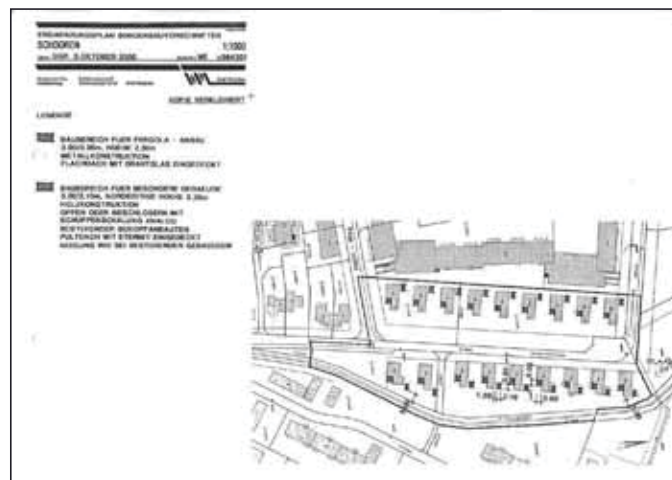
(...)

(** mit Ergänzungsplan)

Die von den Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen mit Ergänzungsplan erfasste Siedlung «Schooren» (GGR 03.10.2000) wurde zwischen 2010 - 2013 abgebrochen und durch neue Reiheneinfamilienhäuser ersetzt. Der dadurch hinfällige Ergänzungsplan wird aufgehoben und der entsprechende Eintrag im Zonenplan und in der entsprechenden Liste der BZO gelöscht.

Für die von den Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen mit Ergänzungsplan erfasste Siedlung «Schooren» (GGR 03.10.2000) galten erhöhte Anforderungen an Einordnung und Gestaltung (§ 80 Abs. 1 PBG, Art. 41 ff. BZO).

Gemäss Art. 42 Abs. 3 BZO darf eine bestehende Überbauung nur beseitigt und durch eine Überbauung nach



Aufgehobener Ergänzungsplan SVB Schooren

der allgemeinen städtischen Bauordnung ersetzt werden, wenn sich das Bauvorhaben über das ganze Sonderbaugebiet oder auf einen in sich geschlossenen oder sonst sinnvoll abgegrenzten Teilbereich erstreckt. Das neue Bauvorhaben erfüllte die erhöhten gestalterischen und übrigen Anforderungen der BZO.

2.7 Aktualisierung der Grundstück-Nummern in der Zweckumschreibung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Art. 2a

Art. 2a (aktualisiert) Zweckumschreibung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

(...)

⁵ Die Gestaltungspläne bezwecken im Besonderen:

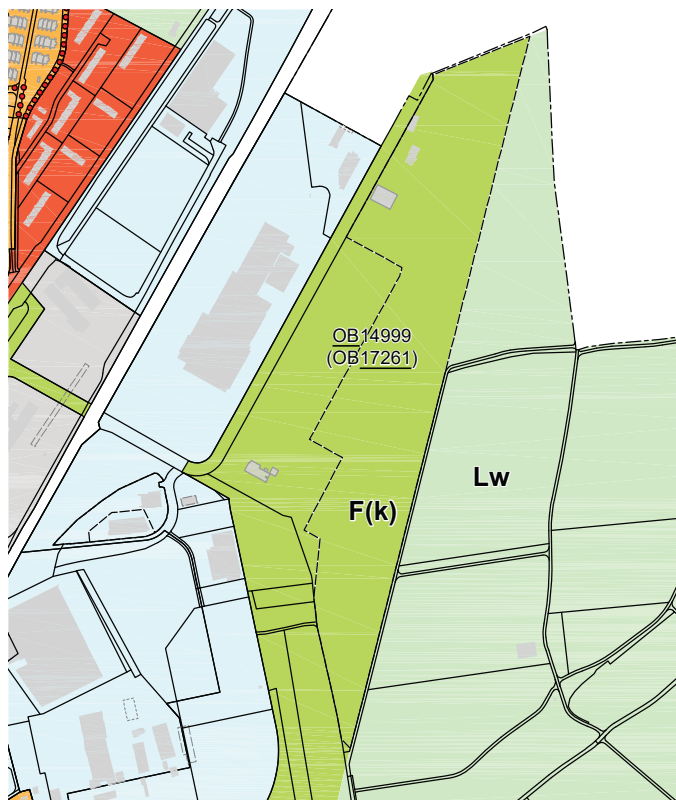
- a. Schulhaus Wallrüti (W3/2.6GP, OeGP, Kat.-Nr. [OB12690](#), [OB14535](#), [OB14536](#)): Qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die angestrebte Wohnüberbauung und den Schulhausneubau sichern. Grünräume offen und durchlässig gestalten.
- b. Bahnhof Oberwinterthur (W4GGP, Kat.-Nr. [OB16036](#), [OB16037](#), [OB14240](#)): Öffentliche Interessen sichern wie Fuss- und Radwegverbindungen, öffentliche Aussenräume, Aufwertung des S-Bahnknotens, bessere Nutzung der hohen Erschliessungsqualität. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.
- c. Dreieckareal (Z4GP, Kat.-Nr. [SI7990](#)): Öffentliche Interessen sichern wie Sichtbezüge über das Gleisfeld zum Sulzerareal, Einbezug bestehender Strukturen (Lokremise, Anschlussgleis zum Sulzerareal Werk 1), Anlage eines öffentlichen Platzes. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.
- d. Stellwerkmeisterareal (Z4GP, Kat.-Nr. [SI9493](#)): Öffentliche Interessen gemäss Umfeldplanungen sichern. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.
- e. Areal Schaffhauserssrasse (Z4GP, Kat.-Nr. [SI6142](#), [SI6143](#), [SI9493](#)): Öffentliche Interessen gemäss Umfeldplanungen und guten städtebaulichen Übergang zu Wülfliingerstrasse und Gleisfeld sichern.
- f. Lindareal (Z3GP, Kat.-Nr. [SI9494](#) Teilparzelle): Öffentliche Interessensichern wie öffentliche Nutzungen, erhöhte städtebauliche Anforderungen aufgrund der speziellen Situation zwischen Hochhaus, Banane und Spital, Sichtbeziehungen über das Gleisfeld, Stadtdurchlüftung, Korridor Lindbergtunnel, zweckmässige Erschliessung. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.
- g. Bahnfussweg (Z4GP, Kat.-Nr. [SI9494](#) Teilparzelle): Sicherung öffentlicher Interessen gemäss Umfeldplanungen. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV
- h. Areal «Burger King» (W4/3.4GP, W4GGP, Kat.-Nr. [TO3411](#)): Stadträumliche Dichte erhöhen, Aussenraum aufwerten, Bezugnahme auf Strassenraum Zürcherstrasse.
- i. Areal Stadtwerk (Z4GP, Kat.-Nr. [SI9892](#), [SI9891](#), Teilparzelle [SI9580](#), [SI9275](#)): Städtebaulichen Akzent zur Adressbildung an Zürcherstrasse setzen und hochwertigen Freiraum sichern.
- j. Areal «Migrol/Mc Donalds» (Z4GP, Kat.-Nr. [SI9399](#), [SI9469](#)): Stadträumliche Dichte erhöhen, Aussenraum aufwerten, Bezugnahme auf Strassenraum Zürcherstrasse.

Die Grundstück-Nummern in Winterthur wurden gemäss Stadtratsbeschluss vom 23. November 2016 auf ein stadtweit eindeutiges Nummerierungssystem mit neuen Präfixen zu den Stadtkreisen geändert.

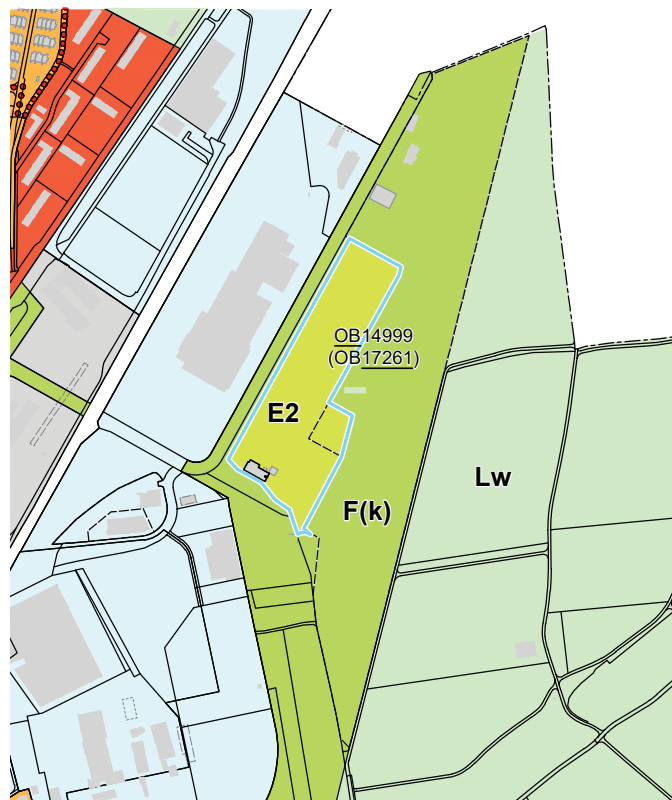
Im Art. 2a wird in der Zweckumschreibung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht auf konkrete Grundstücke verwiesen, deren Bezeichnung gemäss dem neuen Nummerierungssystem aktualisiert werden muss. Diese Änderung hat rein redaktionellen Charakter.

3. Änderungen Zonenplan

3.1 Einzonung Flugfeld Hegmatten



Zonenplan Sportplatz und Flugfeld Hegmatten, bisher



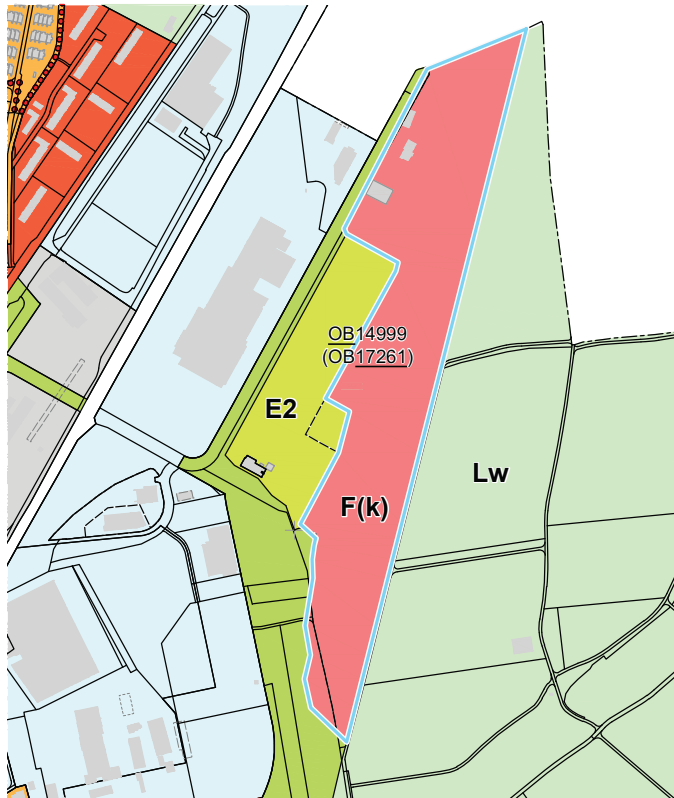
Zonenplan Sportplatz und Flugfeld Hegmatten, neu

Der Sportplatz Hegmatten, Parzelle OB14999 (künftig 17261), lag bisher in der Freihaltezone und somit in einer Nichtbauzone. Die dort bestehenden Bauten und Anlagen waren nicht zonenkonform. Aus diesem Grund hatte die kantonale Baudirektion der Stadt 2016 für die Erweiterung der Garderobeanlagen beim Sportplatz Hegmatten nur eine befristete Baubewilligung erteilt, mit der Auflage, eine genaue Zweckbestimmung der Zone vorzunehmen (Verfügung BVV 16-0617 vom 15.05.2016).

Im kommunalen Richtplan gehört der Sportplatz zum Erholungsgebiet E2. Auch im kantonalen und regionalen Richtplan ist es als Erholungsgebiet bezeichnet. Daher wird das Grundstück in die Erholungszone E2 eingezont. In dieser Zone sind Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie heute an diesem Ort bestehend, zulässig.

Der Sportplatz liegt im Bereich des Hochwasserentlastungsraumes Hegmatten. Das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) übernimmt als Werkinhaberin des Hochwasserentlastungsraumes keine Haftung und Kostenbeteiligung bei Hochwasserschäden, die über die vertraglich mit den betroffenen Grundeigentümern gesicherte Situation von Bauten und Anlagen und anderweitigen Nutzungen hinausgehen. Als Bedingung für die Umzonung verzichtet die Stadt gegenüber dem AWEL bei der 2016 erstellten Erweiterung des Garderobengebäudes auf entsprechende Haftungsansprüche.

3.2 Hinweisbereich zum Flugfeld Hegmatten

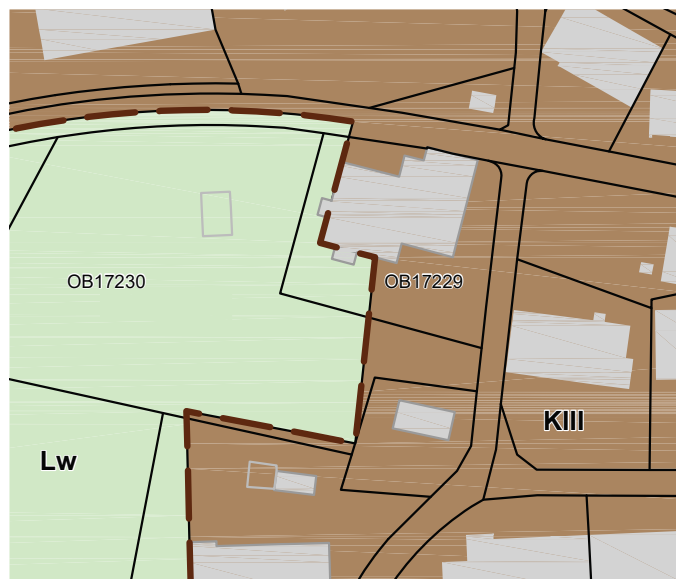


Hinweisbereich zum Flugfeld im Zonenplan, neu

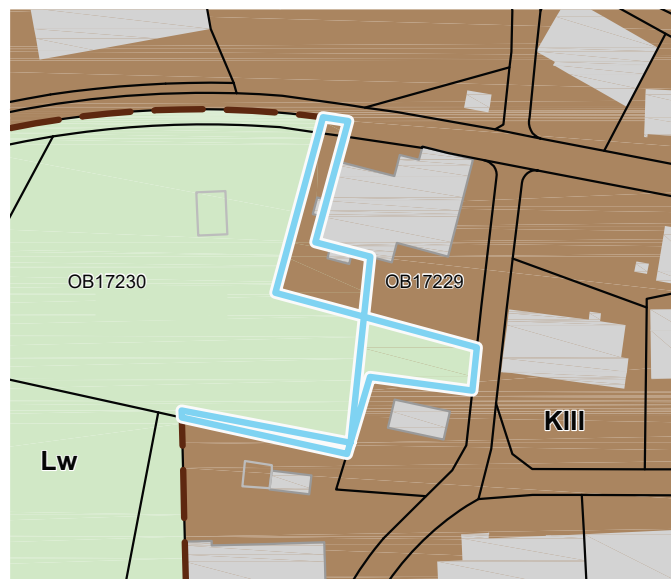
Das in der Freihaltezone F(k) liegende Flugfeld Hegmatten, Parzelle OB14999 (künftig OB17261), wird neu mit einem Hinweisbereich bezeichnet. Das Objektblatt Flugfeld Winterthur des Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) des Bundes, verpflichtet die Stadt Winterthur diesen Hinweisbereich im Zonenplan aufzunehmen.

Der Flugplatzperimeter umgrenzt das von den Flugplatzanlagen beanspruchte Areal. Der Perimeter überlagert die Grundnutzung gemäss Zonenplan. Innerhalb des Flugplatzperimeters haben Flugzeuanlagen Priorität.

3.3 Stadel: Flächengleicher Abtausch LW und KIII mit Anpassung Ergänzungsplan



Kernzone Stadel OB17229/17230, bisher



Kernzone Stadel OB17229/17230, neu

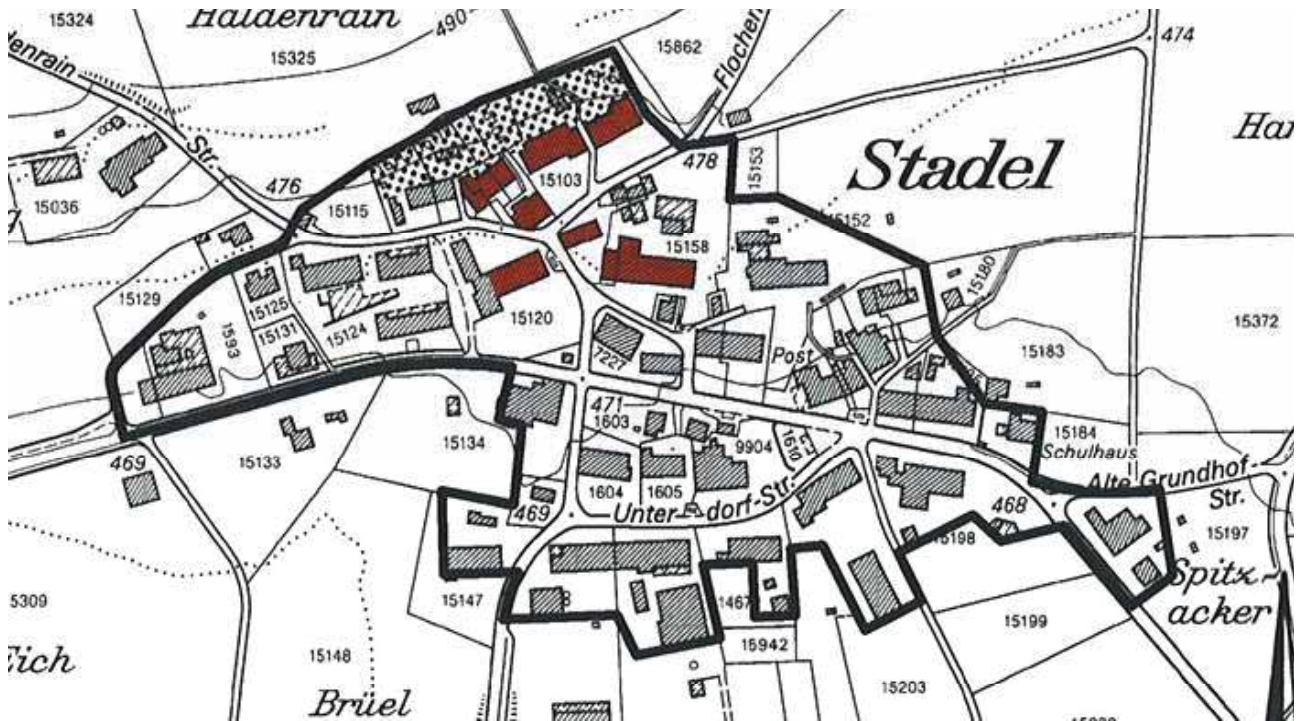
Auf Gesuch der Grundeigentümerschaft erfolgt ein flächengleicher Abtausch von 311 m² zwischen der Landwirtschaftszone LW und der Kernzone KIII auf den Parzellen OB17229 / OB17230. Der Ergänzungsplan für die Kernzone wird entsprechend angepasst, ebenso der Perimeter des Schutzwürdigen Ortsbildes im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan (siehe Kap. 5.2).

Die Kernzone Stadel ist ein Schutzobjekt (Ortsbildschutz) von kommunaler Bedeutung. Demzufolge sind an Neu- und Umbauten erhöhte Anforderungen an Gestaltung und Einordnung, insbesondere auch an die Bewahrung des Gebietscharakters zu stellen (§ 238 Abs. 2 PBG, Art. 3 ff. BZO).

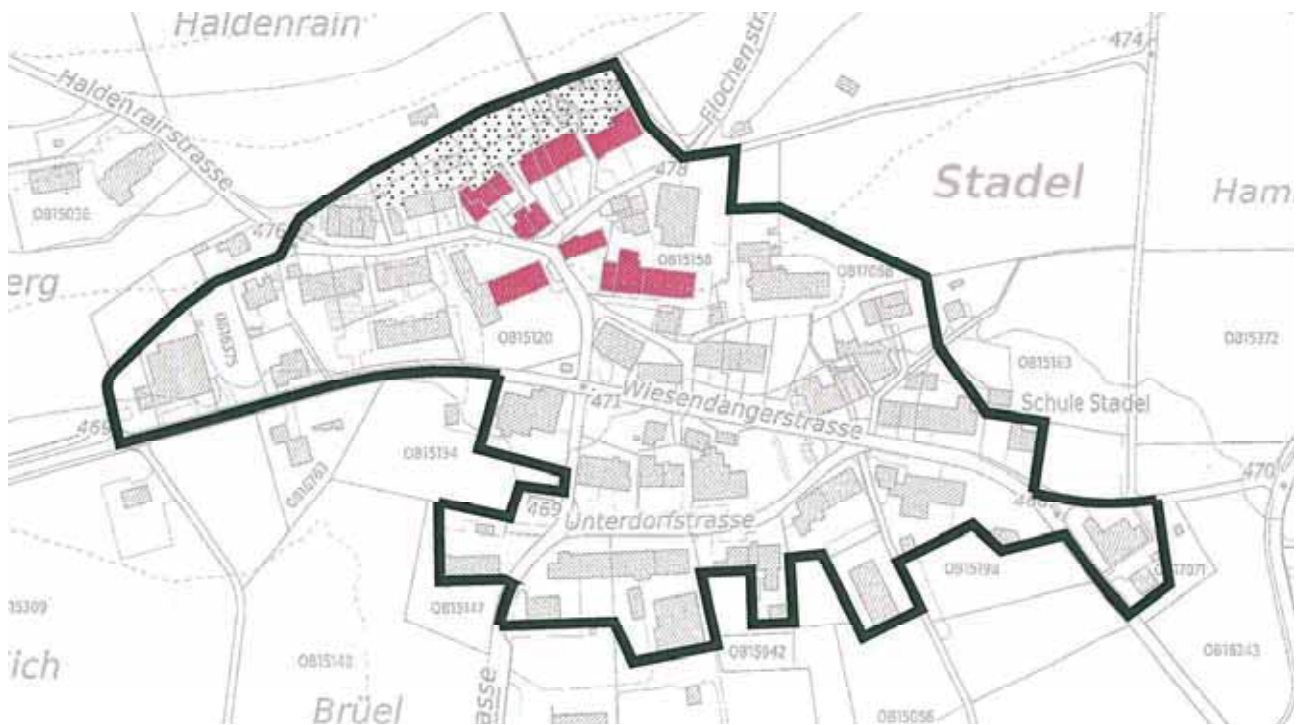
Gemäss bauhistorischen Untersuchungen gehen die Anfänge dieser Hofstätte ins 16. Jahrhundert zurück. Das heutige Wohnhaus entstand ab dem ausgehenden 19. Jahrhundert in mehreren Phasen. Das heutige Ökonomiegebäude stammt aus dem 20. Jahrhundert. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist der umfassende Erhalt der ehemals landwirtschaftlichen Hofstätte mit Hauptgebäude, Nebengebäude, Hofraum und Garten relevant. Das Gebäude und die landwirtschaftliche Umgebung prägen das Ortsbild am südwestlichen Dorfeingang von Stadel und sind auch aus ortsbaulicher Sicht wichtig.

Mit der neuen Zonengrenze erhält das ehemalige landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude auf der Parzelle OB17229 eine zweckmässige Lage in der Kernzone mit einem massvollen Abstand zur Landwirtschaftszone. Der bisherige Verlauf der Zonengrenze würde nicht einmal gartengestalterische Massnahmen vor dem Ökonomiegebäude zulassen. Mit dem flächengleichen Abtausch zwischen der Landwirtschaftszone und der Kernzone wird das Ortsbild nicht tangiert. Durch die flächengleiche Auszonung auf der Nachbarparzelle wird die Einzonung rund um das bestehende Gebäude vollumfänglich kompensiert, wodurch kein Neubaupotenzial und keine zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Kernzone Stadel geschaffen werden.

Das Vorgehen ist mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung abgesprochen (Stellungnahme ARE vom 26. Oktober 2016).

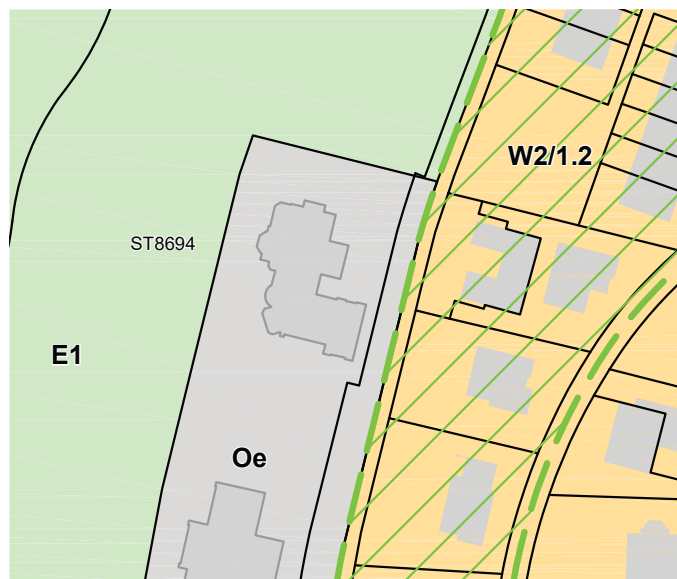


Ergänzungsplan Stadel bisher



Ergänzungsplan Stadel neu

3.4 Umzonung Villa Froberg

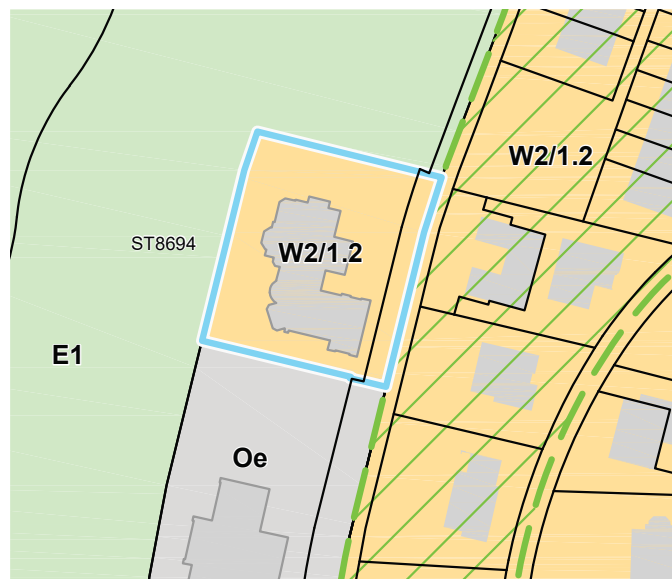


Villa Froberg in Zone für öffentliche Bauten, bisher

Die denkmalgeschützte Villa Froberg an der Heiligbergstrasse 50 (Parzelle ST8694) befindet sich im städtischen Besitz. Bisher wurde das Haus vom Militär und von einem Kindergarten genutzt. Nachdem das Militär per Ende 2018 gekündigt hatte und sich auch beim Kindergarten ein Auszug abzeichnet, wurden mit einer Machbarkeitsstudie verschiedene Szenarien für die langfristige Nutzung der Villa geprüft.

Der Kindergarten verfügt über keinen eigenen Aussenbereich und die Fluchtwegsituation entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Das Departement Schule und Sport sucht deshalb einen neuen Standort.

Da keine neuen öffentlichen Nutzungen gefunden werden konnten, die zum Gebäude passen, hat der Stadtrat entschieden, die Villa wieder ihrem ursprünglichen Zweck der Wohnnutzung zuzuführen. Dafür ist eine Umzonung notwendig.

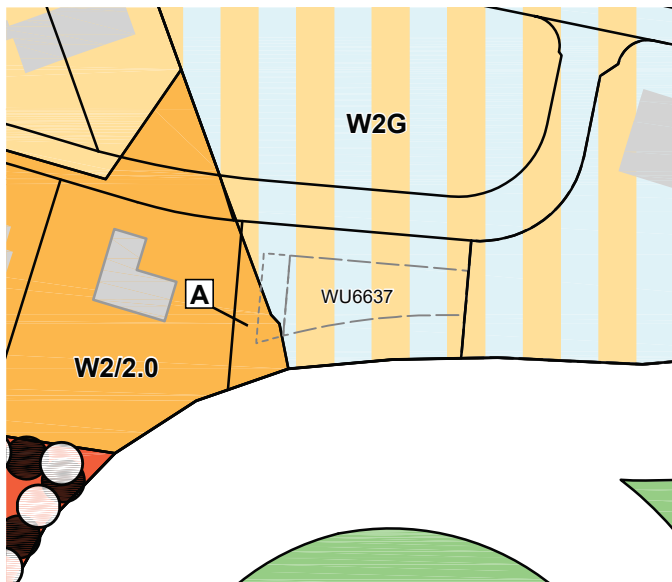


Villa Froberg in Wohnzone W2/1.2, neu

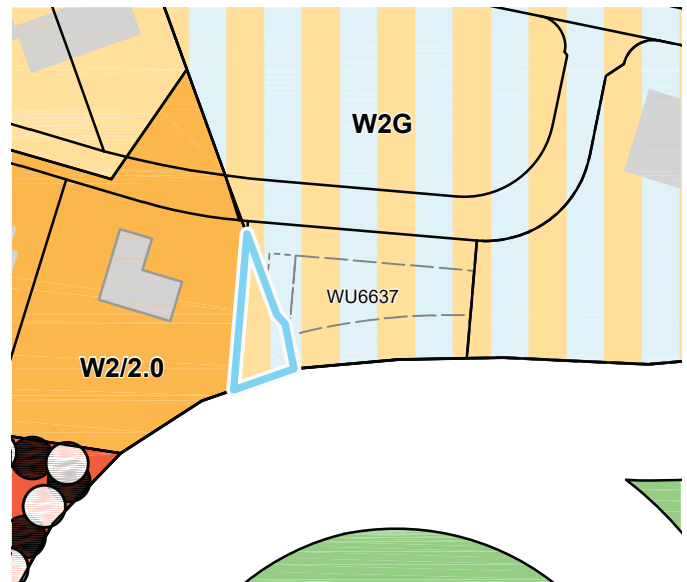
Der Teil der städtischen Parzelle ST8694 mit der Villa Froberg wird von der Zone für öffentliche Bauten Oe in die zweistöckige Wohnzone W2/1.2 umgezont. Es ist die gleiche Zonenart, wie hangaufwärts angrenzend.

Die zweistöckige Villa geniesst Bestandesschutz. Daher spielt es keine Rolle, dass das bestehende Haus eine höhere Baumasse aufweist, als in der W2/1.2 zulässig wäre.

3.5 Umzonung Maienriedweg 1b



Maienriedweg, bisher (mit Projektgrundriss)



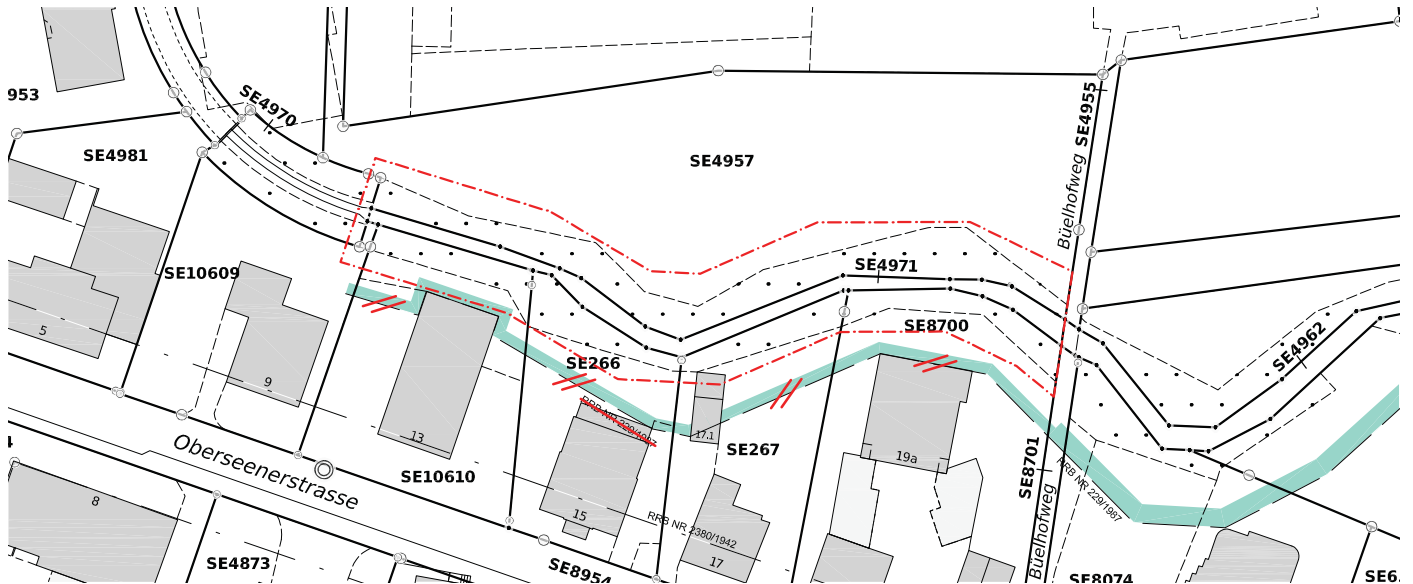
Maienriedweg, neu (mit Projektgrundriss)

Grundstück	WU6637	Wüflingen
Zonen	W2G	724 m ²
	W2/2.0	132 m ²
Parzelle neu	W2G	856 m ²

Das Grundstück WU6637 am Maienriedweg 1b in Wüflingen befand sich bisher teilweise (132 m²) in der Wohnzone W2/2.0 (A) und zum grösseren Teil (724 m²) in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W2G. Auf Antrag des Eigentümers wird die kleinere Teilfläche in der Zone W2/2.0 der Zone W2G zugewiesen.

Die bisherige Zonengrenze verlief entlang einer früheren Parzellengrenze, die später geändert worden ist. Die daraus resultierende kleine Teilfläche ist nicht eigenständig überbaubar.

3.6 Aufhebung Gewässerabstandslinie Mattenbach, Büelhofweg



Aufgehobene Gewässerabstandslinie (durchstrichen) und neuer Gewässerraum (rot gestrichelte Linie)

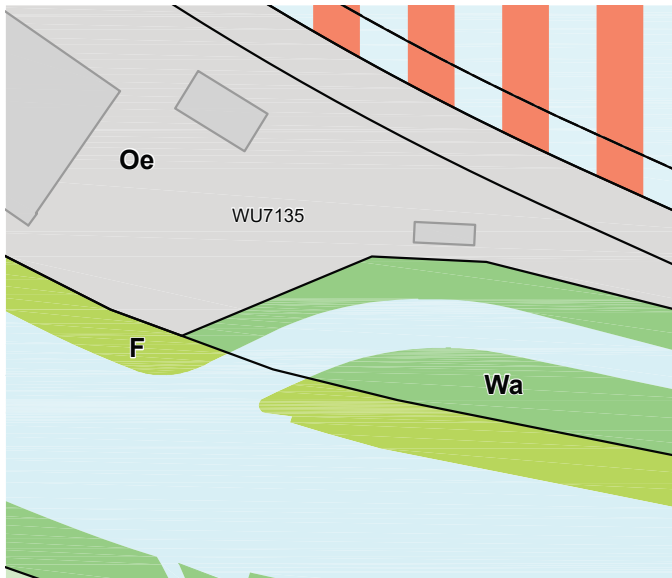
Der Mattenbach wird in Seen im Abschnitt zwischen Sägeweg bis Büelhofweg saniert und renaturiert. Mit diesem Projekt wird der Gewässerraum im Renaturierungsbereich in einem separaten Verfahren (nicht Gegenstand dieser Teilrevision) durch das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL neu festgesetzt.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der vom Gewässerraum betroffenen Parzellen SE10610, SE266, SE267 und SE8700 haben beantragt, die bisherige kommunale Gewässerabstandslinie (RRB/229/1987) aufzuheben, da sie zusätzliche bauliche Einschränkungen auf ihren Parzellen mit sich bringt. Die Gewässerschutzinteressen in diesem Bereich werden durch den neuen Gewässerraum

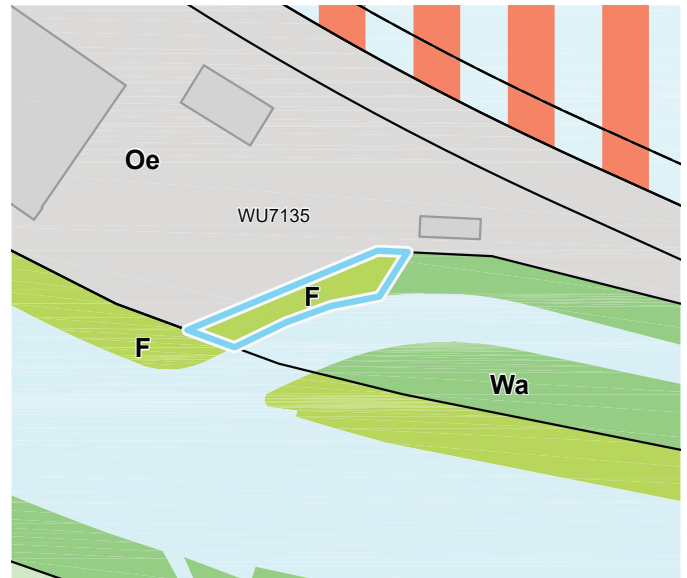
gesichert. Somit kann die bisherige Gewässerabstandslinie aufgehoben werden, sobald der neue Gewässerraum rechtskräftig wird. Im Festsetzungsbeschluss wird ein entsprechender Inkraftsetzungs vorbehalt angebracht.

Die Gewässerabstandslinie ausserhalb des Gewässerraumbereichs östlich des Büelhofwegs wird beibehalten. Im Rahmen des gesamtstädtischen Gewässerraumprojekts, welches im Jahr 2019 startet, sollen alle bestehenden Gewässerabstandslinien gesamtheitlich überprüft werden.

3.7 Umzonung gerodetes Waldstück, Schlosstalstrasse 95



Zonenplan mit Wald, bisher



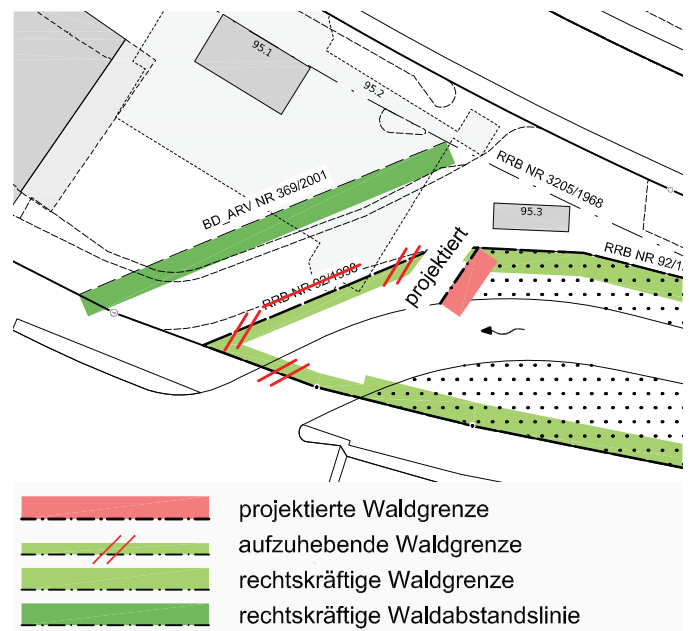
Zonenplan mit Freihaltezone, neu

Für das im Jahr 2010 gebaute unterirdische Regenbecken am alten Industriekanal an der Töss (Parzelle WU7135) mussten 120 m² Wald gerodet werden. Das kantonale Amt für Landschaft und Natur erteilte hierfür am 22. Februar 2010 die Rodungsbewilligung. Für die gerodete Fläche erfolgte eine Ersatzaufforstung in Turbenthal.

Die Fläche des ehemaligen Waldstücks wird neu in die Freihaltezone F eingezont, gleich wie der angrenzende Uferbereich.

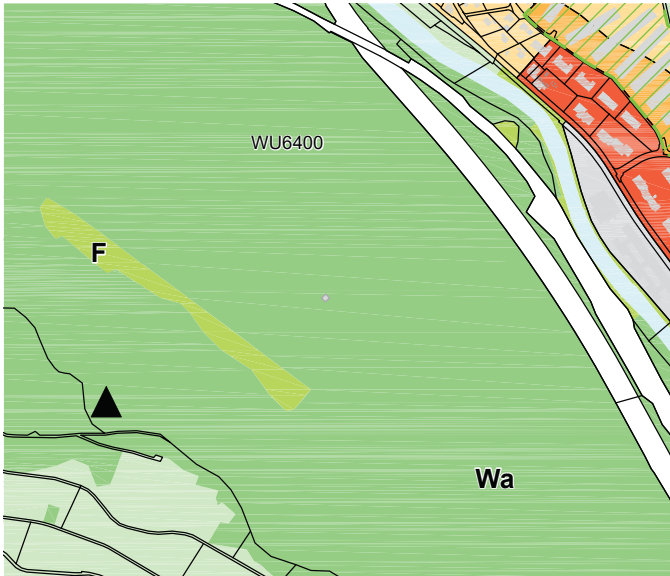
Die statische Waldgrenze wird an die neue Waldfläche angepasst. Diese Planänderung wird direkt vom kantonalen Amt für Landschafts- und Naturschutz genehmigt, ohne Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates.

Die heutige Waldabstandslinie wird aufgrund des Waldstücks am gegenüberliegenden Kanalufer beibehalten. Dieses liegt rund 22 m von der Waldabstandslinie entfernt. Zum restlichen Waldstück an der Schlosstalstrasse misst der Abstand zur Waldabstandslinie weniger als 15 m. Der Regelabstand für eine neue Waldabstandslinie würde nach § 66 PBG 30 m betragen.

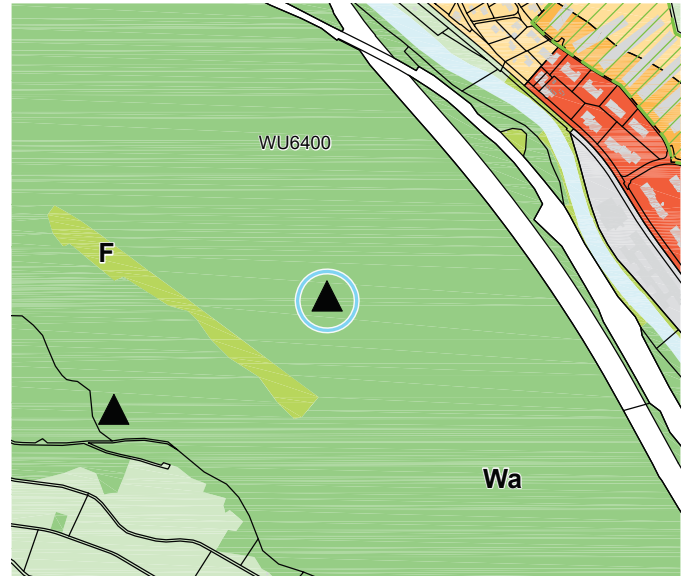


Neuer Waldgrenzenplan mit neuer und aufgehobener Waldgrenze und unveränderter Waldabstandslinie

3.9 Aufnahme Aussichtspunkt Burgruine Alt-Wülflingen in Zonenplan und Richtplantext



Zonenplan ohne Aussichtspunkt Alt-Wülflingen, bisher



Aussichtspunkt Alt-Wülflingen im Zonenplan, neu

Der Aussichtspunkt der Burgruine Alt Wülflingen war bisher nur im regionalen Richtplan sowie im kommunalen Richtplan Siedlung- und Landschaft eingetragen. Er wird neu wie alle übrigen regionalen Aussichtspunkte auch im kommunalen Richtplantext und im Zonenplan festgesetzt.

Für die im Richtplan bezeichneten Aussichtspunkte ist in der Nutzungsplanung der freie Ausblick zu erhalten und wo nötig wieder herzustellen. Es ist zudem ein ortsbildpflegerisches Anliegen, dass ein Schutzobjekt sichtbar in Erscheinung treten kann. Die Stadt Winterthur setzt die Waldbewirtschaftung der Umgebung fallweise in Absprache mit dem kantonalen Forstdienst und der kantonalen Denkmalpflege um.

Weil die Burgruine auf einem flachen Plateau liegt, wäre aber eine Rundumsicht nur mit einem grossflächigen Kahlschlag möglich. Dieser Eingriff wäre aus forstrechtlicher Sicht nicht zu rechtfertigen. Um eine gewisse Aussicht zu gewährleisten und um einem historischen Sichtbezug gerecht zu werden, können im Sinne des naturnahen Waldbaus forstliche Pflegeingriffe vorgenommen werden. Eine permanente Niederhaltung ist jedoch unzulässig.

Richtplantext (ergänzt)

209 Aussichtspunkt, Aussichtslage

(...)

Festlegungen

(...)

[20947 Burgruine Alt-Wülflingen](#)



Bestehender Aussichtspunkt im kommunalen Richtplan

4. Korrekturen und Nachführungen Zonenplan

4.1 Zonenkorrekturen Winterthur-Stadt

Lärchenstrasse 9



Lärchenstrasse 9, bisher

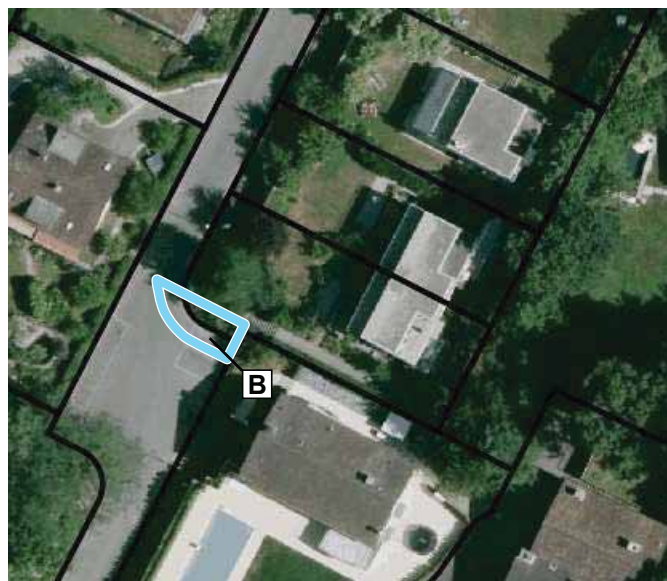


Lärchenstrasse 9, neu

Grundstück	ST9668	Winterthur-Stadt
Zonen	W2/1.2	387 m ²
	W2/2.0	8 m ²
neu	W2/1.2	395 m²

Das Grundstück ST9668 liegt mehrheitlich in der Zone W2/1.2 und eine kleine Fläche von rund 8 m² liegt in der Zone W2/2.0. Diese Restfläche in der höheren Zone (A) kann nicht an die Grundstücksfläche angerechnet werden und ist nicht eigenständig bebaubar. Die Fläche A wird in die Zone W2/1.2 umgezont.

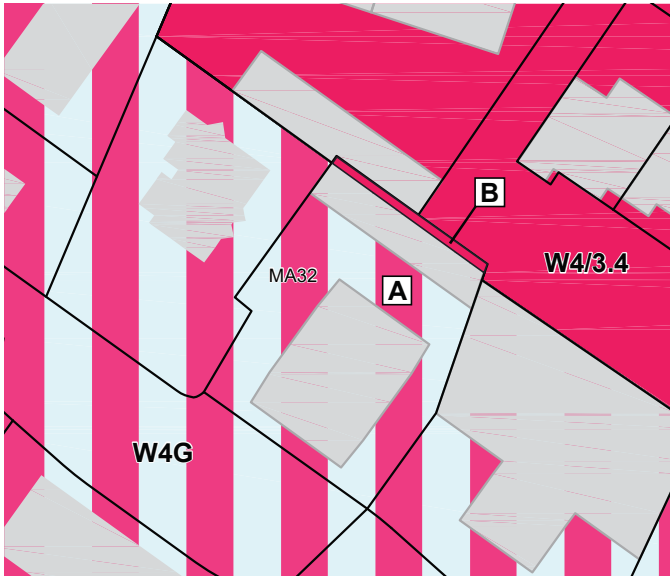
In der Stadt Winterthur ist die gängige Praxis, dass die Zonengrenze in der Mitte der Strasse verläuft. Da im vorliegenden Fall die Zonengrenze im Strassenbereich angepasst wird, muss nun auch die Zonengrenze in der Strasse angepasst werden (Fläche B). Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf private Grundstücke.



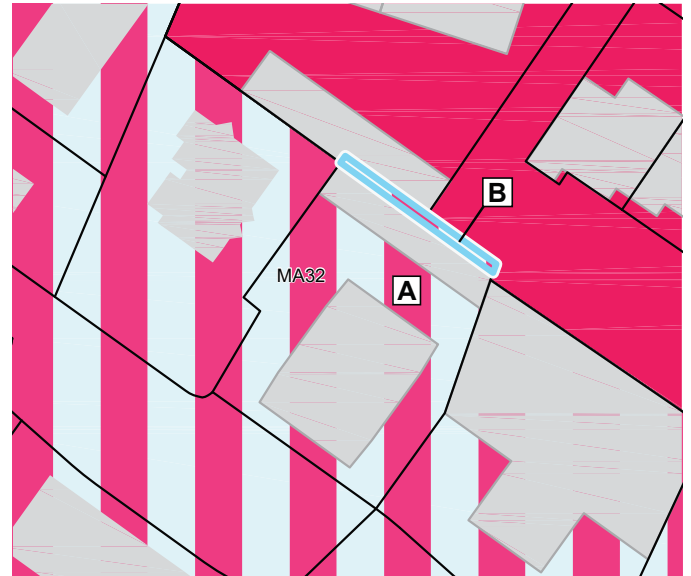
Lärchenfeldstrasse 9, Orthophoto

4.2 Zonenkorrekturen Mattenbach

Tösstalstrasse 159



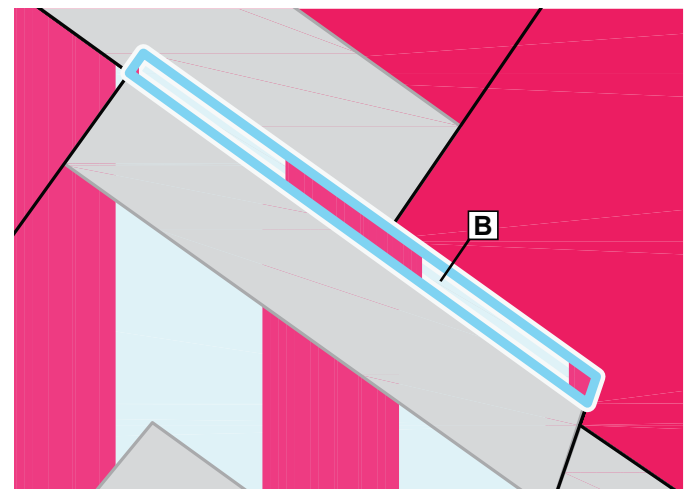
Tösstalstrasse 159, bisher



Tösstalstrasse 159, neu

Grundstück	MA32	Mattenbach
Zonen	W4G	958 m ²
	W4/3.4	28 m ²
Parzelle neu	W4G	986 m²

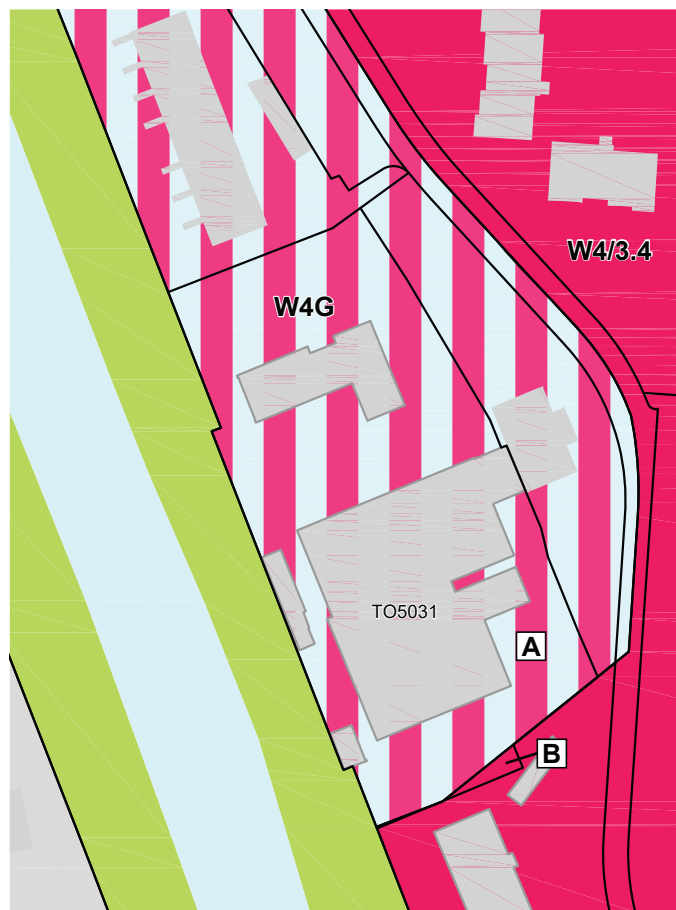
Das Grundstück MA32 liegt mehrheitlich in der Zone W4G (A) und eine Teilfläche von 28 m² liegt in der W4/3.4 (B). Die Fläche in der tieferen Zone (B) kann nicht an die Grundstücksfläche angerechnet werden und ist nicht eigenständig bebaubar. Die Fläche B wird in die Zone W4G umgezont.



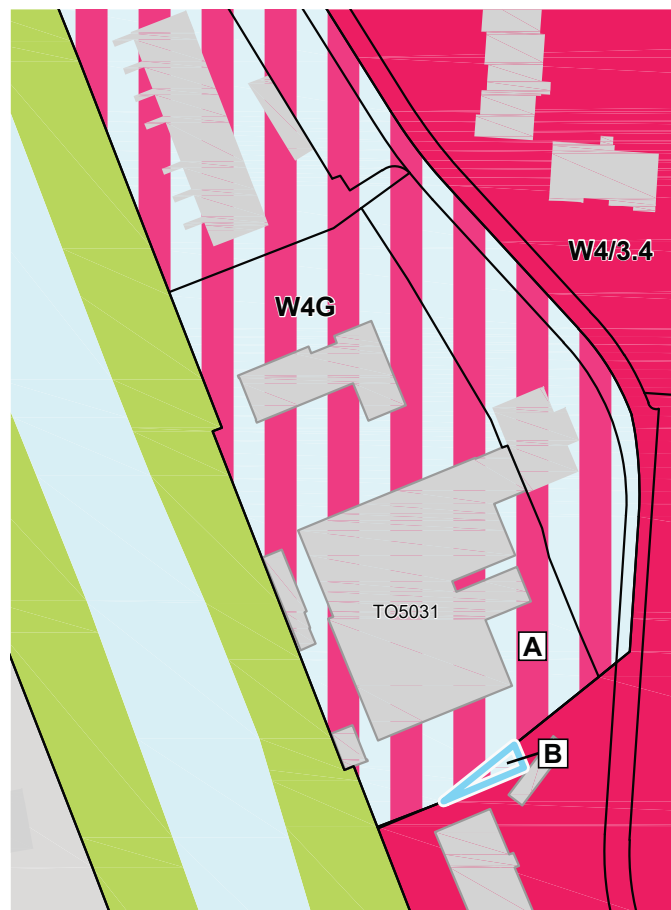
Tösstalstrasse 159, neu (vergrössert)

4.3 Zonenkorrekturen Töss

Neumühlestrasse 38 und 42



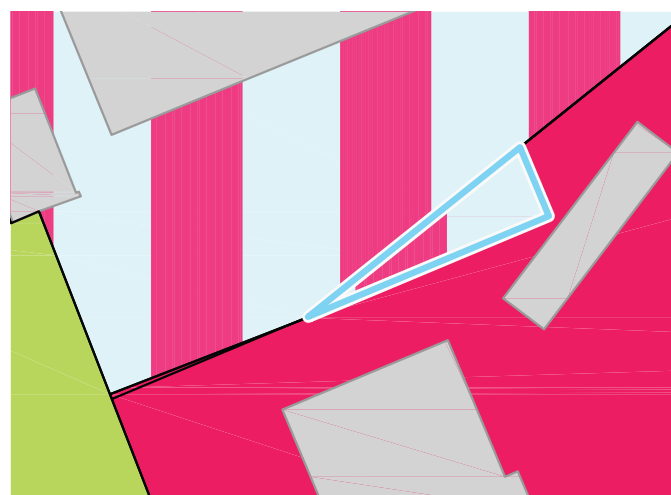
Neumühlestrasse 38 + 42, bisher



Neumühlestrasse 38 + 42, neu

Grundstück	TO5031	Töss
Zonen	W4G	5'555 m ²
	W4/3.4	45 m ²
Parzelle neu	W4G	5'600 m²

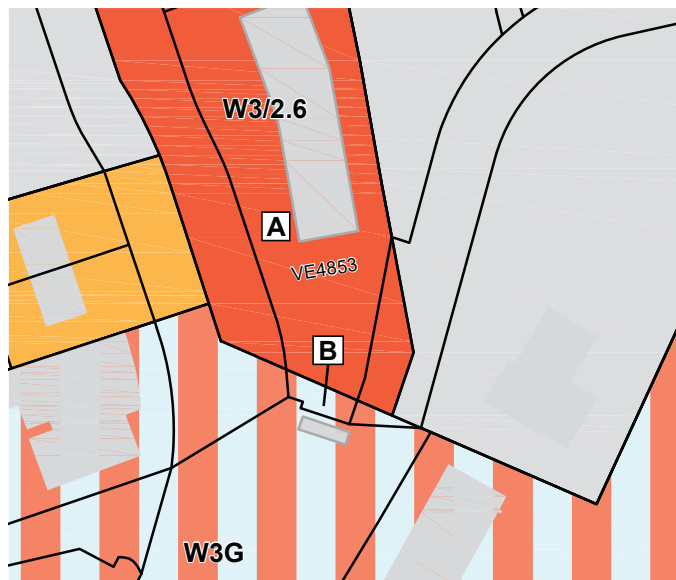
Das Grundstück TO5031 liegt mehrheitlich in der Zone W4G (A) und eine Teilfläche von 45 m² liegt in der Zone W4/3.4 (B). Diese Teilfläche B kann nicht an die Grundstücksfläche angerechnet werden und ist nicht eigenständig bebaubar. Mit der Umzoning der Fläche B in die Zone W4G werden die Parzellen- und die Zonengrenze deckungsgleich.



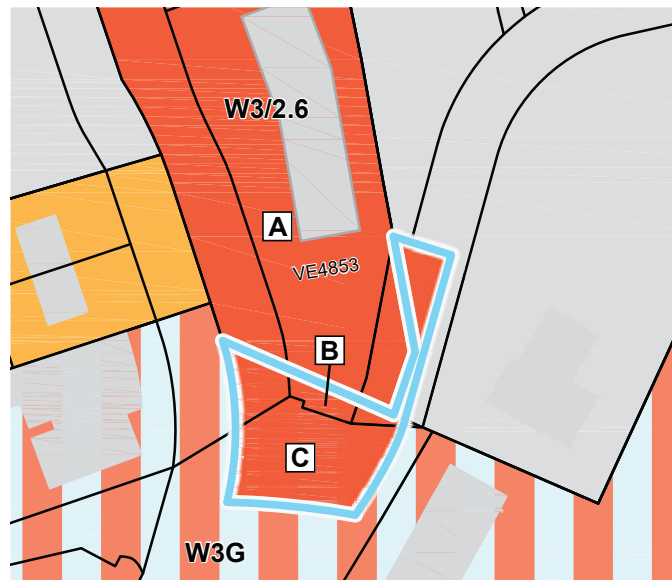
Neumühlestrasse 38 + 42, neu (vergrössert)

4.4 Zonenkorrekturen Veltheim

Schaffhauserstrasse 70



Schaffhauserstrasse 70, bisher



Schaffhauserstrasse 70, neu

Grundstück	VE4853	Veltheim
Zonen	W3/2.6	1'484 m ²
	W3G	48 m ²
Parzelle neu	W3/2.6	1'532 m²

Das Grundstück VE4853 liegt mehrheitlich in der Zone W3/2.6 (A) und ein kleiner Teil von 48 m² liegt in der Zone W3G (B). Diese Restfläche kann nicht an die Grundstücksfläche angerechnet werden und ist nicht eigenständig bebaubar. Die Fläche B wird in die Zone W3/2.6 umgezont.

In der Stadt Winterthur ist die gängige Praxis, dass die Zonengrenze in der Mitte der Strasse verläuft. Da im vorliegenden Fall die Zonengrenze im Strassenbereich angepasst wird, muss nun auch die Zonengrenze in der Strasse angepasst werden (Fläche C). Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf private Grundstücke.

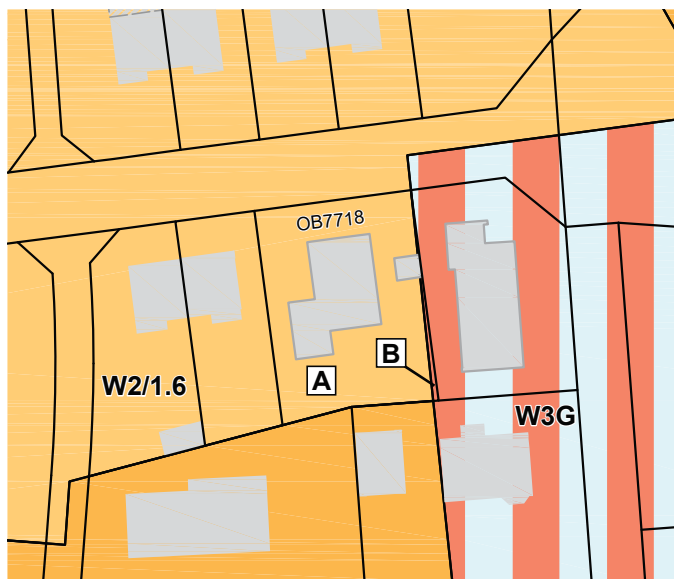
Aufgrund der Zonenkorrektur wird der Plan Lärmempfindlichkeit mit Höhereinstufung angepasst.



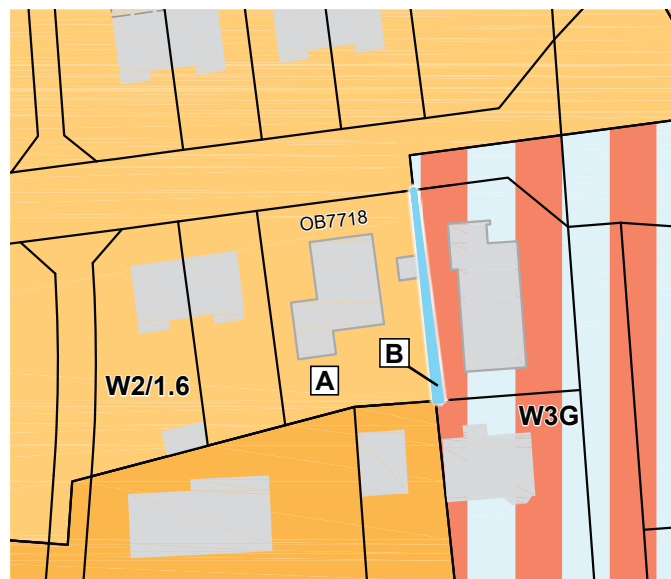
Schaffhauserstrasse 70, Orthophoto

4.5 Zonenkorrekturen Oberwinterthur

Rychenbergstrasse 376



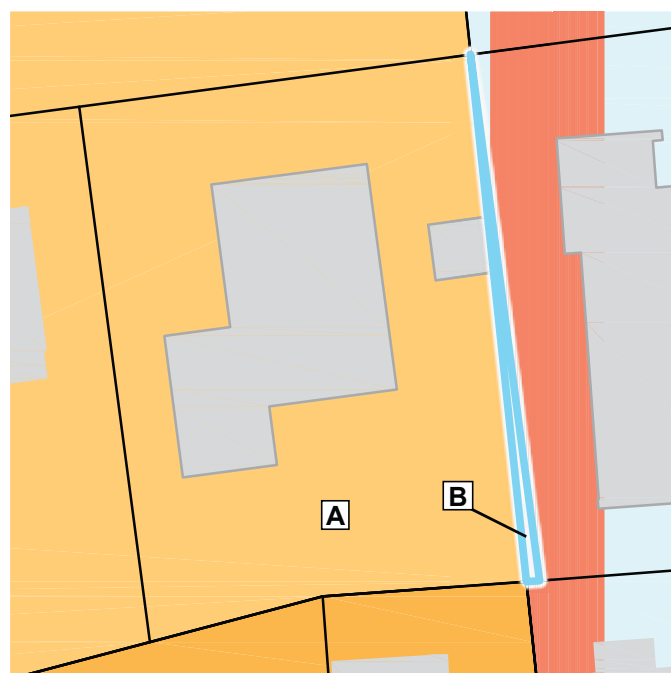
Rychenbergstrasse 376, bisher



Rychenbergstrasse 376, neu

Grundstück	OB7718	Oberwinterthur
Zonen	W2/1.6	572 m ²
	W3G	10 m ²
Parzelle neu	W2/1.6	582 m²

Das Grundstück OB7718 liegt mehrheitlich in der Zone W2/1.6 (A) und eine kleiner Teil von 10 m² liegt in der Zone W3G (B). Diese Restfläche kann nicht an die Grundstücksfläche angerechnet werden und ist nicht eigenständig bebaubar. Die Fläche B wird in die Zone W2/1.6 umgezont.



Rychenbergstrasse 376, neu (vergrössert)

5. Nachführungen im kommunaler Richtplan

5.1 Korrektur Schutzwürdiges Ortsbild Wespimühle im Richtplante

Richtplante (geändert)

101 Schutzwürdiges Ortsbild

(...)

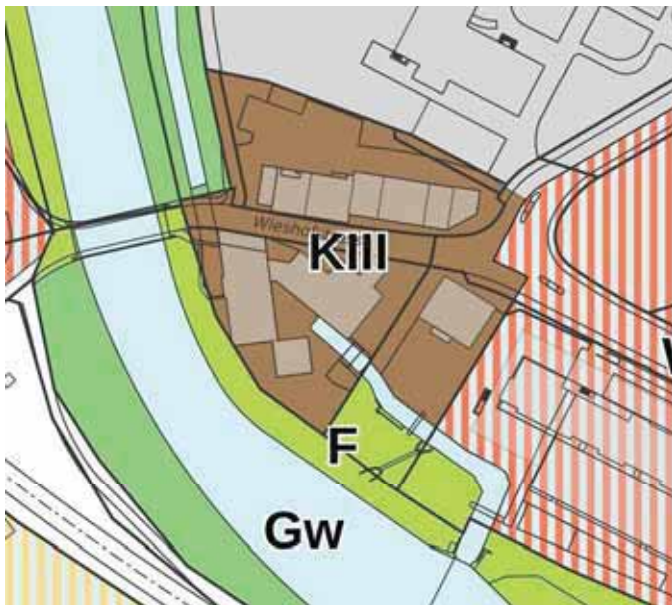
Erläuterungen

(...)

~~Mit Ausnahme der Wespimühle entsprechen alle Festlegungen dem gültigen Zonenplan. (...)~~

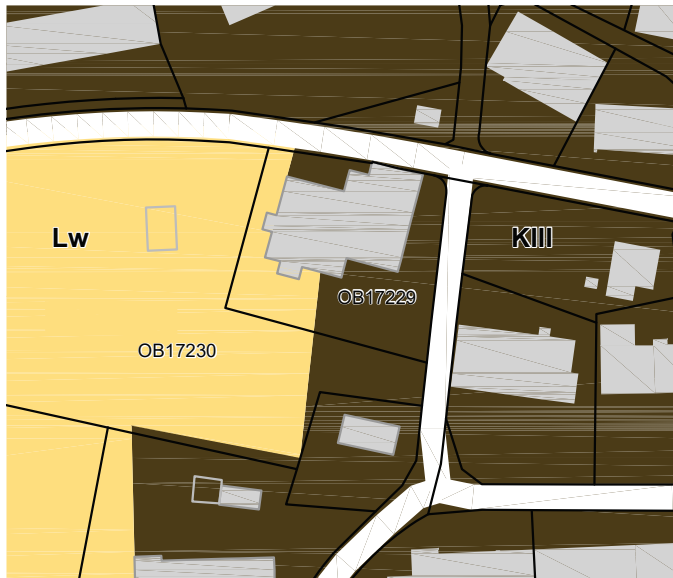
Die Wespimühle wurde mit der Ortsplanungsrevision 2000 in die Kernzone KIII mit Ergänzungsplan aufgenommen (GGR 3.10.2000).

Der Satz in den Erläuterungen des Richtplante unter **101 Schutzwürdiges Ortsbild** stimmt daher nicht mehr und kann gestrichen werden.

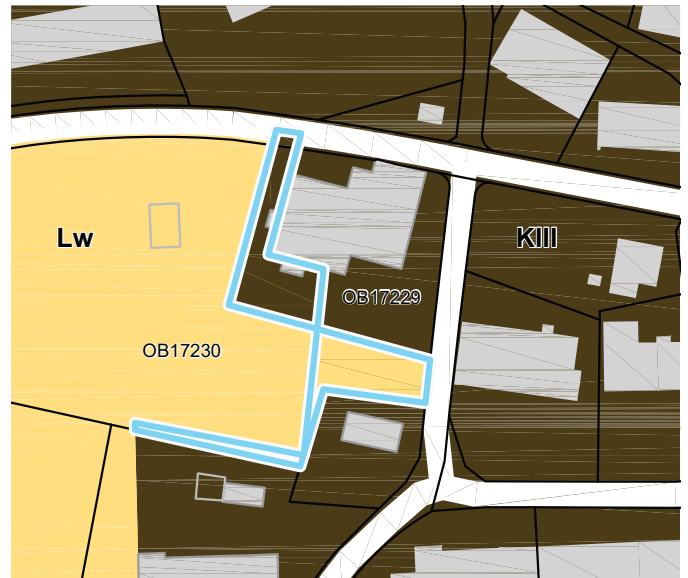


Zonenplan mit bestehender Kernzone Wespimühle

5.2 Anpassung schützwürdiges Ortsbild Stadel im Siedlungs- und Landschaftsplan



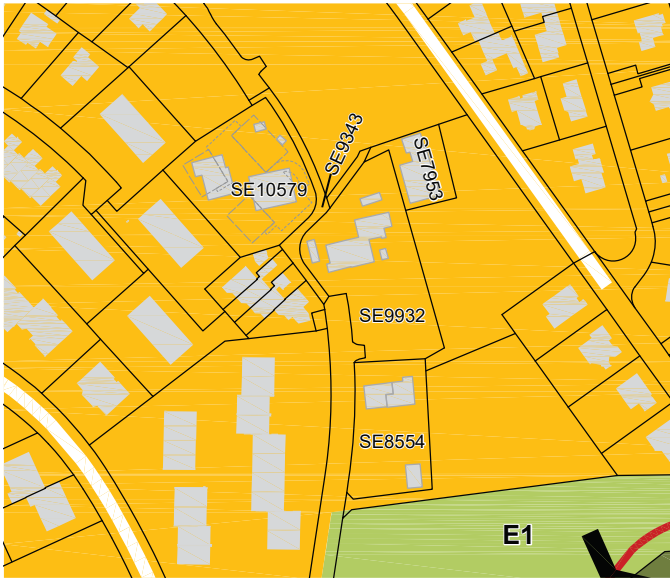
Schützwürdiges Ortsbild Stadel im Siedlungs- und Landschaftsplan, bisher



Schützwürdiges Ortsbild Stadel im Siedlungs- und Landschaftsplan, neu

Entsprechend zu der Anpassung der Kernzone Stadel im Zonenplan (vgl. Kap. 3.3) muss auch der Perimeter des schützwürdigen Ortsbildes Stadel angepasst werden.

5.3 Aufnahme Kernzone Stocken in Siedlungs- und Landschaftsplan



Siedlung Stocken im Siedlungs- und Landschaftsplan, bisher



Schutzwürdiges Ortsbild Stocken im Siedlungs- und Landschaftsplan, neu

Im Richtplan sind die schützwürdigen Ortsbilder enthalten, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen (PBG § 50).

Die im Jahr 2009 vom Grossen Gemeinderat festgesetzte Kernzone mit Ergänzungsplan «Stocken», Stockenerstrasse Seen (Genehmigung vom 21. März 2012), fehlt noch im Richtplan. Sie ist daher neu als schützwürdiges Ortsbild in den Siedlung und Landschaftsplan und in den Richtplantext aufzunehmen.

Richtplantext (ergänzt)

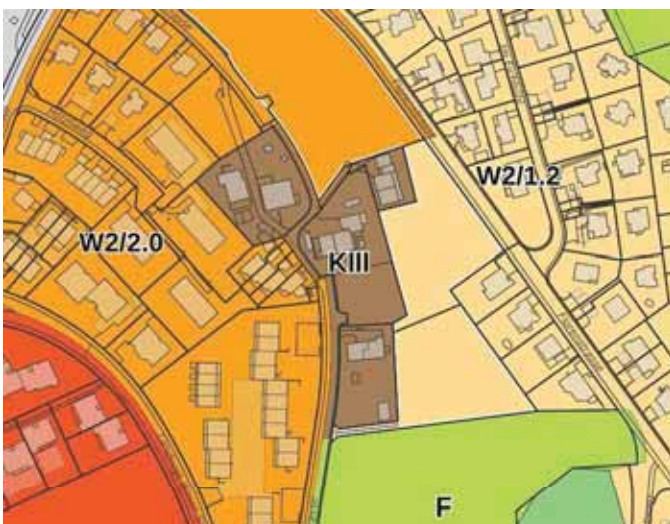
101 Schutzwürdiges Ortsbild

(...)

Festlegungen

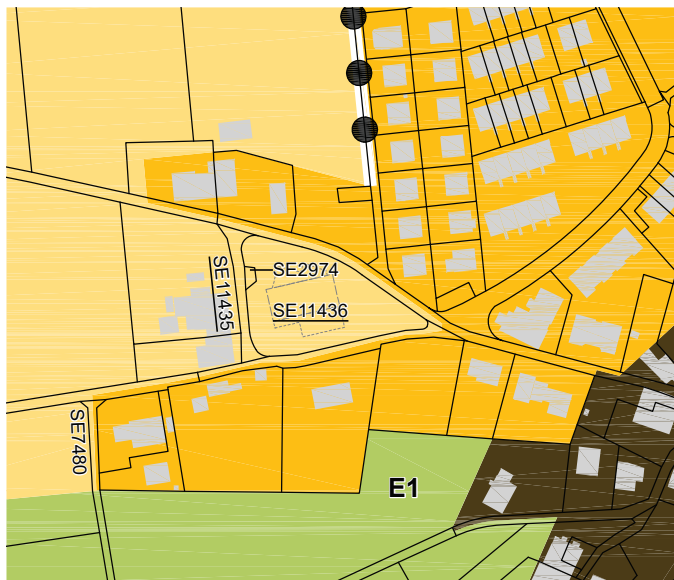
(...)

[10121 Stocken](#)

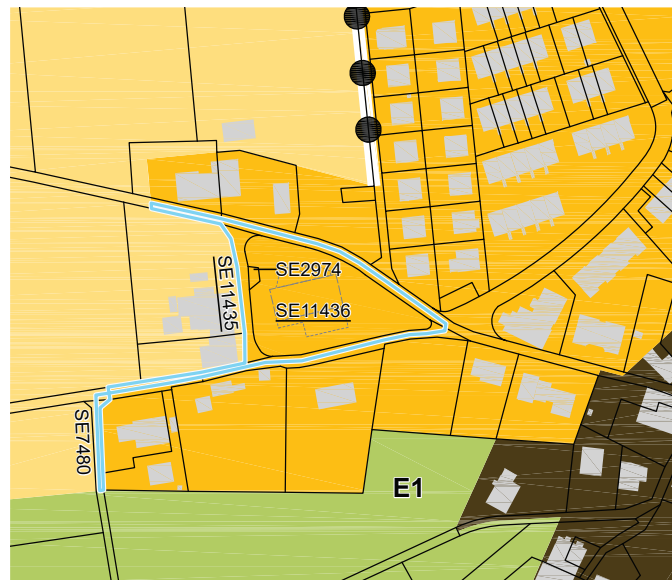


Kernzone Stocken im Zonenplan, bestehend

5.4 Anpassung Siedlungsgebiet Fridli, Iberg im Siedlungs- und Landschaftsplan



Siedlungsgebiet Fridli im Siedlungs- und Landschaftsplan, bisher



Siedlungsgebiet Fridli im Siedlungs- und Landschaftsplan, neu

Mit der im Jahr 2015 vom Grossen Gemeinderat festgesetzten Teilrevision des Zonenplans wurden die Parzellen SE11436 und SE2974 im Gebiet Fridli, Iberg neu eingezont.

Das Siedlungsgebiet wird entsprechend im Siedlungs- und Landschaftsplan angepasst.

6. Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren

6.1 Mitwirkungsverfahren

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 10. April 2019 die Durchführung der öffentlichen Auflage für das Mitwirkungsverfahren nach §7 Planungs- und Baugesetz (PBG) beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 26. April bis 25. Juni 2019. Gleichzeitig wurde das Dossier der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet.

6.2 Antrag für neue BZO-Vorschrift zur Begrünung von Freiflächen

Als einzige Einwendung zur Teilrevision beantragten die Grünen Winterthur einen neuen BZO-Artikel 74b für die allgemeine Begrünung von Freiflächen.

Versiegelte Freiflächen ausserhalb der Bauten sollten demnach in der Regel nicht mehr als ein Viertel der nicht bebauten Teile eines Grundstückes umfassen. Und zwei Viertel der Freiflächen sollen biodivers mit ökologisch wertvollen und möglichst einheimischen Pflanzen begrünt werden. Diese Bestimmung soll nicht für reine Arbeitsplatz, Kern- und Zentrumszonen gelten.

Mit dem neuen Artikel sollen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere in der Stadt geschaffen werden. Mehr Grünflächen erhöhen die Lebensqualität für die Bevölkerung in der Stadt, sie leisten als kühlende Flächen einen Beitrag gegen die zunehmenden Hitzetage und bilden aktive CO₂-Senken und Versickerungsflächen für Regenwasser.

Der Antrag für mehr begrünte und nicht versiegelte Freiflächen entspricht grundsätzlich den Zielen der Stadt zur Förderung der Biodiversität, Regenwasserversickerung und den aktuellen Bestrebungen zur Anpassung an den Klimawandel. Im laufenden Planungsverfahren ist es aber nicht möglich, grundlegende Ergänzungen neu in die BZO aufzunehmen. Ansonsten müsste zu dieser Ergänzung erneut ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt werden.

Der Antrag soll aber bei der aktuellen Erarbeitung des Rahmenplans Stadtklima durch das Amt für Städtebau

einfließen. Im Rahmenplan Stadtklima werden Massnahmen für die raumplanerischen und baulichen Anpassungen der Stadt an den Klimawandel formuliert. Das Anliegen der Grünen soll auch bei der nächsten Teilrevision der BZO aufgenommen werden.

6.3 Anpassung der Vorschrift zur Dachbegrünung

Bei der Bereinigung des Revisionspakets wurde festgestellt, dass die ursprüngliche Version der geänderte Vorschrift zur Dachbegrünung BZO Art. 74a nicht eindeutig geschrieben war. Je nach Lesart konnte die Vorschrift entweder so aufgefasst werden, dass bei Solaranlagen auf eine Begrünung verzichtet werden könne oder so, dass auch mit Solaranlagen eine Begrünung vorgeschrieben sei.

Mit der neuen Schreibweise ist die Vorschrift eindeutig: «Solaranlagen entbinden grundsätzlich nicht von dieser Pflicht.» Nur in begründeten Ausnahmefällen, z.B. wenn technische Gründe dagegen sprechen, kann bei Solaranlagen auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

6.4 Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion des Kantons Zürich nahm am 25. Juli 2019 zur Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung Stellung. Sie stellte eine Genehmigung in Aussicht, wenn die folgenden Anträge berücksichtigt werden:

- Die Darstellung der Zonenplanrevision hat die Vorgaben der neuen Darstellungsverordnung VDNP einzuhalten und ist entsprechend anzupassen.
- Die geplante Umzonung des Gebiets «Sportplatz und Flugfeld Hegmatten» von der Freihaltezone in die Erholungszone ist auf den bestehenden Sportplatz mit entsprechender Zweckbestimmung zu beschränken. Zudem ist der Hochwasserschutz sicherzustellen.
- Auf die Aufnahme der Burgruine Alt-Wülflingen als Aussichtspunkt ist im Richtplandtext und im Zonenplan zu verzichten.
- Im Zusammenhang mit dem Bauzonenabtausch im Stadel ist im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV der Nachweis zu erbringen, dass mit den Anpassun-

gen kein zusätzliches Neubaupotenzial geschaffen wird. Die Begründung für den Bauzonenabtausch ist schlüssig darzulegen.

Die kantonalen Anträge werden wie folgt berücksichtigt:

Übernahme der Vorgaben der Darstellungsverordnung

Die Vorgaben der neuen Darstellungsverordnung VDNP werden umgesetzt. Gegenüber dem Entwurf der Öffentlichen Auflage werden die Bandierung der Zonengrenzen und die Titelblätter der Genehmigungsdokumente entsprechend angepasst.

Anpassung der Umzonung Hegmatten

Im kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplan liegen Flug- und Sportplatz im Erholungsgebiet, weshalb zuerst vorgesehen war, auch den Flugplatz in die Erholungszone einzuzonen. Gemäss der kantonalen Vorprüfung ist jedoch für ein Flugfeld keine Umzonung erforderlich. Massgebend für die Beurteilung von allfälligen Bauten und Anlagen in der kantonalen Freihaltezone F(k) innerhalb des Flugplatzperimeters sei das Objektblatt Flugfeld Winterthur des Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt (SIL). Die Umzonung von der Freihalte- in die Erholungszone E2 wird deshalb auf den Bereich des Sportplatzes begrenzt. Die Zweckbestimmung der Erholungszone E2 ist im kommunalen Richtplan beschrieben. In dieser Zone sind Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie heute an diesem Ort bestehend, zulässig.

Der Flugplatz wird in der kantonalen Freihaltezone belassen und, wie schon im Entwurf zur öffentlichen Mitwirkung, mit einem Hinweisbereich zum SIL-Objektblatt des Flugfelds Winterthur versehen.

Der städtische Sportplatz liegt im Bereich des vom kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) 2017 in Betrieb genommenen Hochwasserentlastungsraumes Hegmatten. Für Hochwasserschäden an Bestandsanlagen in diesem Raum übernimmt das AWEL die Haftung. Eine allfällige Erneuerung oder Veränderung dieser bestehenden Anlagen ist nur mit Zustimmung des AWEL erlaubt.

Im Jahr 2016 erweiterte die Stadt das bestehende Garde-

robegebäude mit einem frei stehenden Elementbau. Da dieser unter dem Hochwasserspiegel HQ100 liegt, verpflichtete sich das Departement Schule und Sport (DSS) gegenüber dem AWEL in einer Vereinbarung vom 22. April 2016, für dieses Gebäude auf Haftungsansprüche infolge künftiger Hochwasserschäden zu verzichten.

In der Vorprüfung zur Umzonung wies der Kanton darauf hin, dass das AWEL keine Haftung und Kostenbeteiligung übernehmen werde bei Schäden durch Hochwasser, die über die vertraglich mit den betroffenen Grundeigentümern gesicherte Situation bei Bauten und Anlagen und anderweitigen Nutzungen hinausgehen. Als Bedingung für ihre Zustimmung zur Umzonung verlangte das AWEL eine Ergänzung und Präzisierung zur bestehenden Vereinbarung vom 22. April 2016. Inzwischen wurde eine entsprechende Zusatzvereinbarung zwischen DSS und AWEL ausgearbeitet.

Aussichtspunkt Burgruine Wülflingen

Der Kantonsforst lehnte den Eintrag des Aussichtspunktes im Richtplantext und Zonenplan mit der Begründung ab, dass aus forstrechtlicher Sicht das permanente Niederhalten des Waldes rund um die Ruine verboten sei. Gemäss Richtplan muss nämlich die freie Aussicht erhalten oder wo nötig wiederhergestellt werden.

Nachträglich zur kantonalen Vorprüfung hat sich auch noch die kantonale Denkmalpflege eingeschaltet. Sie vertritt die Haltung, dass der Aussichtsschutz bei der Burgruine auch ein ortsbildpflegerisches Anliegen sei, insbesondere wenn der Sichtbezug wie im vorliegenden Fall historisch hergeleitet werden könne. Dazu seien im Minimum gewisse Sichtbezüge zu gewährleisten. Die Tiefe des Eingriffes müsse in einer Gesamtinteressenabwägung zwischen Ortsbildpflege und Forst erfolgen, welche beide zwei übergeordnete öffentliche Interessen darstellen. Diese Haltung wird auch von der städtischen Denkmalpflege gestützt.

Weil die Burgruine auf einem flachen Plateau liegt, wäre eine Rundumsicht nur mit einem grossflächigen Kahlschlag möglich. Ein solcher Eingriff wäre jedoch aus forstrechtlicher Sicht nicht zu rechtfertigen.

Im gegenseitigen Einvernehmen hat man sich zwischen Kantonsforst, städtischem Forst, kantonaler und städtischer Denkmalpflege darauf geeinigt, dem Eintrag im kommunalen Richtplandtext und im Zonenplan unter folgenden Voraussetzung zuzustimmen:

Die Stadt Winterthur setzt die Waldbewirtschaftung bei der Burgruine fallweise in Absprache mit dem kantonalen Forstdienst und der kantonalen Denkmalpflege um. Um eine gewisse Aussicht zu gewährleisten und um einem historischen Sichtbezug gerecht zu werden, können im Sinne des naturnahen Waldbaus forstliche Pflegeingriffe vorgenommen werden. Eine permanente Niederhaltung ist jedoch unzulässig.

Nachweis zum Bauzonenabtausch in Stadel

Der Erläuterungsbericht wird mit einem besser begründeten Nachweis zum Bauzonenabtausch ergänzt.

Die Kernzone Stadel ist ein Schutzobjekt (Ortsbildschutz) von kommunaler Bedeutung. Demzufolge sind an Neu- und Umbauten erhöhte Anforderungen an Gestaltung und Einordnung, insbesondere auch an die Bewahrung des Gebietscharakters zu stellen (§ 238 Abs. 2 PBG, Art. 3 ff. BZO).

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist der umfassende Erhalt der ehemals landwirtschaftlichen Hofstätte, deren Anfänge ins 16. Jahrhundert zurückgehen, relevant. Das Gebäude und die landwirtschaftliche Umgebung prägen das Ortsbild am südwestlichen Dorfeingang von Stadel und sind auch aus ortsbaulicher Sicht wichtig.

Mit der neuen Zonengrenze erhält das ehemalige landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude auf der Parzelle OB17229 eine zweckmässigere Lage in der Kernzone mit einem massvollen Abstand zur Landwirtschaftszone. Der bisherige Verlauf der Zonengrenze würde nicht einmal gartengestalterische Massnahmen vor dem Ökonomiegebäude zulassen. Mit dem flächengleichen Abtausch zwischen der Landwirtschaftszone und der Kernzone wird das Ortsbild nicht tangiert.

Durch die flächengleiche Auszonung auf der Nachbarparzelle wird die Einzonung rund um das bestehende

Gebäude vollumfänglich kompensiert, wodurch kein Neubaupotenzial und keine zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Kernzone Stadel geschaffen werden.

6.5 Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat

Der Festsetzungsbeschluss GGR ist noch offen.