



Bau- und Zonenordnung (BZO)

Zonenplan ÖREB-Kataster

Kernzone Altstadt

Kernzone Stadel

Kommunaler Richtplan

Richtpläne Stadtplan Winterthur

Ergänzungsplan Schooren

Änderungen vom 29. Juni 2020

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SRS Nummern)

Neu: –

Geändert: 7.1.3-1 | 7.1.2-1 | 7.1.2.2-1 | 7.1.2.2-15 | 7.1.1-1 | 7.1.1-2

Aufgehoben: 7.2.3-7

Der Grosse Gemeinderat

hat beschlossen:

I.

Der Erlass SRS 7.1.3-1 (Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 3. Oktober 2000) (Stand 16. Juni 2017) wird wie folgt geändert:

Art. 2a Abs. 5

⁵ Die Gestaltungspläne bezwecken im Besonderen:

- a. (geändert) 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. (geändert) 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. (geändert) Dreieckareal (Z4GP, Kat.-Nr. ST7990): 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. (geändert) Stellwerkmeisterareal (Z4GP, Kat.-Nr. ST9493): Öffentliche Interessen gemäss Umfeldplanungen sichern. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.
- e. (geändert) Areal Schaffhausersstrasse (Z4GP, Kat.-Nr. ST6142, ST6143, ST9493): Öffentliche Interessen gemäss Umfeldplanungen und guten städtebaulichen Übergang zu Wülflingerstrasse und Gleisfeld sichern.
- f. (geändert) Lindareal (Z3GP, Kat.-Nr. ST9494 Teilparzelle): Öffentliche Interessen sichern 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. (geändert) Bahnfussweg (Z4GP, Kat.-Nr. ST9494 Teilparzelle): Sicherung öffentlicher Interessen gemäss Umfeldplanungen. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.
- h. (geändert) Areal «Burger King» (W4/3.4GP, W4GGP, Kat.-Nr. TO3411): Stadträumliche Dichte erhöhen, Aussenraum aufwerten, Bezugnahme auf Strassenraum Zürcherstrasse.
- i. (geändert) Areal Stadtwerk (Z4GP, Kat.-Nr. ST9892, ST9891, Teilparzelle ST9580, ST9275): Städtebaulichen Akzent zur Adressbildung an Zürcherstrasse setzen und hochwertigen Freiraum sichern.
- j. (geändert) Areal «Migrol/Mc Donalds» (Z4GP, Kat.-Nr. ST9399, ST9469): Stadträumliche Dichte erhöhen, Aussenraum aufwerten, Bezugnahme auf Strassenraum Zürcherstrasse.

Art. 13 Abs. 6 (neu)

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

Art. 39 Abs. 1

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

- a. Geschosszahl:
 - 1. (geändert) Vollgeschosse QEZ2: 2
 - 1.a. (neu) Vollgeschosse QEZ3: 3
 - 3. (geändert) Anrechenbare Untergeschosse: 1
 - 4. (neu) Anrechenbare Dachgeschosse können ausnahmsweise durch Vollgeschosse ersetzt werden, wenn sich dadurch insgesamt eine bessere Gestaltung und Einordnung ergibt.

Art. 41 Abs. 1

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. *Aufgehoben.*

(** mit Ergänzungsplan)

Art. 53 Abs. 1

¹ Für die Gestaltungspläne gelten folgende Grundmasse und Nutzungsvorschriften:

- b. (geändert) Wohnanteil: Für den Wohnanteil in den Bereichen werden folgende Werte festgelegt:
 - 1. *Aufgehoben.*
 - 2. *Aufgehoben.*
 - 3. *Aufgehoben.*

Art. 74a Abs. 1 (geändert)

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.

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.

II.

Im Zonenplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Die bestehenden Altstadtpassagen im kommunalen Richtplan Kap. 314 b) werden in den Ergänzungsplan Kernzone Altstadt übernommen.
2. Der Perimetereintrag zum aufgehobenen Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften Schooren wird gelöscht.
3. Der Sportplatz Hegmatten auf der städtischen Parzelle OB14999 (künftig OB17261) wird von der Freihaltezone F in die Erholungszone E2 eingezont.
4. Das Flugfeld auf der städtischen Parzelle OB14999 (künftig OB17261) wird mit einem Hinweisbereich zum Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL) versehen.
5. In Stadel erfolgt ein flächengleicher Abtausch zwischen der Landwirtschaftszone LW und der Kernzone KIII auf den Parzellen OB17229/17230.
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.
7. Am Maienriedweg 1b wird ein Teil der Parzelle WU6637 von der W2/2.0 in die W2G umgezont.

8. Am Mattenbach wird die kommunale Gewässerabstandslinie im Abschnitt Büelhofweg aufgehoben.
9. An der Schlosstalstrasse 95 wird die gerodete Waldfläche in die Freihaltezone F umgezont.
10. An der Stegackerstrasse 6 wird die Waldfläche und die Waldabstandslinie an die neue Waldgrenze angepasst.
11. Der Aussichtspunkt Burgruine Alt Wülflingen wird neu im Zonenplan und im Richtplantext festgesetzt.
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).

III.

Folgende Einträge im kommunalen Richtplan werden geändert:

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»~~
2. Entsprechend zur Anpassung der Kernzone Stadel im Zonenplan, Antrag II.5, wird der Perimeter des schützwürdigen Ortsbildes Stadel im Siedlungs- und Landschaftsplan angepasst.
3. Die Kernzone «Stocken» an der Stockenerstrasse Seen wird gemäss dem gültigen Ergänzungsplan als schutzwürdiges Ortsbild im Siedlungs- und Landschaftsplan aufgenommen und im Richtplantext ergänzt (kursiv):
 «101 Schutzwürdiges Ortsbild
 (...)
 Festlegungen
 (...)
 10121 Stocken».
4. Das Siedlungsgebiet Fridli, Iberg, wird im Siedlungs- und Landschaftsplan entsprechend der im Jahr 2015 erfolgten Einzonung angepasst.

IV.

Der Erlass SRS 7.2.3-7 (Ergänzungsplan Schooren) vom 3. Oktober 2000 wird aufgehoben.

V.

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.

Winterthur, 29.06.2020

Der Ratsschreiber

M. Bernhard

GGR-Nr. 2020.13