



Referenz-Nr.: ARE 15-1466

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

## **Kommunale Nutzungsplanung; Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Revisionspaket 2014, 1. Teil – Genehmigung**

Gemeinde **Winterthur**

- Massgebende Unterlagen
- Teilrevision Zonenplan Mst. 1:2500; Umzonungen Altstadt, Tösstalstrasse; Veltheim, Ausserdorfstrasse und Oberwinterthur/Hegi, Gernstrasse vom 11. Juni 2014
  - Teilrevision Bau- und Zonenordnung; Art. 3 Abs. 2 Bst. c (Materialisierungsvorschriften in Kernzonen), Art. 54 Fussnote und Art. 73a (Anrechenbarkeit von Balkonen an die Baumassenziffer) sowie Art. 54 Abs. 4 und Art. 73b (Zulässigkeit von Betrieben des Sexgewerbes inkl. bauliche Massnahmen in reinen Wohnzonen und in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung) vom 29. Juni 2015
  - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Einwendungen) vom 29. Juni 2015

### **Sachverhalt**

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur setzte mit Beschluss vom 29. Juni 2015 eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Revisionspaket 2014, 1. Teil, fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 2. Oktober 2015, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Juli 2015 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Revisionspaket 2014 umfasst verschiedene Inhalte der kommunalen Nutzungsplanung, die dazu beitragen, die Planung den geänderten Verhältnissen anzupassen. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der einzelnen Einwendungen wurde das Paket aufgeteilt. Das Revisionspaket 2. Teil wird in einer nachfolgenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung behandelt.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Die Teilrevision des Zonenplanes umfasst drei untergeordnete Umzonungen von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G in die Zone für öffentliche Bauten Oe in der Altstadt, Tösstalstrasse sowie von der Kernzone Kill in die Wohnzone W2/1.2 in Veltheim, Ausserdorfstrasse und in Oberwinterthur/Hegi, Gernstrasse. Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden die Materialisierungsvorschriften in Kernzonen (Art. 3 Abs. 2 Bst. c), die Anrechenbarkeit von Balkonen auf die Baumassenziffer (Art. 54 Fussnote und

Art. 73a) und die Zulässigkeit von Betrieben des Sexgewerbes inkl. bauliche Massnahmen in reinen Wohnzonen und in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (Art. 54 Abs. 4 und Art. 73b) neu geregelt.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 3. Oktober 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Revisionspaket 2014, 1. Teil, die der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur mit Beschluss vom 29. Juni 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Winterthur wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
  - Stadtrat Winterthur (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Stadt Winterthur, Departement Bau, Raum und Verkehr, Pionierstrasse 7, 8402 Winterthur
  - Stadt Winterthur, Departement Bau, Vermessungsamt, Pionierstrasse 7, 8402 Winterthur (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**

