



## **VERFÜGUNG**

**vom 5. November 2001**

**Winterthur. Nutzungsplanung (Zonenplan, Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit Beschluss vom 3. Oktober 2000 setzte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO) fest. Die nicht von Rekursen betroffenen Teile der Bau- und Zonenordnung wurden mit Verfügung Nr. 369/2001 der Baudirektion vom 28. März 2001 genehmigt.

Bei der Revision der BZO wurde der bisher der Industriezone I3 angehörende Teil des Sulzerareals in Oberwinterthur zur Hauptsache der Industriezone I2 und der Zentrumszone Z3 und im übrigen der Kernzone K III zugewiesen. Gegen die Festsetzung der Zonen I2 und Z3 anstelle der bisherigen Industriezone I3 wurde bei der Baurekurskommission Rekurs erhoben. Die Baurekurskommission IV ist auf den Rekurs nach § 338a Abs. 1 PBG mangels Legitimation nicht eingetreten. Hingegen hiess sie die gleichzeitig eingereichte Gemeindebeschwerde gemäss § 151 Gemeindegesetz insofern gut, als der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur eingeladen wurde, den Festsetzungsbeschluss vom 3. Oktober 2000 mit den Inhalten einer zwischen Stadt und Grundeigentümern abgeschlossenen Grundsatzvereinbarung zu ergänzen. Dieser Entscheid wurde mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten. Mit Präsidialverfügung vom 8. Oktober 2001 hat das Verwaltungsgericht die Baudirektion eingeladen, im Sinne von § 329 Abs. 4 PBG den Genehmigungsentscheid zu treffen beziehungsweise beim Regierungsrat einzuholen.

Das umstrittene Areal befand sich nach der bisher gültigen BZO in der Industriezone I3. In dieser galt eine Baumassenziffer von  $12 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , eine Freiflächenziffer von 10% und eine maximale Gebäudehöhe von 25m. In der Industriezone I2 nach neuer BZO wird die Baumassenziffer auf  $9 \text{ m}^3/\text{m}^2$  reduziert und die Freiflächenziffer auf 20% erhöht. Neu sind Dienstleistungen zugelassen. Für den nordöstlichen Teil des Areals, der der Zentrumszone Z3 zugewiesen ist, sind drei Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse unter

Schrägdächern bzw. ein anrechenbares Dachgeschoss über Flachdächern und ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen. Es gilt eine Freiflächenziffer von 20%. Eine Ausnutzungsziffer wurde nicht festgesetzt.

Das Gebiet zwischen den Bahnlinien nach Frauenfeld und nach St. Gallen, östlich und nördlich begrenzt durch die Ohrbühl-, die Rümiker- und die Hegifeldstrasse, ist nach dem kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung bezeichnet (Beschluss des Kantonsrates vom 31. Januar 1995). Nach dem Text zum kantonalen Richtplan sollen in diesen Gebieten dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Zu diesem Zweck sind in der Regel Mischnutzungen anzustreben. Insbesondere soll auch Wohnraum erhalten bzw. neu geschaffen werden. Der Wirtschaft sind optimale Standorte mit hoher Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die bereits vorhandenen infrastrukturellen Vorleistungen der öffentlichen Hand auszuschöpfen.

Die Veränderungen in der Arbeitswelt haben dazu geführt, dass die bisher in der Industriezone gelegenen Areale in Oberwinterthur nicht mehr im selben Mass für reine industrielle Nutzungen benötigt werden (vgl. auch Bericht zur Ortsplanungsrevision nach Art. 47 RPV, Seite 6 ff.). Durch die Lage zwischen den beiden S-Bahn-Stationen Oberwinterthur und Grüze bestehen optimale Voraussetzungen für die Umstrukturierung des Gebietes und für die Ansiedlung neuer den heutigen Bedürfnissen entsprechender Arbeitsplätze. Um attraktive neue Arbeitszonen schaffen zu können, ist die Bereitstellung von ausreichendem Frei- und Grünraum unumgänglich. Die Erhöhung der Freiflächenziffer von 10 auf 20% ist deshalb zweckmässig. Die Umzonung des nordöstlichen Teils des Areals von der Industriezone in die Zentrumszone ermöglicht die Entstehung eines Quartierzentrums für die umliegenden Gebiete. Sie ist zweckmässig. Die beschlossenen Änderungen der Bau- und Zonenordnung entsprechen in hohem Mass den Zielvorstellungen der übergeordneten Richtplanung.

Der Stadtrat von Winterthur hat mit den Grundeigentümern Sulzer Immobilien AG und Sulzer Betriebsliegenschaften AG eine Grundsatzvereinbarung über die Entwicklung des von der Umzonung betroffenen Sulzerareals im kantonalen Zentrumsgebiet Oberwinterthur abgeschlossen. Diese enthält Detailregelungen über die Entwicklung des Planungsgebiets. Mit den vom Grossen Gemeinderat der Stadt Winterthur beschlossenen Bestimmungen ist die Regelbauweise auch ohne die Grundsatzvereinbarung rechtsgenügend definiert.

Die Vorlage ist bezüglich des Sulzerareals Oberwinterthur rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Zuweisung des Sulzerareals in Oberwinterthur zur Zone I2 und zur Zone Z3 derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen rechtskräftigen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheides und der dazugehörigen Akten gesorgt werden kann.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Grossen Gemeinderat der Stadt Winterthur am 3. Oktober 2000 festgesetzte Änderung der Bau- und Zonenordnung wird bezüglich der Umzonung des Sulzerareals in Oberwinterthur von der Zone I3 zur Zone I2 und zur Zentrumszone Z3 genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 5. November 2001  
012068/Obl/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:

