

VERFÜGUNG

vom 29. April 2002

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 das bisher in der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung gelegene, durch die Lindstrasse, Theaterstrasse und Kreuzstrasse beschriebene Dreieck mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 1/3185, 1/3187 und 1/7979 der Quartiererhaltungsszone QEZ zugewiesen. Gegen die Festsetzung der Quartiererhaltungsszone wurde bei der Baurekurskommission IV ein Rekurs erhoben. Die Baurekurskommission IV hiess mit Entscheid vom 20. Dezember 2001 den Rekurs gut, soweit sie darauf eintrat. Die Stadt Winterthur erhob gegen den Entscheid der Baurekurskommission Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Mit Präsidialverfügung vom 15. Februar 2002 hat das Verwaltungsgericht die Baudirektion eingeladen, im Sinne von § 329 Abs. 4 PBG den Genehmigungsentscheid zu treffen beziehungsweise beim Regierungsrat einzuholen.

Die rekurrentischen Grundstücke sind mit zwei Villen und einer Remise mit Wohnteil aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts überstellt. Sie sind Bestandteil eines Gebietes, das im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als ehemaliger Villenbereich mit imposanter Lindenallee und z.T. schönen Parkanlagen entlang der Ausfallstrasse von der Altstadt nach Norden aufgeführt ist. Der Bereich wird ausserdem durch verschiedene öffentliche Altbauten geprägt.

Nach § 50a umfassen Quartiererhaltungszonen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen. Die drei rekurrentischen Grundstücke können wegen der geringen

flächenmässigen Ausdehnung für sich allein betrachtet nicht als Ortsteil im Sinn von § 50a PBG betrachtet werden. Jedoch gehören sie städtebaulich zum Areal, das nach dem ISOS als zusammenhängender Bereich erkannt und gewürdigt worden ist. Der Bereich beidseits der Lindstrasse zwischen Lindbrücke und Kunstmuseum kann als Ortsteil im Sinne von § 50a PBG gewertet werden. Wegen der öffentlichen Zweckbestimmung der Grundstücke östlich der Lindstrasse sind diese nicht der Quartiererhaltungszone, sondern der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen worden.

Die Vorlage ist im Sinne der Erwägungen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Zuweisung der Grundstücke Kat.-Nrn. 1/3185, 1/3187 und 1/7979 zwischen der Lind-/Theater- und Kreuzstrasse zur Quartiererhaltungszone 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 der Grundstücke Kat.-Nrn. 1/3185, 1/3187 und 1/7979 an der Lind-/Theater- und Kreuzstrasse von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G in die Quartiererhaltungszone genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2002.00052) im Doppel sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 29. April 2002
020382/Obl/Zst

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

