

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 15. Mai 2002

810. Winterthur, Nutzungsplanung (Nichtgenehmigung)

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 Gebiet Türlimattstrasse/Kurli-
strasse in Oberwinterthur mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 2/10554,
2/10564, 2/9283, 2/9282, 2/10629, 2/9478, 2/9287 und 2/9286 der Wohn-
zone W2/1.6 zugewiesen. Gegen diese Festlegung wurde bei der Baure-
kurskommission IV ein Rekurs erhoben. Die Baurekurskommission IV
hiess mit Entscheid vom 1. November 2001 den Rekurs gut und hob den
Beschluss des Grossen Gemeinderates der Stadt Winterthur vom 3. Ok-
tober 2000 bezüglich der Zuweisung des Gebiets Türlimattstrasse/Kurli-
strasse zur Wohnzone W2/1.6 auf. Die Stadt Winterthur erhob gegen
den Entscheid der Baurekurskommission IV Beschwerde beim Verwal-
tungsgericht. Mit Präsidialverfügung vom 13. Dezember 2001 hat das
Verwaltungsgericht die Baudirektion eingeladen, im Sinne von § 329
Abs. 4 PBG den Genehmigungsentscheid zu treffen beziehungsweise
beim Regierungsrat einzuholen.

Die Stadt Winterthur hat bei der Revision der Bau- und Zonenord-
nung ein grösseres Wohnquartier entlang der Rychenbergstrasse an
Stelle der bisherigen Wohnzone W2/2.0 der Wohnzone W2/1.6 zugewie-
sen. Das Quartier ist mehrheitlich mit kleineren Ein- und Mehrfami-
lienhäusern überbaut. Die Grundstücke des Rekurrenten sind im Gegen-
satz dazu mit grösseren zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern ein-
heitlicher Bauart überstellt. Das Gebiet unterscheidet sich durch die
Ausprägung und Grösse der Bauten deutlich von der Umgebung. Mit
der Umzonung wird die zulässige Baumassenziffer von 2.0 auf 1.6 ge-
senkt. Da alle Häuser begehbare Räume unter Satteldächern aufwei-
sen, ist nach Art. 54 Abs. 2 BauO die Baumassenziffer um 0.2 zu er-
höhen. Gesamthaft gilt somit eine Baumassenziffer von 1.8. Dieser Zu-
schlag von 0.2 galt schon nach der bisher geltenden Bauordnung, wie sie
1996 vom Regierungsrat genehmigt worden ist. Nach den Berechnun-
gen der Stadt Winterthur über die Baumassenziffern der bestehenden
Häuser bewegen sich die Werte zwischen 1.5 und 2.0. Von den zehn
Häusern werden fünf mit der Abzonung vorschriftswidrig. Für diese
Gebäude bestehen somit keine Erweiterungsmöglichkeiten mit Anbau-

ten. Ein öffentliches Interesse für derart einschränkende Bauvorschriften ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Die Grundstücke des Rekurrenten weisen vielmehr gesamthaft einen Umfang auf, der eine andere Zonierung als in der Umgebung rechtfertigt.

Im Rahmen der Vorprüfung der Bau- und Zonenordnung wurde die Stadt Winterthur von der Baudirektion beziehungsweise vom Amt für Raumordnung und Vermessung im Zusammenhang mit den vorgesehenen Abzonungen angehalten, zu vermeiden, dass eine Vielzahl oder Mehrzahl von Gebäuden vorschriftswidrig würde.

Die Umzonung des Gebiets Türlimattstrasse/Kurlistrasse von der Wohnzone W2/2.0 zur Wohnzone W2/1.6 kann nicht genehmigt werden.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Grossen Gemeinderates der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000 wird bezüglich der Zuweisung des Gebiets Türlimattstrasse/Kurlistrasse mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 2/10554, 2/10564, 2/9283, 2/9282, 2/10629, 2/9478, 2/9287 und 2/9286 zur Wohnzone W2/1.6 nicht genehmigt.

II. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

III. Der Stadtrat Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

IV. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, 8402 Winterthur, Rechtsanwalt Dr. Peter Baumberger, Hermannweg 4, 8400 Winterthur, an das Verwaltungsgericht (zum Verfahren VB.2001.00391) sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi