

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Juni 2002

1025. 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 an der Rosenstrasse/Büelrainstrasse in Winterthur-Stadt mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 1/6094, 1/6351, 1/1199 und 1/1200 der Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung W3G zugewiesen. Gegen diese Festlegung wurde bei der Baurekurskommission IV ein Rekurs erhoben. Die Baurekurskommission IV hiess mit Entscheid vom 31. Januar 2002 den Rekurs gut und hob den Beschluss des Grossen Gemeinderates der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000 bezüglich der Zuweisung des Gebiets an der Rosenstrasse/Büelrainstrasse zur Wohnzone W3G auf. Die Stadt Winterthur erhob gegen den Entscheid der Baurekurskommission IV Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Mit Präsidialverfügung vom 8. März 2002 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 Zonenordnung ein grösseres Quartier beidseits der Rosenstrasse und nördlich der Heiligbergstrasse/Büelrainstrasse anstelle der bisherigen Zone W4G der Zone W3G zugewiesen. Das Quartier ist im Wesentlichen mit Mehrfamilienhäusern an der Büelrainstrasse und einem älteren Gewerbekomplex an der Rosenstrasse überbaut. Nach den Ermittlungen der Stadt Winterthur hätte die Abzonung und die damit verbundene Herabsetzung der Baumassenziffer zur Folge, dass die an der Büelrainstrasse gelegenen vier Mehrfamilienhäuser bezüglich der Baumassenziffer und der Gebäudehöhe rechtswidrig würden. Das Gebäude an der Rosenstrasse 5 würde die neu erlaubte Gebäudehöhe um mehr als 2 m und die neu zulässige Baumassenziffer ebenfalls erheblich überschreiten. Diese Gebäude werden somit rechtswidrig. Ein öffentliches Interesse für derart einschränkende Bauvorschriften ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Die rekurrentischen Grundstücke weisen vielmehr zusammen mit der in derselben Zone gelegenen Umgebung eine derart zentrale Lage auf, dass ein Verbleib des Gebiets in einer viergeschossigen Zone gerechtfertigt erscheint.

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 Rosenstrasse/Büelrainstrasse von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G zur Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G 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 Rosenstrasse/Büelrainstrasse mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 1/6094, 1/6351, 1/1199 und 1/1200 zur Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G 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. David Fries, Mühlebachstrasse 77, 8008 Zürich, das Verwaltungsgericht (VB.2002.00079; im Doppel) sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi