

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Änderung der Nutzungsplanung: Umzonung Zeughausareal Nord

---

### **Antrag:**

1. Das Zeughausareal Nord (Parzelle Kat.-Nr. 7/1966) wird von der Zone für öffentliche Bauten Oe in die Gewerbezone G umgezont.
2. Die Restflächen zwischen Eulach und Mattenbachstrasse beidseitig des Mattenbachs (Parzellen Kat.-Nr. 7/526 und 7/601) werden von der Zone für öffentliche Bauten Oe in die Erholungszone E2 umgezont.
3. Der Stadtrat wird eingeladen, den Festsetzungsbeschluss für die Umzonung zu publizieren und während der Rekursfrist aufzulegen sowie die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen. Die Änderungen der Nutzungsplanung treten mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.

### **Weisung:**

#### **1. Zeughausareal**

Die Zeughäuser in Winterthur wurden 1894 (Zeughaus 1), 1906/1907 (Zeughäuser 2 und 3) und 1918 (Zeughäuser 4 und 5) erstellt. Gegenwärtig liegen sie in der Zone für öffentliche Bauten. Im Zuge der Armeereform 2005 wurden die Zeughäuser definitiv aufgehoben. In einer umfassenden Testplanung wurde 2006 das Potenzial des Gebietes Teuchelweiher-Zeughaus ausgelotet. Das Gebiet der Zeughäuser wurde als ideales Gebiet für zentrumsnahes Wohnen erkannt, wobei auch der öffentliche Raum (Platzsituation, Wasserläufe und Strassenräume) qualitativ gut gestaltet werden soll. Die denkmalgeschützten nördlichen Zeughäuser sollten längerfristig zu Gewerberaum umfunktioniert werden.

#### **2. Südlicher Arealteil**

In der Folge wurde zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft (armasuisse) und der Stadt Winterthur vereinbart, eine Umzonung der Parzellen Kat.-Nrn 7/1967 und 7/529 (südlicher Arealteil) von der Zone für öffentliche Bauten Oe in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G zu beantragen (GGR-Nr. 2012/089). Gleichzeitig wurde über den südlichen Arealteil (mit den Zeughäusern 3 und 4) zusammen mit dem städtischen Grundstück (kleine Zeughauswiese) ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Am 22. Februar 2012 hat der Stadtrat dem Verkauf der Liegenschaft Kat.-Nr. 529 an die Specogna Immobilien AG zugestimmt und die Departemente Finanzen und Bau beauftragt, die GGR-Weisungen betreffend den Verkauf des Zeughausareals und die Umzonung der beiden Kaufgrundstücke in die Zone W3G unverzüglich nach der öffentlichen Beurkundung der

Kaufverträge auszuarbeiten und gleichzeitig dem Stadtrat resp. dem Grossen Gemeinderat vorzulegen. Sowohl die Umzonung als auch der Verkauf der kleinen Zeughauswiese wurden vom Grossen Gemeinderat an seiner Sitzung vom 15. April 2013 genehmigt. Gegen diese Beschlüsse wurde das Referendum ergriffen, so dass über die Umzonung und den Verkauf am 22. September 2013 abgestimmt wird.

### **3. Nördlicher Arealteil**

Den nördlichen Arealteil (Parzellen Kat.-Nrn. 7/1966) hat die Stadt von der armasuisse erworben. Die darauf stehenden Zeughäuser (Nr. 1 bis 3 und das Verwalterwohnhaus) wurden durch den Kanton vom kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommener Bedeutung aufgestuft. Für die nördlichen Zeughäuser ist aus einem Nutzungswettbewerb das Konzept «Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit» hervorgegangen. Dieses sieht längerfristig die sanfte Renovation der Zeughausbauten und die anschliessende Vermietung an vielfältige Nutzungen wie Gewerbe, Ateliers, Praxen, Läden, Gastronomie sowie öffentliche Nutzungen wie Quartiertreff oder Krippe vor. Das Konzept wird gegenwärtig konkretisiert. Die angestrebten Nutzungen sind jedoch mit der heute bestehenden Zone für öffentliche Bauten nicht konform. Daher soll die Parzelle Kat.-Nrn. 7/1966 in eine Gewerbezone G umgezont werden. Wohnnutzungen sind darin ausgeschlossen. Damit entfällt eine allfällige Abgeltung eines einnahmerelevanten Gewinns oder Nutzens, wie sie im Kaufvertrag mit armasuisse für den Fall einer Umzonung in eine Wohn- oder Mischzone vereinbart wurde. Sowohl der Kauf als auch die Umzonung des nördlichen Arealteils sind vom Verkauf und der Umzonung des südlichen Arealteils sachlich unabhängig.

Die Restparzellen Kat.-Nrn. 7/526 und 7/601 südlich der Eulach sollen der Erholungszone 2 zugeführt werden. Dies ermöglicht die gestalterische und ökologische Aufwertung des Uferbereichs der Eulach und der Einmündung des Mattenbachs. Diese Parzellen sind bereits heute aufgrund von Restriktionen des Gewässerschutzes nicht bebaubar. Die Rückzonung in die Erholungszone hat auf die Nutzbarkeit und somit den Landwert keinen Einfluss.

### **4. Öffentliche Auflage**

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 11. Juni 2012 beauftragt, gestützt auf § 7 PBG, das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen und beim Kanton die Vorprüfung zu beantragen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen, vom 7. September bis 6. November 2012 statt. Es wurde keine Einwendung eingereicht. Auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen kann somit verzichtet werden

### **5. Vorprüfung durch die Baudirektion**

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Schreiben vom 17. Dezember 2012 die Umzonung unter Einbezug der betroffenen kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Die Umzonungsvorlage wird als genehmigungsfähig beurteilt, sofern der Planungsbericht nach Art. 47 in folgenden Punkten präzisiert wird:

- Hochwassergefährdung und Auswirkungen auf den generellen Entwässerungsplan
- Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Präzisierungen sind bereits erfolgt. Die Hochwassergefährdung sowie die Auswirkungen auf den generellen Entwässerungsplan werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Aufgrund des Denkmalschutzes, den die Zeughäuser geniessen, ist eine Erweiterung der Nutzfläche ausgeschlossen.

Bei ähnlicher Nutzungsart ist von gleichbleibendem Verkehrsaufkommen auszugehen, wobei von einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Nutzer/innengruppe ein tendenziell besserer Modal-Split erwartet wird. Daher wird nicht von relevanten Auswirkungen der Umzonung auf das übergeordnete Verkehrsnetz ausgegangen.

*Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

**Beilage:**

- Erläuternder Bericht vom 16. April 2013

# Änderungen der Nutzungsplanung

Zeughausareal

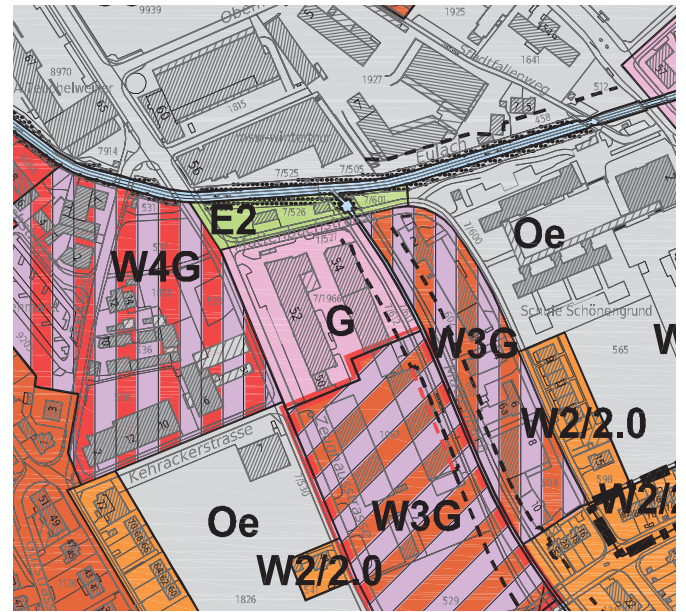
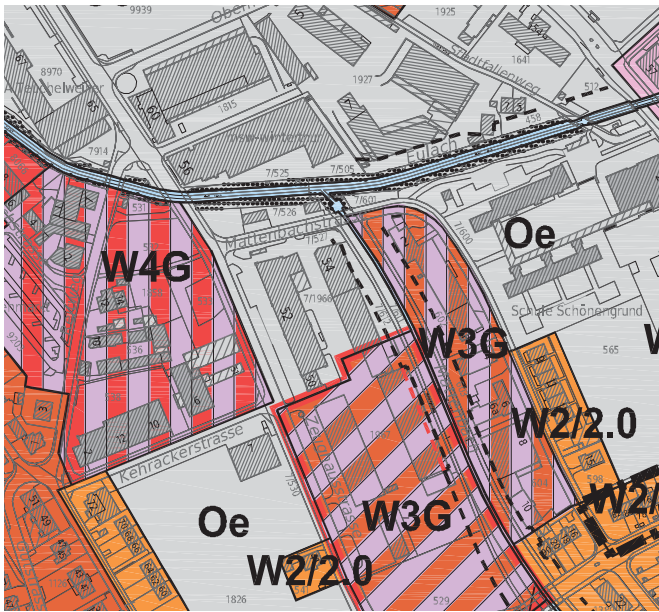
- Umzonung (nördlicher Arealteil)

## **Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV**

Vom Grossen Gemeinderat am .... zur Kenntnis genommen

1. Umzonung	2
2. Mitwirkungsverfahren	2
2.1 Öffentliche Auflage	2
2.2 Vorprüfung durch die Baudirektion	2
2.3 Einwendungen	3

# 1. Umzonung



Zeughausareal: Umzonung von Oe in G im Bereich der nördlichen Zeughäuser und E2 südlich der Eulach

Die Zeughäuser in Winterthur wurden 1894 (Zeughaus 1), 1906 / 07 (Zeughäuser 2 und 3) und 1918 (Zeughäuser 4 und 5) erstellt. Gegenwärtig liegen sie in der Zone für öffentliche Bauten. Im Zuge der Armee reform 2005 wurden die Zeughäuser definitiv aufgehoben. Über den südlichen Arealteil wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Derzeit läuft das Verfahren zur Umzonung und Veräusserung des Landes. Den nördlichen Arealteil (Parzellen Kat.-Nrn. 7/1966) hat die Stadt von der armasuisse erworben. Die darauf stehenden Zeughäuser werden bis Mitte 2012 durch den Kanton vom kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung aufgestuft.

Für die nördlichen Zeughäuser ist aus einem Nutzungswettbewerb das Konzept "Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit" hervorgegangen. Dieses sieht die sanfte Renovation der Zeughausbauten und die anschliessende Vermietung an vielfältige Nutzungen wie Gewerbe, Ateliers, Praxen, Läden, Gastronomie sowie öffentliche Nutzungen wie Quartiertreff oder Krippe vor.

Die angestrebten Nutzungen sind jedoch mit der gegenwärtigen Zonierung nicht konform. Daher soll die Parzelle Kat.-Nrn. 7/1966 in eine Gewerbezone umgezont werden. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

Die Parzelle Kat.-Nrn. 7/526 (zwischen Zeughausstrasse und Eulach) tangiert das im Entwurf des neuen kantonalen Richtplanes aufgenommene Gebiet für eine "Fachübergreifende Gebietsplanung" (Thema Bildungsstandort) im Raum Technikumstrasse. Jedoch steht die Parzelle aufgrund der geringen Fläche für eine Bebauung nicht zur Disposition. Hingegen unterstützt die Zonierung in die E2 die im Richtplan geforderte gestalterische Aufwertung des Gebiets sowie die Gewährleistung der Freiraumversorgung.

Zudem kann mittels Zonierung in der Erholungszone der erweiterte Gewässerraum langfristig gesichert werden.

Darüber hinaus stehen der Umzonung weder in den überkommunalen noch in den kommunalen Richtplänen Festlegungen entgegen.

An neuen Standorten für kommunale Bauten und Anlagen (Spitäler, Schulen, Verwaltung etc.) besteht in diesem Gebiet kein Bedarf. Zudem verbleibt die über 2 ha grosse Wiese gegenüber der Zeughausstrasse als Landreserve in der Zone Oe. Die Erschliessung des Zeughausareals erfolgt wie bisher über die Zeughausstrasse. Massnahmen am übergeordneten Strassennetz (Unterer Deutweg) sind keine notwendig.

Parallel zur Umzonung des nördlichen Zeughausareals läuft das Verfahren zu Verkauf und Umzonung (in die Zone W 3 G) der südlichen Zeughäuser.

## 2. Mitwirkungsverfahren

### 2.1 Öffentliche Auflage

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadt-rat am 11.07.2012 beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren und beim Kanton die Vorprüfung zu beantragen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen, vom 07. September 2012 bis zum 6. November 2012 statt.

### 2.2 Vorprüfung durch die Baudirektion

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit dem Schreiben vom 17. Dezember 2012 die Umzonung unter Einbezug der betroffenen kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Dabei wurde auf die Themen Denkmalpflege, Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung, Grundwasser, Siedlungsentswässerung, Verkehr und Lärmschutz.

Der Stadt Winterthur ist bekannt, dass das die Zeughäuser Baudenkmäler von überkommunaler Bedeutung sind und eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der zuständigen kantonalen Denkmalpflege sinnvoll ist.

Das Zeughausareal liegt in einer Zone mit geringer Hochwassergefährdung (gelbe Zone). Im Rahmen der geplanten Aufwertung des Mattenbachs ist dies zu berücksichtigen. Zudem wird mit der Sanierung der Zeughäuser das Siedlungsentswässerungskonzept überprüft.

Aufgrund des Denkmalschutzes, den die Zeughäuser genießen, ist eine Erweiterung der Nutzfläche ausgeschlossen. Bei ähnlicher Nutzungsart ist von gleichbleibendem Verkehrsaufkommen auszugehen, wobei von einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Nutzergruppe ein tendenziell besserer Modal-Split erwartet wird. Daher wird nicht von relevanten Auswirkungen der Umzonung auf das übergeordnete Verkehrsnetz ausgegangen.

### **2.3 Einwendungen**

Zur Umzonungsvorlage ist keine Einwendung eingegangen, auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen kann somit verzichtet werden.