

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend allfällige neue SVN Anlagen in der Grüze und in Oberi, eingereicht von Gemeinderat R. Diener (Grüne)

---

Am 4. Juli 2016 reichte Gemeinderat Reto Diener (Grüne) folgende Schriftliche Anfrage ein:

*«In der Grüze auf dem ehemaligen Areal der Ziegler-Druckerei plant ein Investor offenbar ein neues Einkaufszentrum. In Oberwinterthur plant Migros den Neubau des Marktes beim Römertor. Beide Grundstücke befinden sich in Gebieten, welche gemäss der diesbezüglich letzten Revision der kommunalen BZO (W15-040, vom GGR verabschiedet) keine Anlagen mit stark verkehrserzeugenden Nutzungen (SVN) mehr zulassen. Solche sind grundsätzlich nur noch in den bezeichneten Eignungsgebieten im Rosenberg und in Töss bei den Autobahnan-schlüssen möglich.*

*Das erwähnte Areal in der Grüze stellt – gemäss eigenen Abschätzungen der Stadt – ein Grenzfall dar. Je nach-dem könnte eine Nutzung über oder unter den in der BZO-Revision festgelegten Grenzwerten für eine SVN-Klassierung sein. Der Neubau von Migros in Oberwinterthur wird mit grösster Wahrscheinlichkeit eine SVN Anlage werden. Schon das gegenwärtige Zentrum am Römertor liegt klar über der SVN-Limite, wäre also verkehrlich so wie heute nicht mehr bewilligbar.*

*Sowohl in der Grüze wie auch beim Römertor sind die MIV-Kapazitäten der Hauptstrassen und insbesondere der Kreuzungen bereits heute am Limit, bzw. zeitweise überlastet. Es ist damit darauf zu achten, in diesen Arealen keinen zusätzlichen MIV mehr erzeugen zu lassen. Andererseits ist beim Migros Römertor sicherzustellen, dass ein entsprechendes Einkaufsangebot insbesondere für die lokale Bevölkerung auch künftig sichergestellt bleibt.*

*Die erwähnte BZO-Revision verweist bzgl. weiterführenden Regelungen für SVN-Areale (ausserhalb der Eignungsgebiete) auf die neue PPVO (Parkplatzverordnung). Da diese noch nicht in Kraft ist, muss wohl das Instrument des Gestaltungsplanes eingesetzt werden (kommunale Bau- und Zonenordnung, Art. 67a, Absatz 4).*

*Es stellen sich damit folgende Fragen:*

- *Wie wird im ehemaligen Ziegler-Areal in der Grüze sichergestellt, dass keine neue Anlage gemäss SVN Definition entsteht? Mit welchen Massnahmen wird insbesondere garantiert, dass die Anzahl Fahrten pro Tag das entsprechende Limit nicht überschreitet?*
- *Ist der Stadtrat auch der Ansicht, dass grundsätzlich in beiden Fällen (aufgrund fehlender Regelungen mit einer gültigen PPVO) das Instrument der Gestaltungsplanung zur Anwendung kommen sollte? Wenn nein, warum nicht?»*

**Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:**

Am 5. August 2016 trat die Änderung der Richt- und Nutzungsplanung, Revisionspaket 2014 (GGR-Nr. 2015.40 vom 2. November 2015) in Kraft. Darin enthalten ist auch die Positivplanung «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen (SVN)». Demnach sind noch in folgenden vier Gebieten stark verkehrserzeugende Nutzungen ohne Gestaltungsplan zulässig: Steig, Auwiesen Ost und West und Rosenberg.

In Art. 2 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist unter lit. k neu der Ergänzungsplan «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen» aufgeführt und ein neuer Art. 67a eingefügt:

## V Stark Verkehrserzeugende Nutzungen (SVN)

<b>Definition</b>	<p>Art. 67a</p> <p><sup>1</sup> Bauten und Anlagen, die ganz oder teilweise Verkaufs-, Gastronomie- oder Freizeitnutzungen dienen, gelten als Stark Verkehrserzeugende Nutzungen (SVN), wenn sie mehr als 400 Personenwagenfahrten pro Tag erzeugen oder wenn sie mehr als 50 Abstellplätze für Personenwagen aufweisen, und wenn sie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) für diese Nutzungen pro Hektare massgeblicher Grundfläche gemäss § 259 PBG mindestens 120 Abstellplätze für Personenwagen aufweisen oder</li><li>b) für diese Nutzungen über zehn Fahrten pro 100 m<sup>2</sup> massgebliche Bruttogeschossfläche pro Tag erzeugen oder</li><li>c) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.</li></ul>
<b>Zulässigkeit von SVN</b>	<p><sup>2</sup> Neue SVN sind nur in den im Ergänzungsplan «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen» bezeichneten Eignungsgebieten zulässig.</p>

<sup>3</sup> Bei allen neuen SVN hat die ÖV-Erschliessung mindestens der Güteklasse C gemäss kantonaler Wegleitung zu entsprechen. Mit einem Verkehrskonzept ist die Abstimmung auf die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes sicherzustellen und die Quartierverträglichkeit nachzuweisen. Die Kunden- und Besucherparkplätze müssen lenkungswirksam bewirtschaftet werden.

<sup>4</sup> Ausserhalb der Eignungsgebiete sind neue SVN nur mit einem Gestaltungsplan zulässig.

### Zu den einzelnen Fragen:

#### Zur Frage 1:

*«Wie wird im ehemaligen Ziegler-Areal in der Grüze sichergestellt, dass keine neue Anlage gemäss SVN Definition entsteht? Mit welchen Massnahmen wird insbesondere garantiert, dass die Anzahl Fahrten pro Tag das entsprechende Limit nicht überschreitet?»*

Projekt- und Bauvorhaben, welche bezüglich Parkplatzzahl und Anzahl Fahrten unterhalb der Schwellenwerte gemäss Art. 67a Abs. 1 BZO liegen, sind weiterhin zulässig. So sind auch für die Liegenschaft der ehemaligen Ziegler Druckerei in der Grüze und für das Laden-

zentrum beim Römertor in Oberwinterthur innerhalb dieses gesetzlichen Rahmens Verkaufs-, Gastronomie und Freizeitnutzungen ohne Gestaltungsplan möglich.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Einhaltung der entsprechenden SVN-Schwellenwerte durch die Fachleute im Amt für Städtebau überprüft. Das von der geplanten Nutzung erzeugte Verkehrsaufkommen muss von der Gesuchstellerin resp. vom Gesuchsteller mit einem Verkehrsgutachten anhand der vorgesehenen Nutzung und Parkplatzzahl nachvollziehbar belegt werden. Aus Erfahrungswerten von gleichartigen Nutzungen an vergleichbaren Lagen kann sodann das spezifische Verkehrserzeugungspotenzial hergeleitet werden.

### Zur Frage 2:

*«Ist der Stadtrat auch der Ansicht, dass grundsätzlich in beiden Fällen (aufgrund fehlender Regelungen mit einer gültigen PPVO) das Instrument der Gestaltungsplanung zur Anwendung kommen sollte? Wenn nein, warum nicht?»*

Ein Gestaltungsplan ist erforderlich, wenn die Schwellenwerte nach Art. 67a Abs. 1 BZO überschritten werden.

Für die Liegenschaft der ehemaligen Ziegler Druckerei in der Grütze liegt kein Baugesuch vor. Ob es einen Gestaltungsplan braucht oder nicht, kann somit noch nicht beurteilt werden.

Das Ladenzentrum beim Römertor ist per Definition eine stark verkehrserzeugende Nutzung. Momentan führen die Grundeigentümerinnen resp. die Grundeigentümer einen Studienauftrag für einen Ersatzneubau, welcher neben der Einkaufs- und Gastronutzung neu auch Wohnen vorsieht, durch. Der Landbote hat am 31. Mai 2016 darüber berichtet. Die SVN-Regelungen sind bei dieser Planung zu berücksichtigen. Ob ein Gestaltungsplan zur Anwendung kommt, ist noch offen, da zum Beispiel noch nicht feststeht, wie viele Parkplätze der Neubau aufweisen soll.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon