

Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Winterthur, 9. Januar 2025

Stellungnahme zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur

Sehr geehrte Frau Stadträtin Meier
Sehr geehrter Herr Stadtbaumeister Andersen
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nimmt der Hauseigentümerverband Region Winterthur (HEV) zur geplanten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und insbesondere auf die geplante Einführung einer neuen Grünflächenziffer der Stadt Winterthur Stellung. Der HEV lehnt eine Grünflächenziffer aus den nachfolgend aufgeführten Gründen ab.

Bereits heute gibt der § 238 Abs. 3 PBG den Städten und Gemeinden genügend Handlungsspielraum und ist, wie die Praxis in vielen Gemeinden zeigt, vollkommen ausreichend. Viele Gemeinden verzichten deswegen auf eine zusätzliche Grünflächenziffer in den Bau- und Zonenordnungen. An der Gemeindeversammlung vom 16. September 2024 in Pfäffikon wurde die Einführung einer Grünflächenziffer in allen Zonen klar abgelehnt.

Am 8. April 2024 hat der Kantonsrat zudem den neuen § 238 a PBG verabschiedet. Der neue Paragraph ist sehr umfassend und schränkt im Bereich der Umgebung und deren Gestaltung weiter ein. Dieser Paragraph trat am 1. Dezember 2024 in Kraft.

Verkauf
Rechtsberatung
Bewertung
Vermietung

*Für mich und
meine Liegenschaft*

Zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung stellt der HEV folgende Anträge:

1.2 Vorschriften für die Zentrumszonen Art. 46 Grundmasse

Antrag: Verzicht auf eine Grünflächenziffer in den Zentrumszonen.

Bemerkungen:

- Viele Gemeinden im Kanton Zürich verzichten auf eine Festsetzung einer Grünflächenziffer für die Zentrumszonen in ihren Bau- und Zonenordnungen und wenden § 238 Abs. 3 PBG an. Die Praxis zeigt, dass dies vollumfänglich reicht.
- Die Definition der Grünflächenziffer lässt viel Interpretationsspielraum offen. Sie ist zudem sehr einschränkend.
- Im Vordergrund sollen eine Stärkung des Zentrums und Raum für Aufenthalt und Begegnungen sein. Die geplante hohe Grünflächenziffer steht dazu im Widerspruch.
- Ausführliche Stellungnahme zur Grünflächenziffer, siehe Bemerkungen zur Grünflächenziffer in Wohnzonen.

1.3 Vorschriften für die Wohnzonen und die Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung Art. 54 Grundmasse / Nutzweise sowie Art. 57 Gewerbebeileichterung

Antrag: Verzicht auf eine Grünflächenziffer in den Wohnzonen.

Bemerkungen:

- Die Stadt Winterthur kennt in der aktuellen Bau- und Zonenordnung keine Regelung für eine Grünflächenziffer in den Wohnzonen.
- Die Grünflächenziffer ist die Grundlage für eine massive Überregulierung.
- Sie schränkt Grundeigentümerinnen und -eigentümer sehr stark und unnötig in ihrem Privateigentum und Handlungsspielraum ein.
- Die Regelung ist weder freiheitlich noch liberal, sondern stark vom Geist der Bevormundung geprägt.
- Die Versickerung von Wasser auf den Grundstücken ist ein wichtiges Anliegen. Plätze aus Rasengittersteinen und anderen nicht verfugten Steinen – bei denen das Wasser gut versickern kann – zählen nicht zur Grünflächenziffer.
- Praktisch alle Gärten in den Wohnzonen der Stadt Winterthur sind sehr gut bis ausgezeichnet gepflegt.
- Gemeinden und Städte sind nicht gezwungen eine Grünflächenziffer einzuführen.
- Sehr viele Gemeinden verzichten auf eine Festsetzung einer Grünflächenziffer in ihren Bau- und Zonenordnungen und wenden § 238 Abs. 3 PBG an. Die Praxis zeigt, dass dies vollumfänglich reicht. Ab dem 1. Dezember 2024 trat zudem der neue § 238 a PBG in Kraft. Dieser enthält neue Regelungen in Bezug auf die Begrünung, die Versiegelung von Flächen, die Ökologie und Bäume.
- Fachpersonen weisen darauf hin, dass die Definition der Grünflächenziffer und deren Vollzug viel Interpretationsspielraum offenlässt.
- Die Planung, Umsetzung und Kontrolle sind sehr aufwändig und mit viel Bürokratie und Kosten verbunden.
- Die Verwaltung wird weiter aufgebläht und unnötig Kosten generiert.
- Die geplante Regelung ist sehr einschränkend und verhindert zum Teil eine Verdichtung nach innen.

1.5 Vorschriften für die Arbeitsplatzzonen Art. 59 Grundmasse / Nutzweise

Antrag: Verzicht auf eine Grünflächenziffer in den Arbeitsplatzzonen.

Bemerkungen:

- Viele Gemeinden im Kanton Zürich verzichten auf eine Festsetzung einer Grünflächenziffer für die Arbeitsplatzzonen in ihren Bau- und Zonenordnungen und wenden § 238 Abs. 3 PBG an. Die Praxis zeigt, dass dies vollumfänglich reicht.
- Die Grünflächenziffer schränkt die Nutzung des Grundstücks massiv ein.
- Speziell in den Arbeitsplatzzonen fällt der Umstand, dass Abstellplätze aus Rasengittersteinen und nicht verlegten Steinen nicht zur Grünflächenziffer gezählt werden, sehr stark ins Gewicht.
- Die Definition der Grünflächenziffer lässt viel Interpretationsspielraum offen. Sie ist zudem sehr einschränkend.
- Ausführliche Stellungnahme zur Grünflächenziffer, siehe Bemerkungen zur Grünflächenziffer in Wohnzonen.

Fragen und Unterlagen zur Grünflächenziffer

Es ist uns ein wichtiges Anliegen, dass die Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Vorfeld offen und transparent über die Auswirkungen einer allfälligen Einführung einer Grünflächenziffer informiert werden. Deshalb gelangen wir mit folgenden Fragen und Anliegen an Sie:

Allgemeine Fragen:

- Aus unserer Sicht hat es in den Wohnzonen der Stadt Winterthur praktisch ausschliesslich sehr gepflegte Umgebungen mit viel Grün. Wo ortet der Stadtrat konkret Missstände?
- Wurden Bestandesaufnahmen von Hausumgebungen in der Wohnzone gemacht? Was sind die Ergebnisse? Welche Massnahmen drängen sich auf? Wir bitten Sie um die Zustellung dieser Bestandesaufnahme.
- Wie begründet der Stadtrat den sehr massiven Eingriff ins Privateigentum und in den Handlungsspielraum von Grundeigentümerinnen und -eigentümern?
- Ist die Annahme richtig, dass die Regelung zur Grünflächenziffer, § 257 PBG, kumulativ zur Regelung § 238 a PBG erfolgen würde?
- Welche Kompetenzen hat der Naturschutzbeauftragte heute bei der Umgebungsgestaltung in Wohnzonen, im Bewilligungsverfahren, im Vollzug und bei Kontrollen?
- Welche Kompetenzen hat der Naturschutzbeauftragte bei einer allfälligen Einführung einer Grünflächenziffer bei der Umgebungsgestaltung in Wohnzonen im Bewilligungsverfahren, im Vollzug und bei Kontrollen?
- Welche zusätzlichen Kompetenzen erhält er bei einer allfälligen Einführung der Grünflächenziffer in Wohnzonen?

Diverse Detailfragen:

- Zählen folgende Installationen und Bauten zur Grünflächenziffer: Park- und Abstellplätze aus Rasengittersteinen, Park- und Abstellplätze aus nichtverfugten Steinen bei denen das Wasser versickern kann, Hochbeete auf Platten, Kompostsilos, Wasserauffangtanks, Gewächshäuser, Gartensitzplatz, Pergola, Sandhaufen für Kinder auf Platten, etc.?
- Ist die Information richtig, dass mit dem neuen § 238 a eine Bewilligung für versiegelte Flächen und Schottergärten künftig bei der Stadt eingeholt werden muss?
- Ist es möglich, dass die Stadt – sollte die Grünflächenziffer nicht erfüllt sein – den Rückbau von bestehenden Installationen und Bauten anordnen wird?

Ausführungsbestimmungen, Merkblatt Grünflächenziffer, Baum- und Pflanzenliste

- Damit sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer rechtzeitig ein Bild der Tragweite der geplanten Neuregelung machen können, bitten wir Sie um eine Publikation des Entwurfs der Ausführungsbestimmungen, einem Merkblatt mit einer Liste, was mit der Einführung der Grünflächenziffer auf dem Grundstück noch erlaubt und was verboten ist, eine Baum- und Pflanzenliste, auf der ersichtliche ist, was noch erlaubt und was verboten ist (inkl. deutschen Namen).
- Wann treten die neuen Bestimmungen bei der Stadt Winterthur in Kraft? Ist eine Übergangsregelung geplant?
- Was ist der Auslöser, dass die Stadt Winterthur eine Grünflächenziffer bei bestehenden Gebäuden vorschreibt, resp. was für Bauvorhaben lösen eine Anpassung aus?

Regulierungsfolgenabschätzung

- Bewilligungsverfahren, Vollzug und Kontrolle werden für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, aber auch für die Verwaltung bei einer allfälligen Einführung der Grünflächenziffer, aufwändiger. Mit welchem Mehraufwand wird seitens der Verwaltung gerechnet (Stellenprozente und mutmassliche Kosten)?

Vielen Dank im Voraus für die Beantwortung und die Zustellung der Unterlagen.

Der Hauseigentümergebiet Region Winterthur fordert auf die Einführung einer neuen Grünflächenziffer in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur zu verzichten. Mit dem bestehenden § 238 Abs. 3 PBG und insbesondere mit dem am 1. Dezember 2024 in Kraft getretenen neuen § 238 a PBG sind bereits genügende und sehr einschränkende Regelungen vorhanden. Weiter fordert der HEV die sofortige Aufhebung der negativen Vorwirkung im Zusammenhang mit der geplanten Grünflächenziffer.

Sehr geehrter Frau Stadträtin, sehr geehrter Herr Stadtbaumeister, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anträge.

Freundliche Grüsse



Matthias Baumberger
Vorstandsmitglied und
Regionalvertreter Stadt Winterthur



Ralph Bauert
Geschäftsführer