

Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Winterthur, 27. Januar 2025/rh

Einsprache BZO-Teilrevision IVHB und Einführung Grünflächenziffer

Sehr geehrte Damen und Herren

Bezugnehmend auf die Publikation vom 29. November 2024 bezüglich Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) nimmt die FDP gerne im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens Stellung zur erwähnten Teilrevision. Gegenstand der Revision bildet die Harmonisierung der Baubegriffe und die Einführung einer Grünflächenziffer. Wir beschränken uns auf Einwendungen betr. «negativer Vorwirkung» und gegen die Einführung bzw. Erhöhung der Grünflächenziffer.

1. Zusammenfassung der Stellungnahme

Die FDP möchte folgende Punkte betr. Einführung einer Grünflächenziffer herausheben:

- **Die FDP fordert den Stadtrat auf, die im Alleingang ausgearbeitete und beschlossene BZO-Teilrevision per sofort zurückzuziehen.**
- Durch ihre "negative Vorwirkung" hat sie zu einem Baubewilligungs- oder Planungstopp bei zahlreichen Bauprojekten geführt. Dieser muss durch Rückzug der Vorlage umgehend wieder aufgehoben werden.
- Die BZO-Teilrevision schießt weit über das Ziel hinaus. Die vorgelegten Werte der Grünflächenziffern schränken die Überbaubarkeit von Parzellen und damit den Bau von dringend benötigtem Wohnraum sowie eine sinnvolle Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) übermässig ein.
- Die in der BZO-Teilrevision vorgeschlagene Grünflächenziffer (GFZ) entspricht nicht dem Auftrag des Stadtparlaments, welches einen Anteil der nicht überbauten Grünfläche als ökologisch hochwertige Natur- und Grünflächen definiert haben wollte.
- **Bestandesbauten müssen von der GFZ ausgenommen werden.** Die wenigsten davon dürften die neu geforderte GFZ erfüllen. Deren Sanierung, Ausbau, Erweiterung, Ersatz muss jedoch weiterhin möglich sein. Zum Schutz der Bausubstanz und der Investitionen müssen sie von der GFZ ausgenommen werden.
- **Kleine Grundstücke (< 500 m²) sollen ebenfalls von der GFZ ausgenommen werden,** um deren Überbaubarkeit nicht unverhältnismässig einzuschränken.
- Eine gemäss Raumplanungsverordnung (RPV) vorgegebene transparente Interessensabwägung fehlt, muss nachgeholt bzw. nachgereicht werden.
- Fehlende Zukunftsbetrachtung, Verletzung des Koordinationsprinzips und ungenügende Grundlagenstudien sind weitere Stichworte, welche gegen die Vorlage sprechen.
- In einer Zeit der Wohnungsknappheit infolge Überregulierung sollte auf weitere - und im Fall der Grünflächenziffer unklare - Regulierungen verzichtet werden.
- Die Einführung einer auf Stufe Gemeinde unterschiedlich geregelten Grünflächenziffer führt zur weiteren Verkomplizierung von Baubewilligungsverfahren statt zur dringend nötigen Deregulierung.

Gärten leisten bereits heute einen grossen Beitrag zur Klimaverbesserung und Schönheit der Stadt Winterthur, welche sich heute zu Recht als Grün- und Gartenstadt bezeichnet. Es ist wichtig, dass Regen- und Schmelzwasser auf den einzelnen Grundstücken gut versickern und in Trocken- oder Hitzephasen zum Teil vor Ort wieder an die Umwelt abgegeben werden kann. Im Bereich der Biodiversität wird bereits heute auf freiwilliger Basis viel unternommen. Der neue § 238a im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich erfüllt das Ziel der klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Dieser fordert, dass Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten seien. Diese Anliegen werden von der FDP unterstützt.

Die Einführung einer Grünflächenziffer in der Höhe, wie sie die Stadt Winterthur vorsieht, stellt eine massive Änderung der BZO dar, zu der nach Ansicht der FDP die zuständige Kommission zwingend hätte vorgängig miteinbezogen werden müssen. Die Änderung würde zur unnötigen Überregulierung führen, die Überbaubarkeit einer Parzelle über Gebühren einschränken und käme einem massiven Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümerinnen und -Eigentümer gleich und schießt somit weit über das Ziel hinaus.

2. Eine nicht zeitkritische Vorlage zur Unzeit

Die vom Stadtrat im Alleingang umgesetzte BZO-Teilrevision kommt aus Sicht der FDP zur Unzeit. Im Moment wäre der Bau von zusätzlichen Wohnungen dringend nötig. Durch die negative Vorwirkung der vorgelegten BZO-Teilrevision sind jedoch diverse Wohnbauprojekte, die sich bereits in der Baubewilligungsphase befinden, ins Stocken geraten. Es ist sogar zu befürchten, dass einige Projekte nochmals neu geplant werden müssen, was mit hohen zusätzlichen Planungskosten verbunden wäre. De facto hat die Vorlage durch ihre Vorwirkung bereits zu einem Planungstopp von Bauprojekten geführt, welcher bis zur definitiven Klärung der Grünflächenziffer anhalten würde. Die Stadt hatte die Bauherrschaften offenbar vorgängig trotz stattfindenden Gesprächen nicht darauf aufmerksam gemacht, dass kurzfristig die Einführung einer Grünflächenziffer ansteht. Weder die Harmonisierung der Baubegriffe noch die Einführung der Grünflächenziffer sind zeitkritisch. Die Harmonisierung der Baubegriffe muss zudem erst bis spätestens 2028 erfolgt sein.

Seitens des Amtes für Baubewilligungen herrscht derzeit grosse Unsicherheit in der Anwendung der Grünflächenziffer. Dies führt derzeit zu übervorsichtigen Auslegungen. Unklar ist beispielsweise, ob die Fläche unterhalb eines Balkons zur Grünfläche hinzugerechnet wird oder nicht.

3. Ausgangslage – BZO-Teilrevision entspricht nicht Auftrag des Stadtparlaments

Die BZO-Teilrevision setzt einerseits die Harmonisierung der Baubegriffe um. Für diese hätte die Stadt noch eine maximal zulässige Frist bis 2028. Andererseits führt sie eine Grünflächenziffer ein und beruft sich dabei auf einen Auftrag des Stadtparlaments. Die [Motion](#) im Stadtparlament stellte jedoch folgende Forderung:

Als Ansatz für die Stossrichtung soll der folgende Vorschlag gelten: Neuer Art. 77 in der Bau- und Zonenordnung (Kapitel 9 Ergänzende Bauvorschriften). Frei- und Grünflächen: «In Wohnzonen (ausgenommen Zentrums- und Kernzonen) ist [ein Prozentanteil] der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen.» Der [Anteil] könnte z.B. zw. 30 bis 50% liegen. Für die Regelung könnte zudem eine minimale Anzahl der Wohneinheiten und/oder eine minimale Parzellen-Freifläche in m² definiert werden.

Mit der Motion wird die Regelung eines Verhältnisses zwischen **Grünfläche und nicht bebauter Fläche** verlangt (siehe Ausführungen Stadtrat im Antrag zu Bericht und Motion vom 1. Dezember 2021). Die nun vorliegende Teilrevision der BZO regelt jedoch das Verhältnis zwischen **anrechenbarer**

Grünfläche zu anrechenbarer Grundstücksfläche (Erläuterungsbericht, S. 10). Zudem sah die Motion vor, die Zentrumszonen auszunehmen. Die vorgelegte Teilrevision sieht nun aber auch für die Zentrumszonen sowie Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung Grünflächenziffern vor. Somit entspricht die vorliegende BZO-Teilrevision in zwei wesentlichen Teilen nicht dem Auftrag der links-grünen Mehrheit im Winterthurer Stadtparlament.

Gleichzeitig mit der Einführung einer Grünflächenziffer müssten Fragen zur Dichte, Ausnützung, der Abstände und Gebäudehöhen sowie klimabedingte Anpassungen sowie gemäss IVHB vorgeschlagene Änderungen (z.B. Dachaufbauten über 50% anstatt wie bis anhin 33%, Berechnung maximale Höhe Erdgeschosskote, Kniestock 1.50 anstatt 1.20m) diskutiert werden – sprich es bräuchte ein koordiniertes Vorgehen, um mit der Grünflächenziffer die Überbaubarkeit der Parzellen nicht einzuschränken.

4. Transparente Interessensabwägung fehlt

Bei der Festsetzung der GFZ muss gemäss Art. 3 der [Raumplanungsverordnung](#) (RPV) eine umfassende Interessensabwägung vorgenommen werden. Die betroffenen Interessen sind zu ermitteln, zu beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der angestrebten räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu beurteilen. Dabei stellen sich auch Fragen der Verhältnismässigkeit. Alternativen und Varianten sind zu prüfen.

Diese Interessensabwägung ist transparent darzustellen. Eine solche umfassende und auf die Richtplanrevision abgestützte Interessensabwägung ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich und muss nachgeholt bzw. allenfalls vorhandene Informationen dazu müssen nachgereicht werden.

5. Bestandesbauten und kleine Grundstücke von der GFZ ausnehmen

Die für kleinere Grundstücke bis 500 m² viel zu hohe Grünflächenziffer führt dazu, dass Gebäude mit möglichst kleinem Fussabdruck gebaut werden müssen. Speziell bei Umbauten bestehender Liegenschaften kann eine Grünflächenziffer in der geplanten Höhe zur Verunmöglichung von geplanten Bau-massnahmen führen. Hervorzuheben sind hier z.B. Reihenhäuser mit geringer Parzellenfläche und somit verhältnismässig grosser Gebäudegrundfläche, wo die Werte mit neuen Umgebungsgestaltungen oder Velohäuschen nicht erreicht werden könnten.

6. Anwendungsbeispiele zeigen – Grünflächenziffer verhindert Verdichtung

Die Berechnungsbeispiele in den Anhängen zur Vernehmlassungsvorlage (Studien Grünflächenziffern) haben wir zur Kenntnis genommen. Eigene konkrete Berechnungsbeispiele ergeben jedoch ein sehr kritisches Bild. In den meisten Zonen könnte der Baugrund massiv weniger effektiv genutzt werden als heute. Die Berechnungsbeispiele in verschiedenen Wohnzonen zeigen sowohl in bestehenden alten und gewachsenen Quartieren wie auch bei Neubauten, dass die Vorgaben zur GFZ im Bestand bei Weitem nicht erreicht werden.

Gemäss den Vorgaben für die GFZ müsste ein zu grosser Anteil des Grundstückes als Grünfläche freigehalten werden. Die aktuell vorliegende GFZ zwingt Architekten und Planende, den Fussabdruck der Gebäude zu minimieren. Dies führt gleichzeitig zu weniger Wohnraum bzw. verhindert die angestrebte Verdichtung, da die Teilrevision der BZO nicht vorsieht, dass gleichzeitig höher bzw. mehr Stockwerke gebaut werden können. Die konkreten Beispiele finden sich im [Anhang 1](#).

Mit den aktuellen GFZ könnten kaum mehr gemeinsame Aussenflächen/Spielplätze realisiert werden. Veloparkplätze könnten nicht mehr bevorzugt oberirdisch beim Hauseingang erstellt werden, sondern müssen in unpraktische, kostenintensive und mit viel grauer Energie belastete Untergeschosse verlegt werden. Hauszugänge können nur noch so vorgesehen werden, dass die versiegelte Fläche möglichst klein bleibt, d.h. die Lage des Hauseingangs kann nicht mehr aufgrund wohnhygienischer und nutzungsspezifischer Kriterien erfolgen, sondern unterliegt dem Diktat der Grünfläche. Grundstücke mit

einer Baulinie von bis zu 10m werden benachteiligt, weil die Erschliessungsflächen entsprechend höher ausfallen.

Verschärft werden mit den hohen GFZ-Anteilen zudem widersprüchliche Vorgaben diverser Ämter z.B. in Bezug auf Aussenraumgestaltung und Verkehrssicherheit. So wird etwa in 30er-Zonen mit Busverkehr der Ausfahrttyp B verlangt, so dass Fahrzeuge auf dem Grundstück wenden müssen. Mit den aktuellen Vorgaben ist das in den meisten Situationen nicht mehr realisierbar.

Unsere Berechnungsbeispiele zeigen, dass bei Neu- oder Umbauten die GFZ-Vorgaben zur Folge haben, dass entweder die baurechtlich zulässige Baumasse nicht mehr realisiert werden kann (was dem "verdichteten Bauen" widerspricht), oder dass eine herkömmliche Nutzung der Freiräume nicht mehr möglich ist. Bereits mit einem Hauszugang und einem minimalen Gartensitzplatz wären die Möglichkeiten einer intensiveren Freiraumnutzung meist schon ausgeschöpft. Es können zusätzlich weder Aussenplätze für Velos oder Autos, Garagenzufahrten, Spielplätze, Gartenwege, Wasseranlagen etc. realisiert werden. Ein diesbezüglicher Spielraum besteht einzig noch in den extensiven Wohnzonen W2 1.0 und 1.2.

- Eine sanfte Weiterentwicklung bestehender und unser Stadtbild prägender Wohnquartiere wird somit verhindert.
- Gewerbe- und Industriebetriebe, die auf Lager- und Umschlagplätze angewiesen sind, werden stark eingeschränkt und müssen mit markant höheren Kosten rechnen.

7. Anträge zur BZO-Teilrevision

Rückzugsantrag

Auf die vorgelegte Teilrevision der BZO ist zu verzichten. Der Stadtrat soll die Vorlage per sofort von sich aus zurückziehen.

Da die «negative Vorwirkung» gravierenden negativen Einfluss auf die Planungs- und Bautätigkeit in Winterthur hätte (speziell auf den Wohnungsbau), muss die Vorlage per sofort zurückgezogen werden, um die Bautätigkeit in unserer Stadt nicht während mindestens zwei Jahren zu verlangsamen oder gar ganz zu blockieren.

Sollte nicht auf den Rückzugsantrag eingetreten werden, stellen wir folgende **Eventual-Anträge**.

Eventual-Antrag 1

Auf die Einführung der Grünflächenziffer als Verhältniszahl zwischen Grundstücksfläche und Grünfläche ist in dieser BZO-Teilrevision zu verzichten. Dies ist zulässig, da die geplante Einführung der Grünflächenziffer nicht dem Antrag in der Motion 2021.10 «Ergänzende Bestimmung in der BZO zu Frei- und Grünflächen» des Stadtparlaments entspricht.

Auf die Änderung von Art. 46, Art. 54, Art. 57, Abs. 1, lit. b, Art. 59, Abs. 1, lit b, Art. 59, Abs. 4, lit a-c ist zu verzichten.

Eventual-Antrag 2

Die Einführung einer Grünflächenziffer soll auf die nächste BZO-Teilrevision verschoben werden. Sie muss im Kontext der Siedlungsentwicklung nach innen und in Zusammenhang mit der künftig baurechtlich zulässigen Höhe von Gebäuden diskutiert werden, was bisher nicht erfolgt ist.

Auf die Änderung von Art. 46, Art. 54, Art. 57, Abs. 1, lit. b, Art. 59, Abs. 1, lit b, Art. 59, Abs. 4, lit a-c ist zu verzichten.

Sollte die Grünflächenziffer mit der aktuellen BZO-Teilrevision eingeführt werden, müssen die GFZ-Werte basierend auf einer gesamtheitlichen und transparenten Interessensabwägung deutlich reduziert werden. Der Anteil Grünflächenziffer sollte maximal wie folgt festgelegt werden:

Eventual-Antrag 3 – Änderung der GFZ-Werte

Antrag a: Bestandesbauten von der GFZ ausnehmen

Die Bestandesbauten in der Stadt Winterthur dürften die neu geforderten GFZ mehrheitlich nicht erfüllen. Sie sollen aber auch in Zukunft saniert, umgebaut, erweitert oder erneuert werden können, um eine sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Dabei ist ein Schutz der Bausubstanz und der bestehenden Investitionen wichtig. Deshalb dürfen die genannten Massnahmen nicht unter die Pflicht der neuen Grünflächenziffer fallen. Um trotzdem vermehrt ökologisch wertvolle Grünflächen zu schaffen, kann ein Anteil der nicht bebauten Grünfläche dafür festgesetzt werden (siehe Motion Stadtparlament zur GFZ).

Antrag b: kleine Grundstücke (bis 500 m²) sind von der Grünflächenziffer auszunehmen

Bei kleinen Grundstücken steht die sinnvolle Umsetzung der Baumassenziffer bei der Interessensabwägung im Vordergrund. Diese ist heute schon oft eine Herausforderung. Eine starr festgelegte GFZ würde den Handlungsspielraum weiter einschränken. Um trotzdem vermehrt ökologisch wertvolle Grünflächen zu schaffen, kann ein Anteil der nicht bebauten Grünfläche dafür festgesetzt werden (siehe Motion Stadtparlament zur GFZ).

Art. 46 Grundmasse Zentrumszone

Gemäss Art. 51, Abs. 1 PBG sind Zentrumszonen für eine dichte Bebauung vorgesehen, um Stadt-, Orts- und Quartierzentren zu entwickeln. Diese Zonen sollen nicht nur Wohnraum bieten, sondern auch Platz für Handel, Dienstleistungen, Verwaltungen und wenig störende Gewerbebetriebe schaffen. Die Zentrumszonen befinden sich in der Nähe grosser Verkehrsknotenpunkte, wie dem Hauptbahnhof Winterthur, dem derzeit ausgebauten Bahnhof Grüze und dem wichtigen Bahnhof Seen. Um eine dichte Bebauung in diesen Bereichen zu fördern, wurden in der Bauzonenordnung (BZO) – mit Ausnahme der Zonen Z5 und Z7, die ohnehin speziellen Planvorgaben unterliegen – keine festen Vorschriften für die Nutzung oder die Bauhöhe festgelegt. Dies soll sicherstellen, dass die Zentrumsgebiete an den Verkehrsknotenpunkten möglichst verdichtet bebaut werden.

Mit der neuen, sehr hohen Grünflächenvorgaben in den Zentrumszonen würde ein stark nutzungsbeschränkendes Mass der baulichen Dichte eingeführt, was dem Verdichtungsauftrag klar widerspricht und oft zu massiven Abzonungen führen dürfte. Die geplanten hohen Grünflächenziffern stehen deshalb im direkten Widerspruch zu § 51 Abs. 1 PBG. Das Parlament hatte denn auch in seinem Motionsauftrag die GFZ für Zentrumszonen klar ausgeschlossen. In der Studie der Stadt Winterthur zur Grünflächenziffer vom 12. Juli 2024 (rev. 17. September 2024) wird zudem festgehalten, dass die Daten zur Zentrumszone Z5 und Z7 wenig aussagekräftig sind. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb trotzdem eine Grünflächenziffer von 30% - 35% empfohlen wird. Aus Sicht der FDP soll in den Zentrumszonen eine möglichst hohe bauliche Verdichtung ermöglicht werden, was durch die geplante GFZ verhindert würde.

Antrag c: Auf die Einführung einer Grünflächenziffer in den Zentrumszonen ist zu verzichten.

Sollte dieser Antrag nicht angenommen werden, sind die GFZ-Werte für die Zentrumszone wie folgt anzupassen:

Grundmass	Zone Z3	Zone Z4	Zone Z5	Zone Z6	Zone Z7
g. Grünflächenziffer	20	20	20	20	20

Art. 54 Grundmasse Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Gemäss den Ausführungen von Suter von Känel Wild ([Werkbuch 3](#): Anpassungen an den Klimawandel im Siedlungsgebiet, 2024, S. 47) sind die Grünflächenziffern in Wohnzonen auf 45% festzustehen. Die FDP empfiehlt dem Stadtrat, die GFZ-Werte der Stadt Dübendorf zu übernehmen.

Antrag d: Auch in den Wohnzonen sind sinnvolle Kompensationsmöglichkeiten vorzusehen. Die GFZ-Werte für Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind in der BZO-Teilrevision wie folgt anzupassen:

Grundmass	W2 /1.0	W2 /1.2	W2/1.6	W2/2.0	W3/2.6	W4/3.4
g. Grünflächenziffer	40	30	30	30	30	30

Art. 59 Grundmasse Arbeitsplatzzonen

Gemäss den Ausführungen von Suter von Känel Wild ([Werkbuch 3](#): Anpassungen an den Klimawandel im Siedlungsgebiet, 2024, S. 47) sind die Grünflächenziffern in Arbeitsplatzzonen auf 20% festzusetzen.

Antrag e: Die GFZ-Werte für Arbeitsplatzzonen sind in der BZO-Teilrevision wie folgt anzupassen:

Grundmass	Zone G	Zone I1	Zone I2
g. Grünflächenziffer	15	15	15

8. Kompensationsmöglichkeiten

In diversen Bauzonen sind als Kompensationsmöglichkeiten intensive Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen sowie begrünte Pergolen und Baumpflanzungen zur Hitzeminderung vorgesehen. Dies wird grundsätzlich begrüsst. Dass in den Wohnzonen keine Kompensationsmassnahmen vorgesehen sind, erachten wir nicht als zielführend (siehe Eventual-Antrag 3d).

8.1. Dachbegrünung

Bei den Dachbegrünungen sind Substratschichten von 50cm Stärke vorgesehen. Diese stellen beträchtliche Anforderungen an die Baustatik, führen zu diversen Problemen und erheblichen Mehrkosten. Zudem wird die Erstellung von PV-Anlagen deutlich erschwert, wenn nicht gar verunmöglicht. Bei Unterterrainbauten aus CO₂-intensivem Stahlbeton und als Teilbereiche intensiv genutzter Terrassen sind diese Anforderungen erfüllbar.

Als Kompensationsmöglichkeit ausgeschlossen werden extensive oder teilintensive Dachbegrünungen oder Lösungen mit Wasserrückhaltung, die geringere statische Aufwendungen erfordern und auch bei CO₂-schonenderen Bauweisen realisiert werden können. Auch extensive Begrünungen wei-

sen nachweislich einen wesentlichen, wenn auch geringeren Teil, zur Reduzierung der Abstrahlungswärme, der Wasserretention und der Wasserverdunstung bei und unterstützen damit die wesentlichen Vorgaben zur Einführung einer GFZ.

Eventual-Antrag 4

Die Kompensationsmassnahmen betr. Dachbegrünung sollen wie folgt geändert werden:

a) **Die Substrathöhe soll auf 15 cm reduziert werden.**

Ein Substrataufbau von 15 cm erlaubt eine extensive Dachbegrünung, die bereits eine wesentliche Wirkung für die Wasserretention hat und das Mikroklima und die Biodiversität positiv beeinflusst

oder

b) **Dachbegrünungen und Wasserretentionsanlagen auf Dächer sind entsprechend ihrer Substratstärke prozentual an die GFZ anzurechnen (z.B. bis 15 cm Substratstärke zu 25%, 15-25 cm 50%, darüber zu 100%)**

Diese Lösung würde den Bauherrschaften zumindest eine gewisse Flexibilität im Umgang mit der Kompensation der GFZ geben.

Wir bitten den Stadtrat nochmals, seine im Alleingang umgesetzte Vorlage zur BZO-Teilrevision per sofort zurückzuziehen und damit die negative Vorwirkung der viel zu hoch angesetzten GFZ-Werte und damit die Planungs- und Baublockade aufzuheben. In Zusammenarbeit mit dem Stadtparlament und im Dialog mit weiteren Fachleuten soll eine massvolle BZO-Teilrevision ausgearbeitet und umgesetzt werden.

Sollte der Stadtrat seine Vorlage nicht zurückziehen (was für uns keine gangbare Option ist), bitten wir den Stadtrat um Berücksichtigung unserer diversen Eventual-Anträge bei der Überarbeitung des vorgelegten Entwurfs der BZO-Teilrevision.

Freundliche Grüsse
FDP Winterthur



Co-Fraktionspräsidentin FDP
Präsidentin Stadtbaukommission
Mitglied Richtplankommission



Lukas Ehrat
i3 architekten

Anhang 1 – Berechnung IST-Zustand anhand einiger bekannter Beispiele

Daten aus www.geoportal.ch – Gebäudeinventar Gde und GIS-Browser ZH,
Fotos aus Google Maps/JH

Beispiel 1; DEFH-Haus einseitig angebaut, Baujahr 1935

Talwiesenstrasse 99, 8404 Winterthur, Kataster OB7849, W2 2.0, GFZ 65%

Grundstück-Fläche	221 m2
Wohngebäude	./ 59 m2
Nebengebäude (Garage)	./ 26 m2
Hauszugang/Garagenvorplatz ist	./ 35 m2
Autoabstellplatz zusätzlich ist	./ 15 m2
Gartensitzplatz (theoretische Mindestfläche)	./ 10 m2
Verbleibende Restfläche für Sitzplatz / Grünfläche	76 m2
Grünfläche (GFZ 65%) gem. Revision BZO soll	144 m2
Erfüllung GFZ (- = Nichterfüllung)	-68 m2
<p>Beurteilung: Aktuell beträgt die GFZ max. 35%, neu sind 65% vorgesehen. Der Ist-Zustand gartenseitig mit Sitzplatz, Gartenwegen etc. ist nicht berücksichtigt, mit Ausnahme einer theoretischen Sitzplatzgrösse von 10m2. Bei einem Neubau auf diesem Grundstück mit analoger Gebäudegrösse (59m2), ohne Nebenbauten (Garage etc.), einem Hauszugang (6m2), einem minimalen Velo-unterstand (6m2) und einem Gartensitzplatz von 10m2 würde die GFZ bereits um 4m2 nicht erfüllt.</p>	

Beispiel 2; 3-REFH-Häuser, Baujahr 2018

Leimeneggstrasse 37-41, 8400 Winterthur, Kataster ST2684, W2 2.0, GFZ 65%

Grundstück-Fläche	914 m2
3 zusammengebaute Wohngebäude	./ 313 m2
Hauszugänge/Vorplätze ist	./ 146 m2
Gartensitzplätze	./ 150 m2
Verbleibende Restfläche für Sitzplatz / Grünfläche	305 m2
Grünfläche (GFZ 65%) gem. Revision BZO soll	594 m2
Erfüllung GFZ (- = Nichterfüllung)	-289 m2
<p>Beurteilung: Der zonenentsprechende Neubau steht für verdichtetes Bauen in der Zone W2. Aktuell beträgt die GFZ max. 34%, neu sind 65% vorgesehen. Bei der bestehenden Gebäudegrösse blieben bei 65% GFZ für die drei Wohneinheiten noch total 7m2 für Hauszugänge, Abstellplätze für Velos und/oder Autos, Sitzplätze oder Gartenwege! Somit wäre nicht einmal mehr eine Erschliessung des Gebäudes und schon gar nicht eine Nutzung des Gartens im herkömmlichen Sinn möglich.</p>	

Beispiel 3; Wohnüberbauung Vogelsang GWG, Baujahr 2021

Untere Vogelsangstrasse 177-209, 8400 Winterthur, Kataster ST10151, W3 2.6, GFZ 60%

Grundstück-Fläche	19'122 m2
Wohn- und Nebengebäude total	./ 6'198 m2
Hauszugänge	./ 1'605 m2
Hausumschwung (Plätze etc.)	./ 3'936 m2
Verbleibende Restfläche Grünfläche (max.)	7'383 m2
Grünfläche (GFZ 60%) gem. Revision BZO soll	11'473 m2
Erfüllung GFZ (- = Nichterfüllung)	-4'090 m2
<p>Beurteilung: Ein Musterbeispiel in Winterthur für verdichtetes Bauen durch eine Wohnbaugenossenschaft. Aktuell beträgt die GFZ max. 39%, neu sind 60% vorgesehen. Das Grundstück wäre demnach um über 4'000m2 übernutzt. Auch hier wäre eine vernünftige Erschliessung sowie eine Nutzung des Aussenraums durch die Bewohner nicht mehr möglich, obwohl sämtliche Auto- und Veloparkplätze im Gebäudevolumen integriert sind (= CO2-intensive Parkierungs-Erstellung)</p>	