

Sitzung vom 3. März 2015

Seite im Protokollbuch: 42

---

**19      04.      Bauplanung**  
**04.03    Richtplanung**  
**04.03.10 Regionale Planung**

**Anhörung Gesamtrevision regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung / Stellungnahme**

*Beratung geheim (Beschluss öffentlich)*

---

### **Ausgangslage**

Der Vorstand der RWU hat am 20. Juni 2014 beschlossen, die Gesamtrevision des regionalen Richtplanes RWU im Sinne von § 7 Abs. 1 PBG zur Anhörung freizugeben. Details zur Ausgangslage und weiterem Vorgehen sind dem Schreiben vom 1. Dezember 2014 zu entnehmen. Mit diesem Schreiben wird der Gemeinderat Lindau zudem eingeladen, bis 20. März 2015 Stellung zu nehmen. Der Gemeinderat beschliesst die folgende Stellungnahme:

Regionalplanung Winterthur und Umgebung RWU  
Sekretariat  
c/o Amt für Städtebau  
Postfach  
8402 Winterthur

Lindau, 3. März 2015

### **Anhörung Gesamtrevision regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung**

Sehr geehrter Herr Lüdin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Dezember 2014 wird der Gemeinderat Lindau eingeladen, bis 20. März 2015 zur Gesamtrevision des regionalen Richtplanes Winterthur und Umgebung Stellung zu nehmen.

Im Namen des Gemeinderates bedanken wir uns bei Ihnen für die Gelegenheit zur Vorlage Stellung zu nehmen sowie zur bisherigen Berücksichtigung unserer Anträge.

## 1. Siedlung und Landschaft

### 2. Siedlung

#### Grundsätzliches / flexiblere Festlegung der baulichen Dichte in Wohngebieten:

Wir betrachten die vorgeschlagenen Festlegungen der baulichen Dichte, zumindest am Beispiel der Gemeinde Lindau, für zu wenig flexibel und damit als die künftige Gemeindeautonomie zu stark einengend:

Für einen grossen Teil der Ortschaften Lindau und Winterberg ist beispielsweise eine „niedrige Dichte“ vorgesehen. Aufgrund des „Schemas Dichtestufen Wohngebiete“ (vgl. Richtplandtext Seite 28) würde somit eine Höchstausnutzung von  $1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  gelten. Wenn wir nun umgekehrt erfolgreich verlangen würden, die beiden Gebiete seien als „mittlere Dichte“ einzutragen, wären keiner tiefere BMZ als  $1,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  mehr zulässig. Wir halten diesen Übergang für viel zu wenig fließend.

Fakt ist, dass aktuell die Grundlagen fehlen, um überhaupt vernünftig über künftige bauliche Dichten zu diskutieren. Die Gemeinde Lindau hat soeben die Gewerbezone überarbeitet und dort eine deutliche höhere Dichte zugelassen. Bei dieser Teilrevision der BZO wurden ganz bewusst die Wohnzonen weggelassen, die entsprechende Planung ist aber mittelfristig vorgesehen. Eine solche wird eine längere Planungszeit in Anspruch nehmen und nebst ortsbaulichen, lagespezifischen und erschliessungstechnischen Aspekten auch zu berücksichtigen haben, welche Auswirkungen eine allfällige Verdichtung auf die bestehende Infrastruktur der Gemeinde haben würde. Somit wird diese Planung für unsere Gemeinde von eminenter strategischer Bedeutung sein - von einer Bedeutung, die im Sinne der Gemeindeautonomie nicht heute schon durch einen starren regionalen Richtplan vorbestimmt werden darf.

Gerade weil eine solche Planung noch fehlt (die Prämisse der „Verdichtung nach Innen“ ist ja noch nicht so alt), ist es der Gemeinde unmöglich, sich im Moment auf eine sinnvolle Dichte festzulegen. Es kann sehr wohl sein, dass eine spätere, ausführliche Studie zeigen wird, dass die Dichten in Winterberg und Lindau nicht oder nur sehr moderat anzuheben sind, es ist aber ebenso denkbar, dass sich eine mittlere Dichte als vernünftig erweisen könnte.

Ohne das Vorliegen einer seriösen Abklärung resp. einer entsprechenden Studie halten wir deshalb die heute vorgesehen Einstufungen im Bereich der Wohnzonen für äusserst problematisch.

Wir schlagen deshalb vor, dass entweder:

- die fraglichen Bereiche doppelt bezeichnet werden (also als „niedrige bis mittlere Dichte“, gemäss vorzunehmender Detailabklärung der Gemeinde)

oder aber

- die zulässigen Grenzen der Ausnutzung gemäss Schema auf Seite 28 deutlich flexibler ausgestaltet werden, beispielsweise, indem sie „niedrige Dichte“ bis auf  $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  oder  $2.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  angehoben werden oder indem im Text erläutert wird, dass im Rahmen einer Ortsplanung mit entsprechenden Studien die Nutzung auch höher angesetzt werden kann.

Anzumerken ist, dass in der kürzlich verabschiedeten Raumentwicklungsstrategie des Kantons Zürich Winterberg als Gebiet mit moderater Erhöhung in Bezug auf die Dichte (10 – 20%) eingetragen ist (Beilage 1).

#### 2.1. Gesamtstrategie

Winterberg Gebiet Ölwis und Blankenwis sind zurzeit unbebaut und es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Dieses Gebiet ist als „Weiterentwickelte Gebiete“ in der Karte aufzunehmen.

### **2.3. Schutzwürdiges Ortsbild**

Das Gebiet Kempththal (ehemals Maggi) ist im ISOS, im kantonalen wie auch im kommunalen Inventar als schutzwürdiges Ortsbild eingetragen (Punkt 7). Es ist aber zu ergänzen, dass dieses Gebiet als Arbeitsplatzgebiet für eine weitere Entwicklung offen sein muss.

### **2.4. Gebiete mit Nutzungsvorgaben**

Unter Punkt 12 und 13 sind die Gebiete Kempththal und Rigacher als Produktion, Forschung und Dienstleistungsgebiete aufgeführt.

Das Gebiet Eschikon Strickhof-Agrovet ist angesichts der geplanten Erweiterung ebenfalls als Forschungs- und Bildungsgebiet aufzuführen.

### **2.5. Anzustrebende bauliche Dichte**

Unter Punkt 12 und 13 ist das Gebiet Foren, Lindau und die Gebiete Schnällböckler / Blankenwis, Winterberg mit niedriger baulicher Dichte vorgesehen.

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in der Einleitung Punkt 2. Siedlung verwiesen.

Die Gebiete Blankenwis / Ölwis, Winterberg sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und können im Rahmen des Gestaltungsplanes trotzdem eine massvoll höhere Dichte vorsehen. Das Gebiet Ölwis ist im Text zu ergänzen.

Unter Punkt 38 und 39 sind Kempththal (Areal Givaudan) und Tagelswangen (entlang Zürcherstrasse) mit hoher Dichte ausgewiesen. Das südliche Industriegebiet Kempththal ist ebenfalls mit hoher baulicher Dichte zu ergänzen. Ebenfalls ist das Gebiet Rigacher (Gewerbezone G4) mit hoher baulicher Dichte zu ergänzen.

#### Allgemeine Anmerkung:

Das Gebiet Plattenächer ist eingezont. Ist im Richtplan nicht so aufgeführt.

## **3. Landschaft**

### **3.1. Erholung**

Die seit langem bestehende Hundeschule bei der Lichtung Hürlistein ist nicht aufgeführt und sei zu ergänzen.

### **3.3. Aussichtspunkt**

Unter Punkt 15 und 16 sind in Lindau als Aussichtspunkte Hagi, Winterberg und Halmächer, Tagelswangen aufgeführt. Im aktuellen Ortsplan ist als Aussichtspunkt Loren / Haberwis Winterberg eingetragen (s. Beilage 2). Dies ist in den Karteneinträgen zu ergänzen.

### **3.4. Naturschutz**

Folgende Einträge sind zu ergänzen:

- Holgenbühl Lindau (Beilage 3)
- Blattenholz, Winterberg (Beilage 4)
- Hinterriet, Tagelswangen

### **3.10. Gefahren**

Das Hochwasserrückhaltebecken Hinterdorf ist in der Naturgefahrenkartierung aufgeführt und wird zurzeit Hochwassersicher ausgebaut. Dies ist im Richtplan ebenfalls aufzunehmen und zu ergänzen.

#### **4. Verkehr**

##### **4.2. Strassenverkehr**

Die Verbindungsstrasse durch Winterberg, welche zurzeit eine Gemeindestrasse ist, ist als geplante Regionalstrasse eingetragen. Wir bitten um Rückmeldung, weswegen die Route nicht geradeaus über die Poststrasse führt, wie sie üblich benutzt wird, sondern einen Bogen macht.

##### **4.3. Öffentlicher Personenverkehr**

Unter Punkt 14 ist die Taktverdichtung Arbeitsplatzgebiet Kempththal aufgeführt. Dies ist zu ergänzen mit dem Hinweis, dass bezüglich des Entwicklungsgebietes Givaudan eine massive Verbesserung anzustreben ist.

Der Karteneintrag für Kempththal ist in roter Farbe zu ändern (Erschliessungsstandard 15 Minuten).

##### **4.7. Parkierung**

Unter Punkt 10 Lindau Kempththal ist zu ergänzen, dass bezüglich des Entwicklungsgebietes Givaudan eine massive Verbesserung anzustreben ist. Deswegen ist zu vermerken, dass auch an diesem Bahnhof P+R Parkplätze notwendig sein werden.

#### **5. Versorgung, Entsorgung**

##### **5.2. Wasserversorgung**

Folgende Karteneinträge sind zu ergänzen:

- Grundwasserpumpwerk Lindau
- Grundwasserpumpwerk Kaltenriet Grafstal (geplante Erstellung ca. 2016)

##### **5.4. Energie**

Die Gebiete Rigacher, Strickhof und Lindau sind aus der Auflistung für Wärme-Kraft-Koppelungsanlage (S. 114) zu streichen. Dies ist im Energieplan Lindau nicht so vorgesehen.

##### **5.5 Kommunikation**

Die Gemeinde Lindau baut in Kooperation mit der Swisscom ein Glasfasernetz. Die beiden Swisscomzentralen (Effretikon für das Dorf Tagelswangen, Winterberg für das übrige Gemeindegebiet) sind - analog den Einträgen in der Stadt Winterthur - sichernd in den Richtplan aufzunehmen. Folgende Karteneinträge sind zu ergänzen:

- Zentrale Glasfasernetz, Winterberg, Poststrasse 4
- Zentrale Glasfasernetz, Effretikon, Poststrasse 1

##### **5.6. Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung**

Folgende Karteneinträge sind zu ergänzen:

- Abwasserpumpwerk Bläsihof Winterberg
- Abwasserpumpwerk Neustadt Tagelswangen
- Regenüberlaufbecken Steig, Grafstal
- Regenüberlaufbecken Emdwis, Lindau und Niderwis, Lindau
- Versickerungsbecken der Stadt Illnau-Effretikon, „Schoren“, Tagelswangen

Das zu sichernde Trasse für die Schmutzwasserleitung ARA Givaudan in beide Richtungen (nach Winterthur und zur ARA Mannenberg, Illnau-Effretikon) sichern. Aufgrund der Entwicklung Givaudan ist eine möglichst offene Planung vorzusehen.

## **Beschluss**

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

### **beschliesst**

1. Die vorliegende Stellungnahme zur Gesamtrevision des regionalen Richtplanes Winterthur und Umgebung wird in zustimmenden Sinn zur Kenntnis genommen.
2. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, die Stellungnahme bis spätestens am 19. März 2015 einzureichen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Regionalplanung Winterthur und Umgebung RWU, Sekretariat, c/o Amt für Städtebau, Postfach, 8402 Winterthur
  - Abteilung Bau + Werke
  - Homepage
  - Akten

## **GEMEINDERAT LINDAU**

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernard Hosang

Viktor Ledermann

versandt am: