

Departement Bau

Pearl Pedernana, Stadträtin

Neumarkt 4
Postfach
8402 Winterthur

Paketadresse:
Neumarkt 4
8400 Winterthur

???

Telefon 052 267 54 11
Fax 052 267 62 73
www.bau.winterthur.ch
pearl.pedernana@win.ch

30. Mai 2011 ^{BAU.11.???}

Baugesuch Arealüberbauung Dätttau

Sehr geehrte Frau ???

Ich beziehe mich auf Ihr Mail vom ???. Ihre Bedenken zum Baugesuch beim Weiler Dätttau nehme ich sehr ernst. In der Lokalpresse wurde schon einiges über das Vorhaben geschrieben. Ich habe von den verschiedenen Leserbriefen Kenntnis genommen und bin über die Aktivitäten des Quartiervereins Dätttau informiert.

Gerne schildere ich Ihnen, wie die heutige Situation entstanden ist:

- Im Jahr 1986 wurde im Rahmen der Zonenplanrevision die Kernzone Dätttau für den Weiler Dätttau festgesetzt. In der damaligen Planungskommission des Grossen Gemeinderates war umstritten, ob die Festsetzung einer Kernzone oder aber einer Wohnzone W2 angemessener sei.
- Die grösste Grundeigentümerin der Kernzone Dätttau - die Keller Ziegeleien AG - hat 1994 in Absprache mit der Stadt Winterthur einen öffentlichen Projektwettbewerb für eine neue Wohnsiedlung ausgeschrieben. Die Absicht der Grundeigentümerin war, auf dem ca. 17'000 m² grossen Areal eine beispielhafte Wohnsiedlung zu erstellen. Das unabhängig zusammengesetzte Preisgericht entschied sich im Sommer 1994 für das Projekt "Insel" des Architekten Jakob Steib.
- Der Wettbewerb hat in städtebaulicher Hinsicht gezeigt, dass weder eine massive Verdichtung des bestehenden Weilers Dätttau, die baurechtlich möglich gewesen wäre, noch der Ersatz sämtlicher bestehender Häuser durch eine neue Überbauung zu einem guten Ergebnis führen würde. Überzeugend waren vielmehr eigenständige Wohnüberbauungen, welche in einem respektvollen Abstand zum alten Kern von Dätttau stehen. Es geht darum, Altes zu erhalten und Neues so zu schaffen, dass sich beide Teile zu einem Ganzen fügen.
- Das Preisgericht formulierte Empfehlungen an die Adresse der Stadt Winterthur, an die Keller AG Ziegeleien und die Verfasserin des prämierten Projektes.
 - Wesentlich war die Empfehlung des Preisgerichts, dass ein für die Bebauung nötiger privater Gestaltungsplan sinnvollerweise in das Quartierplanverfahren Dätttau, welches im Oktober 1991 eingeleitet wurde, integriert werden solle.

- Der Stadt Winterthur wurde zudem, die Verschiebung des Bauperimeters ohne Vergrößerung der Zonenfläche nahegelegt, weil dadurch mit einem Gestaltungsplan eine Grundlage geschaffen werden kann, die erlaubt, den bestehenden Weiler zu erhalten und mit einer zeitgemässen Wohnsiedlung zu ergänzen.
- Der im Bauperimeter verbleibende Teil des Weilers soll massvoll ausgebaut werden können. Zwischen dem Weiler Dätt nau und dem östlich davon gelegenen Siedlungsgebiet solle damit eine räumliche Zäsur geschaffen werden.
- Mit einem privaten Gestaltungsplan Kernzone Dätt nau-Winterthur soll die Erstellung einer modernen und beispielhaften Wohnsiedlung mit kostengünstigen Wohnungen im Gebiet der heutigen Kernzone Dätt nau unter Rücksichtnahme auf die besondere landschaftliche Situation und auf den bestehenden Weiler Dätt nau bezweckt werden.
- Dafür müssen Teilbereiche der Kernzone IV und der Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone bzw. in die Erholungszone abgetauscht werden. Auf der anderen Seite müssen Teilbereich, welche anhin in der Landwirtschaftszone waren, neu in den Gestaltungsplanperimeter aufgenommen werden.
- Der Abtausch der Bauzonenflächen in den beiden Bereichen Ziegeleiareal und Kernzone Dätt nau musste insgesamt flächengleich erfolgen.
- Der Grosse Gemeinderat hat am 2./3. Oktober 2000 den Zonenplan Dätt nau entsprechend diesen Vorgaben bereinigt.
- Am 15. Dezember 2004 konnte der Stadtrat den Quartierplan "Dätt nau" aufgrund des Entscheides von 2000 des Grossen Gemeinderates festsetzen und die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan "Dätt nau-Winterthur" geben. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 14. Januar 2005 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte am 6. September 2005 den Quartierplan und den Gestaltungsplan. Die Genehmigung wurde am 30. September 2005 öffentlich bekannt gemacht und wiederum den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt.

Sie schreiben in Ihrem Mail, dass nach Besichtigung des Baugespanns Sie eine solche Wut gepackt hat, dass sie diese bei den Verantwortlichen deponieren möchten. Sie sind aber der Meinung, dass Ihre Worte ohne Reaktionen verhallen würden wie viele andere Äusserungen und sprechen in diesem Zusammenhang auch die Landenteignung für die Buslinie an und kritisieren die Renaturierung des Baches.

Heute würden der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat in Bezug auf den Gestaltungsplan vielleicht tatsächlich anders entscheiden. Aus Gründen der Rechtssicherheit für die Eigentümerinnen und Eigentümer ist der Stadtrat aber nicht in der Lage, die bestehenden rechtskräftigen planungsrechtlichen Grundlagen in Frage zu stellen. Ich verstehe Ihre Argumente sehr gut und kann Ihren Ärger gut nachvollziehen. Ich kann aber weder die Einzonung rückgängig machen, noch den Gestaltungsplan ausser Kraft setzen. Für eine Auszonung mit einer Entschädigung in vielfacher Millionenhöhe hat die Stadt Winterthur schlicht und einfach das Geld nicht.

Ich habe mich mit der Eigentümerin getroffen und ihr mitgeteilt, dass ich, wie auch der Stadtrat froh wären, wenn sie das Vorhaben sistieren würde. Aufgrund dieses Gesprächs kann ich Ihnen aber diesbezüglich keine allzu grossen Hoffnungen machen.

Auch wenn Sie meine Antwort nicht ganz zu befriedigen vermag, hoffe ich immerhin, Ihnen mit meinen Ausführungen die Entstehung der heutigen Situation näher gebracht zu haben. Ich leite Ihr Mail als Gesuch um Zustellung des baurechtlichen Entscheids an die Kanzlei des Baupolizeiamtes weiter. Dies ist nötig, damit Sie später überhaupt legitimiert sind, einen entsprechenden baurechtlichen Entscheid anzufechten.

Freundliche Grüsse

Pearl Pedernana, Stadträtin

Kopie an

- Kanzlei Baupolizeiamt (inkl. Mail vom ???)
- Dr. F. Störi, Bausekretär